

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。

僅此提述美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」)於2018年9月28日刊發的招股章程，當中第363頁提及本集團於2018年3月20日取得中國證券監督管理委員會批准，可於2020年3月19日前向合資格公眾投資者發行總額人民幣30億元的公司債券。

本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司已在深圳證券交易所網站(<http://www.szse.cn>)上載以下有關公開發行第三批上述債券的文件：

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(第二期)募集說明書》
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(第二期)募集說明書摘要》
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(第二期)發行公告》
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(第二期)信用評級報告—東方金誠國際信用評估有限公司》
5. 《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(第二期)信用評級報告—聯合信用評級有限公司》

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2月22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人公司债券 (第二期)

募集说明书

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)

签署日期: 2019 年 2 月 21 日

声 明

本募集说明书依据《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。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及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；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，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、落实相应的还本付息安排。

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。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，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期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。

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期债券时，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 2018 年 3 月 20 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〔2018〕493 号）核准公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

二、本期债券的发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 1,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，公众投资者及合格投资者中的个人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，仅限合格投资者中的机构投资者参与交易，公众投资者及合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、发行人截至 2017 年 12 月 31 日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为 1,485,932.32 万元。发行人最近一期期末未经审计的净资产为 1,759,904.61 万元（截至 2018 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 88.34%。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人母公司口径净资产为 1,206,862.63 万元（发行人母公司财务报表中所有者权益合计），母公司口径资产负债率为 83.71%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 113,032.36 万元（2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 54,421.95 万元、98,018.70 万元和 186,656.43 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

五、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

六、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。

七、本期债券简称“19 美置 02”，债券代码“112856”，发行总额为不超过 10 亿元，全部采用网下方式，占发行规模的比例为 100%。合格投资者中的机构投资者通过向主承销商（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、根据联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用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 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

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.dfratings.com> 及 <http://www.unitedrating.com.cn> 予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.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，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

美的置业集团有限公司于 2016 年面向合格投资者公开发行总额为 5 亿元人民币的公司债券，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广东美的置业有限公司 2015 年度公司债券信用评级报告》（大公报 D【2015】563 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA。

2016 年 7 月 21 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】623 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

2017 年 7 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2017】709 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

根据联合信用评级有限公司出具的《联合信用评级有限公司<关于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并在本所上市申请文件预审核反馈意见>的回复》，联合信用在履行了必要的尽职调查职责基础之上，遵循一致、可比的评级标准，采取宏观和微观分析相结合、定性和定量分析相结合、动态与静态分析相结合的方法，注重现金流分析和长期盈利能力分析，以客观、审慎的态度综合评估了公司所处的行业、公司规模与竞争力等企业基础素质、经营状况及财务状况。

该评级结论为联合信用综合考虑公司作为国内竞争力较强的房地产开发商之一，在规模与竞争力、区域布局、土地储备、销售状况、盈利能力及资本结构等多方面因素基础上做出的判断。联合信用作为独立的第三方评级机构，在对公司主体信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作。联合信用注意到公司作为国内竞争力较强的房地产开发企业之一，在行业地位、项目规模、开发经验、销售状况等方面具有一定优势。经联合信用信用评级委员会审定，给予公司主体信用为 AA+ 的等级。该信用等级给出，保持了联合信用信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。本次评级的理由、相关参数选取的合理性和审慎性之间不存在冲突或者实质性差异。

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《关于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信用评级结果的说明》，评级结果差异包括如下原因，一是评级时点和发行人数据期间不同。大公国际对美的置业集团有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告于 2017 年 7 月出具，所采用的发行人数据是 2014~2016 年财务数据；东方金诚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信用评级报告于 2017 年 11 月出具，采用发行人 2014 年~2016 年及 2017 年 1~9 月财务数据。二是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。公司在经营、财务和外部支持等方面较大公国际评级报告中反映的信息发生了显著变化，该变化足以支撑东方金诚的评级结果。

因此东方金诚对美的置业相关评级参数选取比较合理，评级标准比较审慎。相关参数选取的合理性和审慎性之间不存在冲突或者实质性差异。

根据联合信用出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业高速发展的阶段已经过去，房地产调控政策趋紧，公司经营情况受房地

产市场波动和政策影响较大。

2、近年，公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，公司项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资本支出压力。

3、公司仍有较多存货处于待售状态，需关注存货去化情况；同时，若政策变动，则公司该类项目去化风险可能进一步加大。

4、公司债务负担较重，经营性净现金流波动较大。

根据东方金诚出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、公司部分项目位于本轮楼市调控热点城市，对未来中短期内的销售稳定性构成不利影响；

2、公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前楼市调控政策背景下，面临一定资金压力；

3、公司存货逐年增长且规模很大，对资产流动性形成制约；

4、2016 年以来公司债务规模显著上升，债务结构中短期有息债务占比增幅较大，预计未来三年应还本息支出有所增加，存在一定集中偿付压力。

在房地产调控政策方面，为规范房地产行业，引导行业合理发展，国家连续出台了一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点提出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、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等多项举措以推进房地产市场调控工作。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。上述政策对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。如果公司不能适应国家房地产调控政策变化，则有可能对公司未来的经营和发展造成不利影响。

在资本支出方面，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 2017 年 6 月末，公司在建项目的计容建筑面积达 1,528.63 万平方米，拟建项目的计容建筑面积达 242.07 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 2017 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度 3,278,215 万元，其中已使用授信额度 1,158,479 万元，尚未使用授信额度为 2,119,736 万元。

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。

在去库存方面，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。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速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将受到不利影响。

在债务负担方面，截至 2017 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 2,789,317 万元，其中短期借款为 388,600 万元，一年内到期的长期借款为 537,250 万元，长期借款（非一年内到期）1,513,467 万元，其他长期有息债务 350,000 万元。如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 925,850 万元，在第二个年度内到期的有 790,191 万元，在第三个年度内到期的有 1,032,021 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 2,748,062 万元，占发行人全部有息负债的 98.52%，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，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

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。

公司经过多年发展现已形成“长三角”+“珠三角”的重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽等 10 个省 20 余个二线及强三、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，如贵阳、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。

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。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和 1,161,614.69 万元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 88,922.05 万元、157,657.53 万元、257,922.07 万元和 153,321.42 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 54,421.95 万元、98,018.70 万元、186,656.43 万元和 114,287.11 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 256,238.18 万元、-539,853.89 万元、-224,377.89 万元和 -503,038.01 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。最近三个会计年度，发行人合并口径资产负债率分别为 90.49%、88.15%和 86.59%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 53.57%、52.27%和 49.44%。发行人最近一期末合并财务报表资产负债率为 88.34%（截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并财务报表数据计算），扣除预收账款的资产负债率为 44.77%。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对公司正常经营活动产生不利影响。

十四、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 4,205,222.14 万元，其中短期借款为 429,704.40 万元，一年内到期的长期借款为 42,653.00 万元，长期借款（非一年内到期）3,139,328.16 万元，应付债券 593,536.58 万元。如果以 2018 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 915,523.98 万元，在第二个年度内到期的有 1,499,073.38 万元，在第三个年度内到期的有 1,276,073.68 万元。前三个年度内累计将到期的有息负债为 3,690,671.04 万元，占发行人全部有息负债的 87.76%，发行人需要在未来三年内集中偿付绝大部分有息债务。

如果本次债券及正在申请发行的非公开发行 45 亿元公司债券全部足额发行，以 2018 年 9 月末为起始日，在第三个年度内到期的有 1,782,073.68 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 4,196,671.04 万元。

未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债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 214,020.72 万元、698,256.38 万元、1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 万元，占总资产的比例分别为 6.46%、12.51%、15.30%和 12.07%。公司其他应收账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，进而影响公司的经营活动。

十六、截至 2018 年 9 月 30 日，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计

2,613,039.94 万元，占总资产比重为 17.31%，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 9 月末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 10 笔，总金额为 312,580 万元人民币。其中，重庆美科房地产开发有限公司、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、金华市瑞盈房地产有限公司及重庆金美碧房地产开发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，因此不存在代偿风险。佛山市皇朝房地产发展有限公司、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及九江中房地产发展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 2018 年 11 月 30 日，公司借款余额为 445.20 亿元，较 2017 年末借款余额 321.45 亿元增加 123.75 亿元，当年累计新增借款占 2017 年末经审计净资产 148.59 亿元的 83.28%。其中，银行贷款余额较其 2017 年末余额 164.21 亿元增加 69.26 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 46.61%；企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持专项计划余额较其 2017 年末余额 34.95 亿元增加 41.40 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 27.86%；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额较其 2017 年末余额 14.00 亿元减少 4.74 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的-3.19%；其他借款余额较其 2017 年末余额 108.29 亿元增加 17.83 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 12.00%。根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》及证监会《公司债日常监管问答（五）》的相关规定，发行人已于 2018 年 12 月 12 日披露了《美的置业集团有限公司关于 2018 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、2019年1月23日，因业务发展需要，经董事会决议，发行人拟同意公司监事由张子良变更为刘建勤。2019年1月24日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监登记外备字【2019】第1900811868号”《备案登记通知书》，完成公司监事变更的备案登记。2019年1月29日，佛山市顺德区经济和科技促进局核发《外商投资企业变更备案回执》（编号：粤顺外资备201900070），完成公司本次监事变更备案登记。发行人因业务发展需要，作出上述监事变更，相关人员变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力不产生重大不利影响，对发行人董事会决议有效性不产生重大不利影响。本次监事变更后，公司治理结构仍符合法律法规和《公司章程》的相关规定。

二十一、以下风险因素可能对发行人生产经营、盈利能力及偿债能力造成不利影响。

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

地域集中度的风险。公司营业收入目前主要集中在粤中区域、西南区域、辽宁区域及河北区域，2017年上述区域营业收入合计占比分别为32.43%、19.98%、11.08%和11.04%。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成本、开发产品、原材料、库存商品和工程成本构成。报告期内各期末，公司存货余额分别为2,305,159.98万元、3,357,974.13万元、6,440,221.63万元和9,939,470.59万元，占资产总额的比例分别为69.54%、60.17%、58.14%和65.84%。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，公司存货价值将面临需计提跌价准备的风险。同时，如果公司销售量明显下降，将面临存货周转不畅的局面，影响资金回笼，从而产生资金压力，具有一定的偿债风险。

库存压力的风险。目前发行人有部分在建、拟建项目位于三、四线城市，由于发行人项目本身的市场定位、战略规划及品牌优势能够与项目所在的三、四线城市社会经济发展水平相匹配，因此发行人报告期内项目销售情况良好，去化压力较小，对发行人盈利能力及偿债能力不存在重大不利影响。但随着现阶段国内经济形势不确定因素逐渐增加及宏观经济政策不断调整，市场对房地产价格下行预期增加，公司上述三、四线城市的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则公司去库存情况和盈利能力可能将受到不利影响。

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

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

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

二十二、报告期内，发行人及控股子公司均不存在相关法律法规所界定的闲置土地、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违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

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，如美的置业因存在自查范围内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的违法违规行为，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。

二十三、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定的合格投资者中的机构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簿记建档情况进行债券配售。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 26 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。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 27 日（T 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.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深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者。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。

二十四、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

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

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

二十七、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

二十八、封卷募集说明书中本次债券名称为“美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券”，本期债券为本次债券项下的第三期发行，亦为本次债券于 2019 年的第二期发行，公告募集说明书中明确债券名称为“美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广东美的置业有限公司 2017 年度第二十一次董事会会议决议》、《广东美的置业有限公司 2017 年公开发行公司债券承销协议》等。

目录

释义	17
第一节 发行概况	19
一、本次发行的基本情况及发行条款	19
二、本期债券发行的有关机构	22
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	25
四、认购人承诺	25
第二节 风险因素	26
一、本期债券的投资风险	26
二、发行人的相关风险	27
第三节 发行人及本期债券的资信情况	34
一、本期债券的信用评级情况	34
二、信用评级报告的主要事项	34
三、评级结果差异说明	37
四、发行人的资信情况	42
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	46
一、偿债计划	46
二、偿债保障措施	48
三、发行人违约责任	50
第五节 发行人基本情况	53
一、发行人基本资料	53
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	53
三、发行人对其他企业的权益投资情况	65
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况	80
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	82
六、发行人业务情况	96
七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况	141
八、公司最近三年违法违规行为的情况	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	161
十一、发行人资金占用情况	162
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理	162
第六节 财务会计信息	166
一、最近三年财务报表	166
二、最近三年财务报表合并范围的变化情况	173
三、最近三年主要财务指标	177
四、管理层讨论与分析	181
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	217
六、发行人最近一年末有息债务情况	218
七、发行人最近一年末对外担保情况	219
八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况	222

九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况	224
第七节 募集资金运用	237
一、本期债券募集资金规模	237
二、本期债券募集资金运用计划	237
三、专项账户管理安排	240
四、本次债券募集资金的合理性及必要性	241
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	244
六、发行人已发行公司债券募集资金使用情况	244
七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排	250
第八节 债券持有人会议	251
一、债券持有人行使权利的形式	251
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	251
三、债券持有人会议决议的生效条件	260
第九节 债券受托管理人	262
一、债券受托管理人及其聘任及受托管理协议签订情况	262
二、债券受托管理协议主要内容	263
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	273
第十一节 备查文件	283

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〔2018〕493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30亿元的公司债券
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（第二期）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
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深圳分公司
《债券受托管理协议》	指	《美的置业集团有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）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年公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》及其变更和补充
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
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、 东方金诚、联合信用	指	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《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	2015年、2016年、2017年及2018年1-9月
募集说明书、本募集说明书	指	《美的置业集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）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（第二期）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	深圳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

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

2017 年 10 月 9 日，公司董事会审议通过了《广东美的置业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 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2018 年 3 月 20 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〔2018〕493 号）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 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（第二期）（简称“19 美置 02”，代码“112856”）。
- 2、 发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 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 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。
- 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 2 年计息年度末调整本期债券第 3 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 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深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 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券利率及调整幅度的公告、回售登记事宜的公告。

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 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 1 年的票面利率为本期债券存续期内前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 1 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 2 月 27 日。

13、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年的每年 2 月 27 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 2021 年的每年 2 月 27 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 2022 年 2 月 27 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。）；如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 2021 年 2 月 27 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 2 月 27 日至 2022 年 2 月 26 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 2 月 27 日至 2021 年 2 月 26 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有息债务。

20、募集资金专项账户银行：华夏银行股份有限公司广州分行。

21、信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司综合评定，本公司的长期主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

22、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行标准质押式回购交易的基本条件。

23、发行对象和配售规则：面向合格投资者中的机构投资者公开发行，不向股东优先配售。

24、发行方式：面向合格投资者中的机构投资者公开发行。

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、主承销商：申港证券股份有限公司。

27、债券受托管理人：申港证券股份有限公司。

28、拟上市地：深圳证券交易所。

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 2 月 25 日。

发行日：2019 年 2 月 27 日。

预计发行期限：2019 年 2 月 27 日。

网下发行期限：2019 年 2 月 27 日。

2、本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向深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：佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 楼

法定代表人：郝恒乐

联系人：杜慰、邹均

联系电话：0757-26607319、0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

（二）主承销商、受托管理人：申港证券股份有限公司

住 所：上海市浦东新区世纪大道 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）分销商：中国民族证券有限责任公司

住 所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 17 号盘古大观 A 座 41 层 C15

法定代表人：姜志军

联系人：宋小坤

联系电话：010-59355630

传真：010-56437017

（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

联系电话：020-3739 2666

传真：020-3739 2826

经办律师：胡轶、方晓敏

（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：

1、东方金诚国际信用评估有限公司

住 所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人：罗光

评级人员：赵一统、瞿鹏、刘怡雯

联系电话：010-62299765

传真：8610-65660988

2、联合信用评级有限公司

住 所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：李信宏

评级人员：刘薇、李镭

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）募集资金专项账户开户银行：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 1 层 102 房及 15 至 19 层

负责人：杨伟

联系人：王兆辉

联系电话：13632228680

传真：020-38099070

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住 所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（九）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住 所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

总经理：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

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深交所上市交易，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深交所上市流通。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深交所交易流通，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 2018 年 9 月末，发行人有息负债余额为 4,205,222.14 万元，其中短期借款为 429,704.40 万元，一年内到期的长期借款为 42,653.00 万元，长期借款（非一年内到期）3,139,328.16 万元，应付债券 593,536.58 万元。如果以 2018 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 915,523.98 万元，在第二个年度内到期的有 1,499,073.38

万元，在第三个年度内到期的有 1,276,073.68 万元。前三个年度内累计将到期的有息负债为 3,690,671.04 万元，占发行人全部有息负债的 87.76%，发行人需要在未来三年内集中偿付绝大部分有息债务。

如果本次债券及正在申请发行的非公开发行 45 亿元公司债券全部足额发行，以 2018 年 9 月末为起始日，在第三个年度内到期的有 1,782,073.68 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 4,196,671.04 万元。

未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债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 2,999,671.18 万元、4,919,672.70 万元、9,591,680.13 万元及 13,336,105.66 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 90.49%、88.15%、86.59%和 88.34%。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 53.57%、52.27%、49.44%及 44.77%。截至 2018 年 9 月 30 日，有息负债总额为 4,205,222.14 万元，仅占负债总额的 31.53%。总体来看，公司为保证项目开发建设等业务发展需求，主要通过债务融资方式筹集资金，较高的资产负债率符合房地产行业的普遍特性。若未来房地产行业出现重大不利变化而导致市场发生巨大波动，房地产企业的房屋销售及融资能力将受到影响，发行人将面临一定的资金压力，从而具有一定的偿债风险。

2、存货规模较大及跌价的风险

公司存货主要由开发成本、开发产品、原材料、库存商品和工程成本构成。报告期内各期末，公司存货余额分别为 2,305,159.98 万元、3,357,974.13 万元、6,440,221.63 万元和 9,939,470.59 万元，占资产总额的比例分别为 69.54%、60.17%、58.14%和 65.84%。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，公司存货价值将面临需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 256,238.18 万元、-539,853.89 万元、-224,377.89 万元和 -503,038.01 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。如果未来房地产行业不景气，公司房地产销售受到影响，或项目开发与销售节奏控制不当，将导致公司经营性现金流净值持续为负，公司会面临一定的资金压力，从而影响本期债券的偿还。

4、净利润波动的风险

报告期内各期，公司净利润分别为 53,833.18 万元、96,414.73 万元、175,763.60 万元和 104,741.33 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、其他应收账款较大的风险

发行人报告期内各期末其他应收款金额较大，分别为 214,020.72 万元、698,256.38 万元、1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 万元，占总资产的比例分别为 6.46%、12.51%、15.30%和 12.07%。公司其他应收账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 2018 年 9 月末，公司在建项目的计容建筑面积达 3356.11 万平方米，拟建项目的计容建筑面积达 538.74 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 2018 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度为 629.46 亿元，其中已使用授信额度 322.62 亿元，尚未使用授信额度为 306.84 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 9 月末，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计 2,613,039.94 万元，占总资产比重为 17.31%，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 9 月末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 10 笔，总金额为 312,580 万元人民币。其中，重庆美科房地产开发有限公司、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、金华市瑞盈房地产有限公司及重庆金美碧房地产开发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，因此不存在代偿风险。佛山市皇朝房地产发展有限公司、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及九江中房地产发展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、环渤海经济区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、福建等 12 个省、一个直辖市、一个自治区的 44 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约。为此发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失。

6、房地产项目销售的风险

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

7、安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操

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

8、地域集中度的风险

公司营业收入目前主要集中在粤中区域、西南区域、辽宁区域及河北区域，2017 年上述区域营业收入合计占比分别为 32.43%、19.98%、11.08%和 11.04%。公司项目所在区域具有一定集中度，易受当地房地产市场波动影响。如未来上述地区房地产市场出现大幅波动，且公司不能抵御当地市场的调整，将面临一定的经营风险。

9、库存压力的风险

目前发行人有部分在建、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 2018 年 9 月末，公司拥有 196 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

经联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）联合信用

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评定美的置业主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合信用评定本期债券的信用等级为 AA+，联合信用认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

（1）优势

1）公司是华南地区知名房地产开发企业，业务分布国内 10 余省 30 余个二线及强三、四线城市，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、环渤海经济区等重点区域战略布局。

2）公司产品结构较为完善，可满足不同收入水平、不同需求的客户，有助于公司提高市场份额和客户粘性，有助于提高公司市场风险抵抗能力；公司物业管理板块收入稳定增长，物业费收缴率维持在较高水平，5M 智慧健康社区，有助于公司未来的业务拓展。

3）公司土地储备规模适中，价格相对合理，未来利润空间有较高保证；2016 年以来受益于房地产市场回暖，多个区域项目开盘，公司协议销售金额大幅增长。

4）2017 年，公司控股股东现金方式增加公司注册资本，公司资本实力进一步增强。

（2）关注

1）房地产调控政策趋紧，公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大。

2）近年，公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，公司项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资本支出压力。

3）公司在珠三角区域的存货较多，考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策，可能对公司未来销售及回款产生不利影响。

4）公司债务负担较重且有一定集中偿付压力；经营性净现金流近年持续为负；对外担

保比重较高，若被担保企业若经营业绩下滑，公司存在或有负债风险。

2、跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合信用）对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次（期）债券存续期内，在每年美的置业集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

美的置业集团有限公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。美的置业集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注美的置业集团有限公司的相关状况，如发现美的置业集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如美的置业集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至美的置业集团有限公司提供相关资料。

联合信用对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送美的置业集团有限公司、监管部门等。

（二）东方金诚

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定美的置业主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

2、评级报告的内容摘要

（1）优势

1) 公司房地产项目分布区域较广泛，开发经验丰富、产品创新能力较强，具有很强竞争实力；

2) 公司房地产项目销售情况较好，销售金额及面积均大幅增长，获利能力较强；

3) 公司在建和拟建项目主要分布在佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二

三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低；

4) 公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持，公司资本实力大幅增强。

(2) 关注

1) 公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控热点城市，对中短期销售稳定性构成不利影响；

2) 公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前楼市调控政策背景下，面临一定资金压力；

3) 公司以关联方往来款为主的其他应收款规模较大，对资产流动性形成制约；

4) 受扩大土地储备和房地产开发规模的影响，公司经营性现金流出大幅增长，2016 年以来经营性净现金流持续为净流出；

5) 公司有息债务显著增长且规模较大，部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期，存在一定集中偿付压力。

3、跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“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）”的存续期内密切关注美的置业集团有限公司的经营管理状况、财务状况、永续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在美的置业集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向美的置业集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，美的置业集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如美的置业集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合

公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、评级结果差异说明

美的置业集团有限公司于 2016 年面向合格投资者公开发行总额为 5 亿元人民币的公司债券，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广东美的置业有限公司 2015 年度公司债券信用评级报告》（大公报 D【2015】563 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA。

2016 年 7 月 21 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】623 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

2017 年 7 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2017】709 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

（一）联合信用

2017 年 10 月 31 日，联合信用评级有限公司对公司主体信用评级为 AA+；展望为“稳定”。原因如下：

1、从近年来行业情况来看，房地产行业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓；但 2016 年，房地产投资增速有所回升。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，而三、四线城市仍坚持去库存战略，从供需两端改善市场环境。未来几年，预计二、三线城市可能成为新的市场主力，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。整体来看，2016 年以来，二、三线城市房地产行业景气度较高。

2、从企业素质来看，公司业务范围主要为住宅地产和物业管理，产品结构较为完善，覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅等多种产品形态，拥有房地产一级开发资质、国家一级物业管理资质。2017 年，公司在中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合颁发的中国房地产开发企业 500 强中排名第 59 位；在克而瑞研究中心发布的 2017 年上半年中国房地产企业销售 TOP200 中，权益销售金额排名 30 位。公司房地产开发经验丰富，在华南地区具有一定品牌知名度，业务分布国内 10 省 20 余个二线及强三、四线城市，在深耕早期布局城市之外，不断拓展及升级全国性的区域布局。另外，公司自主研发的 5M 智慧健康社区，

迎合“功能住宅、智慧管理、配套服务”的现代居住需求，具有一定创新优势。整体来看，公司具有丰富的房地产开发经验以及一定的区域品牌知名度和影响力，在产品设计、开发以及创新方面具有一定竞争优势。

3、从经营状况来看，截至 2017 年 6 月底，公司在二、三、四线共 20 余个城市拥有土地储备总面积 224.51 万平方米，权益计容建筑面积 495.49 万平方米，其中二线城市面积占比 45.04%，三线城市面积占比 38.36%，四线城市面积占比 16.60%，公司土地储备主要位于二、三线城市。截至 2017 年 6 月底，公司在建面积 1,035.35 万平方米，未来可售面积较大，预期可以为公司带来较为可观的销售收入。近三年公司协议销售面积分别为 93.61 万平方米、132.78 万平方米和 278.56 万平方米，协议销售金额分别为 62.88 亿元、87.04 亿元和 189.73 亿元，呈逐年增长态势，主要系公司布局的二、三线城市房地产市场升温所致。整体看，公司土地储备较充裕，在建项目规模较大且主要位于二、三线城市，能够满足未来一段时期内的项目开发和销售需求，近年来公司销售情况良好，协议销售面积和销售金额逐年增长。

4、2017 年 9 月，公司控股股东美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业”）通过旗下孙公司宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司以现金方式对公司增资 84.00 亿元，其中，11.58 亿元计入公司实收资本，72.42 亿元计入公司资本公积，本次增资在提升公司资本实力、优化财务结构和缓解资金压力等方面产生了积极作用。截至 2017 年 9 月底，公司所有者权益较年初增长 121.22%至 146.25 亿元，同时，通过本次增资公司债务负担有所下降，短期偿债能力有所提高，具体如下表所示。

公司2015~2017年9月底财务数据对比

项目	2015 年	2016 年	2017 年 9 月
资产总额（亿元）	331.50	558.08	968.98
所有者权益（亿元）	31.53	66.11	146.25
营业收入（亿元）	67.63	108.73	82.30
净利润（亿元）	5.38	9.64	9.61
经营性净现金流（亿元）	25.62	-53.99	-20.13
营业利润率（%）	18.51	20.76	27.35
资产负债率（%）	90.49	88.15	84.91
全部债务资本化率（%）	79.86	75.74	67.95
流动比率（倍）	1.27	1.39	1.46
速动比率（倍）	0.33	0.51	0.56
现金短期债务比（倍）	0.35	0.45	0.92

从同行业已发债企业的对比情况来看，公司在资本实力、业务规模、盈利能力等方面具

有一定优势。

国内房地产主要发债企业的数据指标对比

项 目	公司	上海实业发展股份有限公司	四川蓝光发展股份有限公司
2017 年 9 月底资产总额（亿元）	968.98	360.53	932.38
2017 年 9 月底所有者权益（亿元）	146.25	104.31	156.45
2017 年 1~9 月营业收入（亿元）	82.30	37.61	108.88
2017 年 1~9 月净利润（亿元）	9.61	3.40	5.23
2017 年 9 月底资产负债率（%）	84.91	71.07	83.22
2017 年 9 月底流动比率（倍）	1.46	2.06	1.73
2017 年 9 月底速动比率（倍）	0.56	0.85	0.42
信用级别	AA+	AA+	AA+

联合信用作为独立的第三方评级机构，在对公司主体信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作。联合信用注意到公司作为国内竞争力较强的房地产开发企业之一，在行业地位、项目规模、开发经验、销售状况等方面具有一定优势。经联合信用评级委员会审定，给予公司主体信用为AA+的等级。该信用等级的给出，保持了联合信用信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。

（二）东方金诚

根据东方金诚的说明，东方金诚给予美的置业长期信用等级“AA+”，评级展望为“稳定”的原因如下：

1、评级时点

大公国际对美的置业集团有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告于 2017 年 7 月出具的，所采用的发行人数据是 2014~2016 年财务数据；东方金诚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信用评级报告于 2017 年 11 月出具，采用发行人 2014 年~2016 年及 2017 年 1~9 月财务数据。

2、发行人经营情况

东方金诚主要在外部运营环境、行业景气度、业务运营和管理素质四个方面对美的置业经营风险进行考察。

外部环境方面，主要选取所处行业关键影响因素，具体包括宏观和区域经济环境、市场状况、市场竞争格局、政策监管环境等因素。具体到美的置业的评级应用中，公司对外部环境的基本判断为：2017 年前三季度，宏观经济增长韧性较强，结构调整持续推进；货币政

策维持稳健中性，金融监管进一步深化，M2 增速回落，社融“回表”趋势明显；经济回暖带动财政收入高涨，财政支出进度加快，财政支出增速前高后低。受楼市全面调控政策影响，中国房地产市场销售景气度下行趋势短期内难以恢复，2017 年上半年全国商品房销售面积和销售额增速明显回落；2017 年上半年全国高企的商品房待售面积继续回落，预计分化的土地供应政策叠加棚改货币化安置等举措，将继续推动三四线城市去库存提速；受房企购地热情不减、前期开工项目建设影响，2017 年 5 月房地产投资增速才首现回落，未来还将继续下降；2017 年上半年一线和重点二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降，全国房价趋于稳定；2017 年上半年在各城市持续加强的调控政策压力下，小型房企加快退市，大型房企以品牌输出和并购等方式持续提升规模，行业集中度进一步上升。

业务运营方面，东方金诚主要从经营区域及产品多元化、企业规模、土地储备及外部支持等方面进行评价。

1) 经营区域及产品多元化。公司以住宅地产开发业务为主，物业管理、自持物业租赁、酒店、材料销售和工程设计为辅。同时，公司项目地域分布较多元，降低了房地产市场波动及行业调控政策影响。同时，公司依托美的集团在家电、产品研发等方面优势，开发“5M 智慧健康社区”。目前，公司在邯郸、顺德、高明、贵阳、南昌、宁波、镇江、株洲等地推出 5M 智慧健康社区房地产项目。

2) 企业规模。公司房地产项目开发经验丰富，2014 年~2016 年及 2017 年 1~6 月，公司累计实现新开工面积 1185.15 万平方米，累计竣工面积 556.87 万平方米。公司房地产项目分布全国 10 省 20 余个城市。

3) 土地储备。截至 2017 年 6 月末，公司在建项目共计 53 个，总建筑面积 1909.47 万平方米，总可售面积 1562.77 万平方米，剩余总可售面积为 776.66 万平方米；拟建项目规划建筑面积合计 311.01 万平方米。公司在建和拟建项目规模较大，未来可售面积充足。

4) 外部支持。2017 年 9 月，公司获得股东樾宸投资货币增资人民币 84 亿元，资本实力大幅增强；此外，截至 2016 年末，公司同一实际控制人企业美的发展为公司提供融资保证担保期末余额 81.38 亿元。公司可以得到股东及同一实际控制人企业美的控股在增资、融资担保等多方面资金支持。

3、发行人财务情况

东方金诚对美的置业财务风险的分析要素包括资产质量与流动性、资本结构与财务杠杆、盈利能力、现金流充足性和偿债能力等五个方面。

资产质量与流动性，近三年公司资产规模不断增加，资产结构以流动资产为主。2017

年 9 月末，公司资产总额为 968.98 亿元，流动资产和非流动资产占比分别为 95.30%和 4.70%。

资本结构与财务杠杆方面，主要财务指标为资产负债率和全部债务资本化比率。近三年随着公司债务规模的扩大，公司财务杠杆加大，但仍处于所处行业合理范围之内，2017 年 9 月受益于股东增资负债率水平有所下降。截至 2017 年 9 月末，公司资产负债率为 84.91%，全部债务资本化比率为 67.09%。

盈利能力方面，近年来公司营业收入总体有所增加，2014 年~2016 年，公司营业收入分别为 84.81 亿元、67.63 亿元和 108.73 亿元；同期，营业利润率分别为 18.30%、18.51%和 20.76%，逐年提升；净资产收益率分别为 26.22%、17.07%和 14.58%。2017 年 1~9 月，公司实现营业收入 82.30 亿元，营业利润率为 27.35%，利润总额为 12.18 亿元，净利润为 9.61 亿元。

现金流充足性，2016 年以来公司扩大土地储备和房地产开发规模，使得经营活动现金流出较大，2014 年~2016 年，公司经营活动现金流净额分别为-6.51 亿元、25.62 亿元和-53.99 亿元，但现金收入比分别为 79.83%、154.56%和 173.11%，逐年增长，经营获现能力较好。2014 年~2016 年，公司投资活动现金流量净额分别为-2.33 亿元、-17.04 亿元和-45.33 亿元；筹资活动现金流量净额分别为 5.93 亿元、-5.05 亿元和 117.66 亿元，2016 年外部融资规模大幅增长。

偿债能力方面，2014 年~2016 年末，公司流动比率分别为 139.75%、127.21%和 139.38%；速动比率分别为 26.35%、32.50%和 50.90%。2014 年~2016 年，公司 EBITDA 分别为 11.12 亿元、8.89 亿元和 15.77 亿元；近年公司债务融资规模扩大，利息支出增加，公司 EBITDA 利息倍数有所波动，分别为 1.94 倍、1.47 倍和 2.21 倍；同期，随着公司债务规模逐年扩大，全部债务/EBITDA 逐年增长，分别为 3.21 倍、7.36 倍和 10.81 倍。公司未来可结转收入金额较大，在建及拟建项目未来可售面积充足，对未来公司合同销售金额规模、收入及利润水平形成保障。

综合来看，公司资产不断增长，以流动资产为主；公司经营性净现金流波动明显，经营获现能力较好；公司营业收入有所增长，盈利能力较强，未来可结转收入金额较大，在建及拟建项目未来可售面积充足，对未来公司合同销售金额规模、收入及利润水平形成保障；公司偿债能力较好。

4、可比公司情况

美的置业要从事房地产开发业务，所属行业为房地产行业。从公开市场上看，非我司评级的同类企业包括北京北辰实业集团有限责任公司（以下简称“北辰实业”）和厦门中骏集

团有限公司（以下简称“厦门中骏”），二者主体级别均为 AA+。2016 年，公司在净资产方面与其存在一定差距，但在收入、利润及营业利润率方面与其持平，公司盈利能力较强。此外，随着公司股东樾宸投资增资 84 亿元以及公司房地产业务的快速发展，截至 2017 年 9 月末，公司资产总额达到 968.98 亿元，净资产 146.25 亿元；同时，2017 年 1~9 月，公司营业利润率为 27.35%，盈利能力进一步提升。综合来看，美的置业已经达到主体信用等级为 AA+ 房地产行业企业水平。

公开市场同类企业级别和财务指标对比情况

单位：亿元、%

	主体级别	评级机构	总资产	净资产	收入	利润总额	资产负债率	营业利润率	数据年份
北京北辰实业集团有限责任公司	AA+	联合信用	642.41	122.49	98.30	6.85	80.96	22.41	2016 年
厦门中骏集团有限公司	AA+	大公国际	403.22	104.83	97.62	19.49	74.00	21.92	2016 年
美的置业集团有限公司	AA+		558.08	66.11	108.73	12.88	88.15	20.76	2016 年
			968.98	146.25	82.30	12.18	84.91	27.35	2017 年 9 月

综上所述，东方金诚与大公国际 2017 年 7 月评定的美的置业主体长期信用等级存在一定差异，其原因一是评级时点和发行人数据期间不同，二是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。东方金诚对美的置业相关评级参数选取比较合理，评级标准比较审慎。

四、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 2018 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度 629.46 亿元，其中已使用授信额度 322.62 亿元，尚未使用授信额度为 306.84 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，发行人累计公开发行公司债券 20 亿元、非公开发行公司债券 75 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

募集说明书签署日未到期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
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

上市的交易场所：深圳证券交易所。

投资者适当性安排：“18 美置 01”及“19 美置 01”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：“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。

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	2018 年 3 月 30 日已支付 2017 年 3 月 30 日至 2018 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	2018 年 6 月 1 日已支付 2017 年 6 月 1 日至 2018 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	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
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：19 美的 01 于 2019 年 1 月 28 日完成发行，目前尚在登记挂牌流程阶段。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

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，发行人累计最高债券余额为人民币 30 亿元，占本公司截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）的比例为 17.05%，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	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率	88.34%	86.59%	88.15%	90.49%
财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47
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

发行人债务偿还率大于 100%的原因：一是由于地产行业中开发贷款的特殊性，根据协议，还款方式除了按合同约定日期还款外，同时需按销售进度还款，部分销售较快的项目，其实际还款时间会较约定日期提前；二是部分为企业在与金融机构沟通协商一致的情况下，自主性选择提前偿还。

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 2022 年的每年 2 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若本期债券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 2021 年的每年 2 月 27 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 2022 年 2 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 2 月 27 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日常经营所产生的现金流。报告期内各期，发行人合并口径营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和

1,161,614.69 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 54,421.95 万元、98,018.70 万元、186,656.43 万元和 114,287.11 万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,207,465.56 万元、1,980,338.28 万元、3,871,294.09 万元和 4,009,487.74 万元，经营活动产生的现金流出分别为 951,227.38 万元、2,520,192.17 万元、4,095,671.98 万元和 4,512,525.75 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 256,238.18 万元、-539,853.89 万元、-224,377.89 万元和 -503,038.01 万元。发行人 2015 年经营活动产生的现金流量净额为正；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 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司根据业务发展和经营的需要，随着公司业务的扩张，拿地力度加大所致。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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人合并口径下流动资产分别为 10,839,929.26 万元及 14,603,192.97 万元，公司流动资产明细构成情况如下：

单位：万元

项 目	2018 年 9 月 30 日		2017 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	1,848,781.31	12.25%	1,744,467.37	15.75%
交易性金融资产	0.00	0.00%	700.00	0.01%
应收票据	190.13	0.00%	2,500.00	0.02%
应收账款	56,390.77	0.37%	36,352.71	0.33%
预付款项	101,306.89	0.67%	101,150.32	0.91%
应收利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	1,821,419.54	12.07%	1,694,749.30	15.30%
存货	9,939,470.59	65.84%	6,440,221.63	58.14%
其他流动资产	835,633.75	5.54%	819,787.93	7.40%
流动资产合计	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%

截至 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人货币资金分别为 1,744,467.37 万元及 1,848,781.31 万元，该部分资金具有较强的流动性。其中 2018 年 9 月末受限货币资金总额约为 34,575.88 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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人存货分别为 6,440,221.63 万元及 9,939,470.59 万元，占流动资产 58%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和开发产品。其中占比较大的是开发成本，包括开发用土地及在建项目已投入的成本、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 9 月末，发行人共有账面价值 2,578,464.05 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》制定了本期债券的《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，为保障本期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《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期内，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，全面负责本期债券利息支付、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期债券本息兑付资金，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《深圳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）发行人承诺

根据公司于 2017 年 10 月 9 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。

（六）开立专项账户及签订资金监管协议

1、资金专项账户

发行人将在华夏银行股份有限公司广州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，并与华夏银行股份有限公司广州分行、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

二期）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/本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

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受托管理协议第 1.15 条款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）本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- （6）发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；
- （7）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管或已开始相关的诉讼程序；
- （8）未按照约定履行完毕担保财产的登记手续（如有）；
- （9）在本期债券存续期间内，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，单独或合并持有本期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，宣布所有本期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，单独或合并持有本期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》项下所产生的或与该协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，提交上海仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。

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	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
所属行业	房地产业
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。本次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来路；经营范围为经营改造旧城区，销售、出租、管理商品房；企业类别为合资；执照有效期自 1995 年 1 月 13 日至 1997 年 7 月 20 日；公司董事长为何享健，副董事长为张灿升，总经理为张灿升。

发行人设立时的股权结构如下表所示：

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

（2）发行人设立后的股权演变

1) 2001 年 5 月，发行人第一次股权转让

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

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

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（美元）	持股比例	出资方式

1	香港威灵	1,086.40 万元	97.00%	货币
2	德威房产	33.60 万元	3.00%	货币
合计		1,120.00 万元	100.00%	——

2) 2004 年 7 月，美的置业第二次股权转让

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

2004 年 7 月 5 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和威尚房产，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 1,086.4 万美元，威尚房产出资 33.6 万美元。威灵房产的投资总额仍为 2800 万美元，注册资本仍为 1,120 万美元。

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

2007 年 5 月 14 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局作出“顺外经贸外资[2007]262 号”《关于佛山市顺德区威灵房产有限公司增加资本等事项的批复》，同意公司投资总额增

加 2,990 万美元，注册资本增加 2,000 万美元，其中佛山美的增加投资 60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 增加投资 1,940 万美元，全部以货币出资。

2007 年 5 月 14 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和佛山美的，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 3,026.4 万美元，佛山美的出资 93.6 万美元。公司的投资总额为 5,790 万美元，注册资本 3,120 万美元。

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

2007 年 7 月 4 日，佛山市顺德区工商局核发“佛顺核变通外字[2007]第 0700524570 号”的《核准变更登记通知书》，同意同公司的注册投资总额由 2,800 万美元变更为 5,790 万美元，公司注册资本由 1,120 万美元变更至 3,120 万美元，其中佛山美的认缴 93.6 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 认缴 3,026.4 万美元。

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式

1	FUSID COMPANY LIMITED	3,026.40 万元	3,026.40 万元	97.00%	货币
2	佛山美的	93.60 万元	93.60 万元	3.00%	货币
合计		3,120.00 万元	3,120.00 万元	100.00%	——

5) 2008 年 11 月，美的置业第三次股权转让

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

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

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

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

6) 2009 年 12 月，发行人第四次股权转让并增加注册资本（至 7,220 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 3,210 万美元增加至 10,000 万美元。

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

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

本次股权转让及增资完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

合计	10,000.00 万元	7,220.00 万元	100.00%	——

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

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

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

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

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

2010 年 8 月 25 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2010）第 F1036 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 8 月 25 日止公司已收到美的建业缴纳的新增注册资本第 1 期出资 4,430 万美元，股东以货币出资。变更后公司的注册资本为 16,000 万美元，实收资本为 14,430 万美元。

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

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

2016 年 11 月 16 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备 201600058”号《外商投资企业变更备案回执》，其中投资总额增加至 28,170 万美元，注册资本增加至 25,500 万美元。

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	美的建业	25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	货币
合计		25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	——

10) 2017 年 7 月，美的置业变更股东出资时间

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

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

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

美的置业、美的建业与宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司（以下简称“樾宸投资”）签署了《广东美的置业有限公司增资协议》，樾宸投资增资人民币 840,000 万元，其中注册资本 115,816.9090 万元，资本公积金 724,183.091 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		2,895,422,725.30	2,279,423,725.30	100.00%	——

12) 2018 年 1 月，发行人变更名称“美的置业集团有限公司”

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

2018 年 1 月 22 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备 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		2,895,422,725.30	100.00%	——

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

2018 年 12 月 10 日，发行人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		3,807,493,668.30	3,191,494,668.30	100.00%	——

（3）发行人的名称变更

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

2) 2004 年 3 月 8 日，公司名称由“顺德威灵房产有限公司”变更为“佛山市顺德区威灵房产有限公司”。

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

4) 2018 年 1 月 9 日，公司的名称由“广东美的置业有限公司”变更为“美的置业集团有限公司”。

2、最近三年内实际控制人的变化

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，最近三年内实际控制人未发生变动。

（二）最近三年内重大资产重组情况

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

（三）发行人前十大股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人股东情况如下：

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

三、发行人对其他企业的权益投资情况

截至 2018 年 9 月 30 日发行人对其他企业的长期股权投资情况如下所示：

（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	重庆美城金房地产开发有限公司	7,000.00	房地产开发；自有房屋租赁；企业管理咨询。	100.00%	间接
2	成都市美的房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁；企业管理咨询；房地产信息咨询服务	100.00%	直接
3	眉山美川房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
4	眉山美文房地产开发有限公司	8,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
5	成都市美府房地产开发有限公司	5,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
6	乐山美嘉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
7	重庆美骏房地产开发有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
8	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	34.00%	间接
9	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
10	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%	直接
11	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。	80.00%	间接
12	佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营、房地产租赁经营、建筑装饰和装修业	100.00%	间接
13	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	100.00%	直接

14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营。	95.00%	直接
22	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
23	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
24	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。	99.00%	直接
25	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
26	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。	97.17%	间接
27	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
28	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;小区物业管理服务;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
29	石家庄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
30	邯郸市美创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(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
31	石家庄益佳福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)	65.00%	间接
32	邢台市美森房地产开发有限责任公司	1,000.00	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
33	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
34	邢台市美信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(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接

35	邢台市美智房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发与经营;房地产营销策划（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45.00%	间接
36	沙河市美恒房地产开发有限公司	1,971.75	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
37	株洲市九洲四维置业有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
38	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	23,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
39	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
40	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
41	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。	76.02%	间接
42	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营。	95.02%	间接
43	长沙市美的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%	直接
44	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
45	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。	96.00%	间接
46	株洲市美的房地产发展有限公司	40,000.00	房地产开发经营，房产租赁，房地产营销策划。	99.30%	间接
47	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，房产出租，房地产营销策划，酒店管理等。	100.00%	间接
48	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
49	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、信息咨询咨询服务。	95.00%	间接
50	湖南中宁置业有限公司	3,000.00	房地产开发、销售；物业管理服务	57.01%	间接
51	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。	100.00%	间接
52	宁乡君健房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、销售	88.20%	间接
53	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发经营	97.04%	直接
54	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	800.00	房地产开发经营	80.00%	间接
55	长沙市乾升实业有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
56	株洲市鼎业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

57	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
58	株洲鼎涿房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	80.00%	间接
59	宁乡鼎业房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
60	无锡市美骏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；自由房屋租赁。	100.00%	间接
61	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。	100.00%	间接
62	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。	100.00%	间接
63	徐州君辉置业有限公司	2,000.00	房地产开发、销售	51.00%	间接
64	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。	100.00%	间接
65	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	56.00%	间接
66	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	33.00%	直接
67	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
68	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）。	63.70%	间接
69	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
70	九江美置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；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
71	江西荣旭房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发与经营	62.38%	间接
72	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	80.00%	间接
73	上饶市美宸房地产开发有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
74	上饶市美越房地产开发有限公司	5,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	34.00%	间接
75	南昌市美顺房地产开发有限公司	500.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	间接
76	福建省美智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）	#N/A	直接
77	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）物业管理服务费；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。	100.00%	间接
78	广东联城住工装备信息科技有限公司	1,000.00	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、技术服务以及工程项目咨询服务；	100.00%	直接

			货物或技术进出口。		
79	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；市场营销策划服务等	100.00%	间接
80	沈阳嘉美房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；房地产营销策划。	99.00%	间接
81	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
82	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；房地产营销策划。	99.00%	间接
83	沈阳市美的房地产开发有限公司	41,654.00	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，房产营销策划。	100.00%	间接
84	沈阳品睿房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	直接
85	合肥悦辉房地产发展有限公司	1,000.00	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%	直接
86	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。	58.31%	直接
87	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。	50.00%	间接
88	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；会议服务；化妆品销售；洗染服务。	100.00%	间接
89	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。	100.00%	间接
90	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、销售；房地产营销策划。	96.69%	直接
91	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%	直接
92	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。	96.86%	间接
93	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。	100.00%	间接
94	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
95	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
96	合肥美富房地产发展有限公司	2,500.00	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
97	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%	直接
98	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
99	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
100	镇江美裕房地产发展有限公司	6,750.00	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

101	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
102	常州市美辉房地产发展有限公司	56,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	46.03%	间接
103	大理美诏房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
104	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划	100.00%	间接
105	南宁市美旭房地产开发有限公司	500.00	房地产开发经营、建筑装饰工程专业承包、对房地产产业的投资、房地产营销策划	100.00%	间接
106	贵阳恒祥房地产开发有限公司	5,100.00	一般经营项目：房地产开发与经营。	95.00%	间接
107	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划。	96.26%	间接
108	美的西南房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划。	100.00%	直接
109	贵阳市美的物业管理有限公司	300.00	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。（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。）	100.00%	间接
110	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
111	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
112	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	66.67%	直接
113	遵义市美的房地产发展有限公司	15,000.00	房地产开发、经营、销售、出租，房地产营销策划。	100.00%	间接
114	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
115	成都市美曜房地产开发有限公司	1,000.00	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
116	贵阳国龙置业有限公司	30,000.00	房地产开发；房屋销售；房屋租赁；房地产营销策划；酒店管理。	90.00%	间接
117	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。	50.00%	间接
118	成都市美彭房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；房屋销售。	78.00%	间接

119	遵义市美云房地产开发有限公司	1,000.00	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
120	梧州市美骏置业有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	98.00%	间接
121	遵义市美骏房地产开发有限公司	40,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	间接
122	南宁市美曦房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
123	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。	100.00%	直接
124	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。	48.46%	间接
125	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。	96.91%	间接
126	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。	96.97%	间接
127	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。	97.01%	间接
128	佛山市高明创晖投资有限公司	1,088.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	60.00%	间接
129	河源市铜人铜业发展有限公司	900（美元）	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	60.00%	间接
130	四会市美会房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	100.00%	间接
131	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	51.00%	间接
132	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	50.00%	间接
133	江门市美卓房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
134	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。	100.00%	直接
135	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。	100.00%	间接
136	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。	95.91%	间接
137	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
138	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
139	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	10,000.00	房地产经营、租赁服务；房地产营销策划。	98.00%	直接

140	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
141	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。	100.00%	间接
142	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	50.00	投资咨询服务。	100.00%	直接
143	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
144	佛山市顺德区捷高房产有限公司	20,000.00	房地产开发、销售。	100.00%	直接
145	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（不含法律、行政法规和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
146	佛山市顺德区美的房产有限公司	7,500.00	房地产经营；房地产投资、销售、租赁、房地产营销策划。	100.00%	间接
147	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；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；承接室内外装饰装修工程；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。（以上项目涉及许可证的凭有效许可证经营）(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
148	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	800.00	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，软件技术服务业；家电维修、家电销售及空调安装。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
149	佛山市顺德区瑞意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)	70.00%	间接
150	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	42,755.22	房地产经营；园林绿化建设。	49.00%	直接
151	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
152	佛山市顺德区天美房产有限公司	1,000.00	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)	95.00%	直接
153	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）。	60.00%	间接
154	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	4,635.29	对房地产业投资；物业管理。	56.00%	直接

155	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。	100.00%	间接
156	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、租赁服务；房地产营销策划。	97.99%	直接
157	广东美的物业管理股份有限公司	2,560.00	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；停车场管理服务等。	81.90%	直接
158	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；丙级城乡规划编制服务，即在全国承担下列任务：（一）镇总体规划（县人民政府所在地镇除外）的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 20 万现状人口以下城市的相关专项规划及控制性详细规划的编制；（三）修建性详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、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
159	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。（依法须经批准的项目，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)	98.00%	直接
160	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）；自有物业租赁；房地产经销策划。（以上项目不涉及外资投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	95.00%	直接
161	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。（以上项目不涉及外资投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	97.35%	直接
162	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
163	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。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	97.98%	直接
164	佛山市顺德区美畔房产有限公司	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。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	49.00%	直接
165	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。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	68.52%	直接
166	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、销售、出租；房地产营销策划（涉及行政许可证的项目凭有效许可证或批准证书经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
167	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
168	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
169	佛山市南海区昭信物业管理有	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	100.00%	间接

	限公司		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)		
170	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	50.00%	间接
171	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	50.00%	直接
172	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	25,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	70.00%	间接
173	佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
174	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
175	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
176	南京美的房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	直接
177	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
178	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	100.00	商务信息咨询服务。	100.00%	间接
179	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。	100.00%	直接
180	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
181	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
182	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，企业形象策划等	100.00%	直接
183	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
184	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。	100.00%	直接
185	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
186	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
187	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
188	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。	98.97%	间接
189	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。	100.00%	直接
190	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）	65.70%	间接

191	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	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
192	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	100.00%	直接
193	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	4,080.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	直接
194	金华市瑞麟房地产开发有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
195	舟山市瑞海房地产发展有限公司	50,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
196	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	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、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。

（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	持股关系
1	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	100.00	房地产开发、销售、租赁服务；房地产营销策划。	50.00%	间接
2	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%	直接
3	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%	直接
4	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%	直接
5	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	47.86%	直接

			准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)		
6	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%	直接
7	金华市瑞盈房地产有限公司	20,000.00	房地产开发、经营。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40.00%	直接
8	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%	直接
9	佛山市高明区融浩房地产有限公司	200.00	房地产开发经营。	45.00%	直接
10	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%	间接
11	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	10.00%	直接

			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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
12	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%	直接
13	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	320.00	对各类行业进行投资、资产管理（不含法律、行政法规以及国务院决定禁止或应经许可经营的项目）；物业管理与修缮，物业租赁与中介代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50.00%	间接
14	广东顺德持创房地产咨询有限公司	100.00	房地产中介服务、物业代理、企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00%	间接
15	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%	直接
16	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%	直接
17	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%	直接
18	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%	直接
19	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%	直接
20	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%	间接
21	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%	直接
22	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%	直接
23	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%	直接
24	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%	直接
25	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%	直接
26	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%	直接
27	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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00%	直接
28	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、	65.00%	直接

			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)		
29	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%	直接
30	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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	49.00%	直接
31	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%	直接
32	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。(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)	80.00%	直接
33	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书经营);室内清洁服务;室内装饰设计;水电安装;建筑装饰工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	25.00%	直接
34	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书经营)	60.00%	直接
35	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%	直接
36	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%	直接
37	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%	直接
38	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)	55.00%	直接
39	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%	直接

(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	2017 年末			2017 年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	347,330.37	47,307.68	300,022.70	-	-22.60	设立
2	佛山市顺德区益丰房产有限公司	222,871.94	222,332.13	539.81	-	-460.19	设立
3	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	172,887.56	171,845.95	1,041.61	-	-1,958.39	设立
4	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	169,772.94	169,165.40	607.54	-	-1,392.46	设立
5	昆明城业房地产有限公司	166,999.94	165,662.20	1,337.74	-	-1,907.94	增资
6	合肥悦辉房地产发展有限公司	122,211.07	118,600.59	3,610.48	-	-1,389.52	设立
7	广州美峻房地产开发有限公司	110,980.40	111,022.00	-41.60	-	-41.60	设立
8	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	106,642.91	103,796.87	2,846.04	21,332.21	1,083.61	受让
9	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	401,603.20	363,606.16	37,997.05	48,815.85	-803.09	设立
10	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	342,155.88	334,421.06	7,734.81	-	-454.90	设立
11	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	257,159.65	254,053.06	3,106.58	39.50	-1,885.56	设立
12	金华市美的房地产发展有限公司	158,459.93	159,005.74	-545.81	-	-1,545.81	设立
13	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	115,794.85	114,856.32	938.53	-	-61.47	设立
14	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	446,556.15	425,377.65	21,178.50	61,243.13	12,989.80	设立
15	佛山市美的房地产发展有限公司	388,382.14	281,665.77	106,716.37	1,395.72	-577.23	受让
16	佛山市南海区扬正房地产有限公司	251,290.14	252,373.33	-1,083.19	84.27	-2,031.78	设立
17	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	226,974.10	211,551.95	15,422.15	-	-1,567.85	设立
18	佛山市顺德区天美房产有限公司	156,037.89	155,335.47	702.42	-	-297.58	设立
19	佛山市顺德区美畔房产有限公司	132,713.46	131,034.05	1,679.41	-	-320.59	设立
20	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	129,487.41	124,699.26	4,788.15	-	-1,114.37	设立
21	佛山市顺德区捷高房产有限公司	123,993.10	90,971.32	33,021.78	65,126.26	15,883.36	受让
22	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	418,386.03	345,215.73	73,170.30	73,365.36	17,634.80	设立
23	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	233,464.63	224,943.59	8,521.03	-	-321.23	设立
24	江门市美拓房地产开发有限公司	197,613.93	198,908.47	-1,294.54	-	-2,168.14	设立
25	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	108,080.68	108,686.46	-605.77	-	-2,481.84	设立
26	贵阳市美的房地产发展有限公司	773,205.31	606,797.39	166,407.92	241,636.59	39,984.79	受让
27	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	472,842.00	429,553.28	43,288.72	268.28	-4,005.78	设立
28	遵义市美的房地产发展有限公司	204,221.14	165,140.80	39,080.34	55,365.76	23,705.16	设立
29	镇江美的房地产发展有限公司	346,377.00	343,917.22	2,459.78	56,837.00	-7,644.90	设立
30	南京美的房地产发展有限公司	263,411.06	141,243.10	122,167.96	-	-879.33	设立
31	无锡市悦辉房地产发展有限公司	227,751.97	113,600.74	114,151.22	-	-1,871.26	设立
32	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	174,493.68	172,508.69	1,984.99	56.13	-2,031.14	设立
33	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	169,201.23	169,672.54	-471.31	-	-2,419.01	设立
34	常州市翔辉房地产发展有限公司	123,790.10	122,081.69	1,708.41	-	-291.59	设立
35	徐州工润城开置业有限公司	110,733.70	101,933.53	8,800.17	14.48	-1,093.71	增资
36	沈阳市美的房地产开发有限公司	302,160.44	283,170.55	18,989.89	95,861.22	-5,264.78	受让

37	江西省治电能源配送有限公司	164,229.17	166,028.38	-1,799.21	-	-3,979.05	受让
38	长沙市美的房地产开发有限公司	285,814.20	202,538.88	83,275.32	-	-438.22	设立
39	株洲市美的房地产发展有限公司	284,010.67	236,677.56	47,333.11	57,469.42	3,549.73	设立
40	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	150,929.78	117,936.64	32,993.14	-	-2,006.86	设立
41	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	130,505.31	112,557.22	17,948.10	65,014.24	9,812.41	设立
42	株洲市美的高科房地产发展有限公司	105,799.43	107,341.65	-1,542.21	9,182.80	3,771.17	设立
43	邯郸市美的房地产开发有限公司	435,914.90	363,995.46	71,919.44	164,127.39	34,246.20	设立
44	邯郸市顺美房地产开发有限公司	157,453.29	149,965.83	7,487.45	-	-2,259.47	设立
45	石家庄市美的房地产开发有限公司	115,787.32	58,427.79	57,359.53	645.17	-42.47	设立

2、重要联营、合营公司近一年主要财务数据

单位：万元

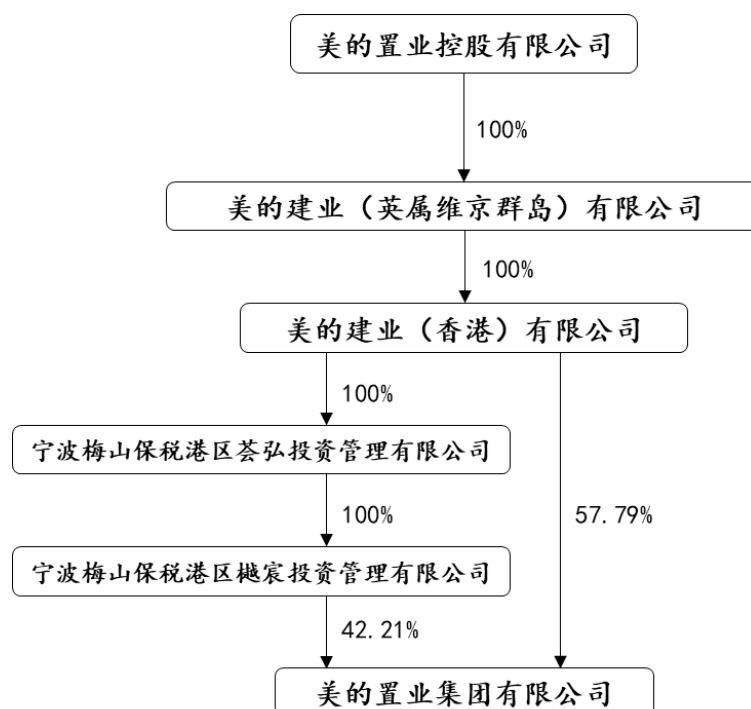
序号	子公司名称	2017 年末			2017 年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	南昌建美房地产有限公司	116,510.04	116,762.93	-252.88	-	-1,252.88	续存
2	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	93,714.07	90,330.51	3,383.57	-	-40.38	受让
3	重庆美科房地产开发有限公司	198,784.40	194,166.85	4,617.54	-	-155.78	续存
4	九江中房地产发展有限公司	86,434.22	85,593.66	840.56	32.49	-183.05	受让
5	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	107,077.11	104,251.90	2,825.20	-	-115.17	新设
6	江门市美顺房地产开发有限公司	32,017.89	30,054.35	1,963.54	-	-4.57	新设
7	金华市瑞盈房地产有限公司	188,178.36	168,713.99	19,464.37	-	-282.83	续存
8	重庆金美碧房地产开发有限公司	86,030.02	81,050.08	4,979.94	-	5.03	新设
9	佛山市高明区融浩房地产有限公司	145,171.31	145,539.21	-367.90	8.08	-754.43	续存
10	张家港市美创房地产开发有限公司	85,669.21	85,773.92	-104.72	-	-2,104.72	续存
11	无锡蓝光置地有限公司	322,585.35	233,856.96	88,728.38	-	-88.85	存续
12	南京裕宁置业有限公司	259,012.44	257,012.44	2,000.00	10.24	-1,937.38	续存
13	南京美业房地产发展有限公司	64,569.84	62,615.48	1,954.35	-	-45.65	新设
14	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	210.73	-0.01	210.74	-	-0.83	续存
15	广东靓美客住宅产业有限公司	1,570.49	693.21	877.28	1,002.56	-922.72	受让
16	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	42,883.06	42,267.96	615.10	-	-34.90	新设
17	河北兆基房地产开发有限公司	4,202.72	4,475.78	-273.05	-	-168.78	受让
18	无锡悦榕投资有限公司	108,935.01	15,816.43	93,118.58	-	-0.03	续存

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，公司注册处所登记及备存文件号：40003221021，股东为美的建业（BVI）有限公司（Midea Construction（BVI）Limited）。美的建业主要从事投资控股业务。

截至 2017 年末，美的建业（香港）有限公司资产总额为人民币 835,150.52 万元，负债总额为人民币 614,865.20 万元，所有者权益为人民币 220,285.32 万元。2017 年公司营业额为人民币 12,186.67 万元，年度全面收益总额为人民币 818.50 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。

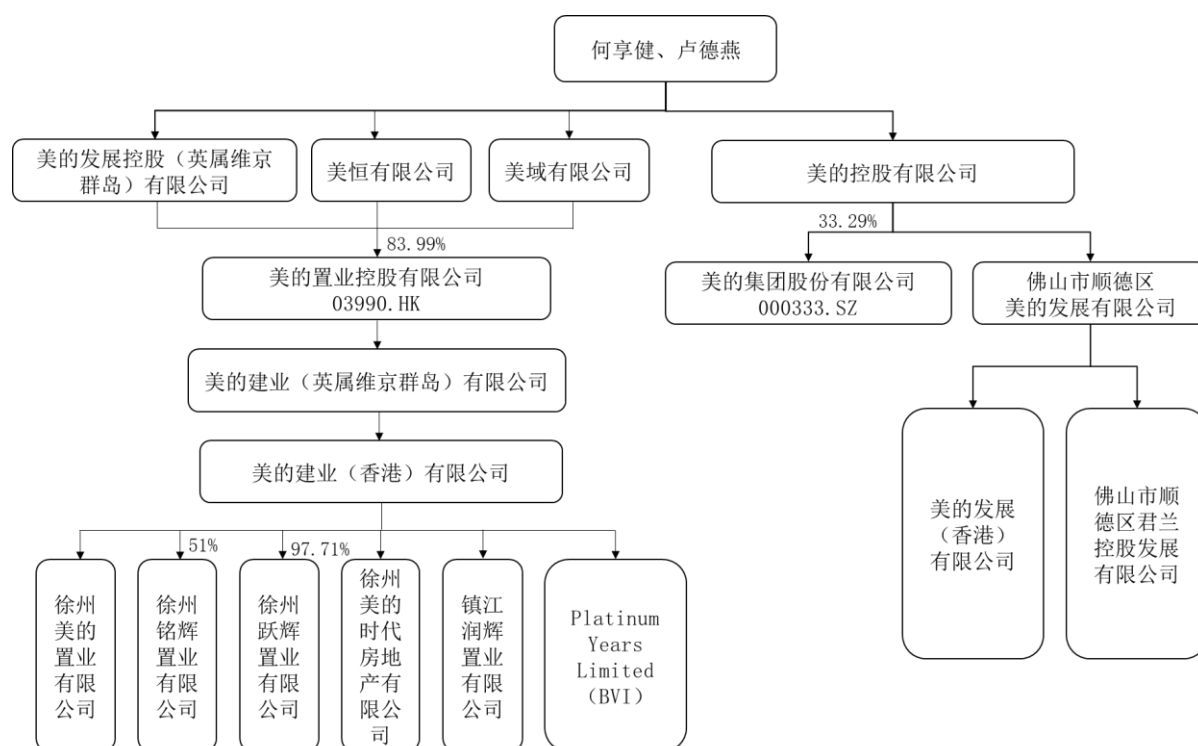
（三）实际控制人情况介绍

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。

截至本募集说明书出具日，何享健先生和卢德燕女士对其他企业主要投资情况如下：



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
姚鬼	董事、副总裁	2017.7.5-2020.7.5	无
林戈	董事兼首席财务官	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，有逾 14 年房地产行业经验。

赵军，男，工商管理硕士及会计学硕士学历。2000 年加入美的集团，曾任空调事业部会计主管，美的电器首席会计师、财务总监、会计主管及审计主管等职位。现任美的集团监事，美的控股副总裁兼财务总监，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、副总裁兼战略投资中心总经理。

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
姚嵬	董事、副总裁	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	董事
林戈	董事首席财务官兼任	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
	株洲鼎绿房地产开发有限公司	董事
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	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、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
		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、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
		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
赵军	副董事长	佛山市顺德区美的发展有限公司	董事
姚嵬	董事、副总裁	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事
		宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	董事
		宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事
		广东美的物业管理股份有限公司	董事
		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、董事
		长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事长、董事
		邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事长、董事
		佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事长、董事
		广东联城住工装备信息科技有限公司	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
	贵阳市美的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
		郑州隼翔房地产开发有限公司	董事
		郑州隼宏房地产开发有限公司	董事
		宁波市瑞昇房地产发展有限公司	董事
		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
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、董事、 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

（四）公司董事、监事、高级管理人员最近三年违法违规情况

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

六、发行人业务情况

（一）行业主管部门及行业监管体制

按照中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）及国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于房地产行业（行业代码：K70）。我国房地产行业的主管部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委等。其中，国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范，管理全国商品房的销售工作；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划，监测宏观经济和社会发展态势。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。

（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。

美的置业以房地产开发为主，涉足物业开发，物业管理、文旅、商业物业等领域。公司 2015 年至 2017 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 96.28%、96.03% 和 95.86%，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

作为国民经济的支柱产业之一，房地产行业具有较强的综合性和产业关联性，联系着国民经济的方方面面，房地产业的发展具有带动其他产业的重大作用。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2000-2015 年，全国房地产开发投资额从 4,984.05 亿元提高到 95,979.00 亿元，年均增长率为 22.06%；同期，全国房屋竣工面积从 25,104.86 万平方米增加至 100,039.00 万平方米，年均增长率为 10.41%；全国商品房销售面积从 18,637.13 万平方米上升至 128,495.00 万平方米，年均增长率为 15.66%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

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度。

（1）城镇化将继续给房地产市场提供中长期需求

人口大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2015 年末我国城市化率水平为 56.10%，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。中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产业的发展起到了积极的推动作用。随着我国城市化进程的不断推进，未来将带来大量的住房需求，房地产行业中长期趋势看好。

（2）居住条件改善以及城镇老旧住宅的改造带来新的需求释放

一般而言，城镇化率与人均住房建筑面积呈正比，与户均人数呈反比。人均住房建面的改善和户均人数的下降，将为房地产市场提供改善性需求空间。随着城镇化水平的提升，城市居民的住房条件逐渐改善，人均住房建筑面积提升而户均人数下降。对于一线城市如北京、上海，其城镇化率和户均人数均已接近完成城镇化过程的发达国家，但相比之下，其人均住房建筑面积仍有提升空间；对于二三线城市，其城市化率、人均住房建面、家庭规模仍未达到完成城镇化过程的发达国家的水平。在未来的城镇化进程中，此部分将逐渐释放出改善性需求。

城镇化水平的提升也将伴随着老旧住宅（1990 年前建成）的更新，提升城镇住宅的质量。目前我国城镇存量住宅中，老旧住宅建筑面积占比约 20%，这部分存量住宅在卫生条件、户型设计、社区环境等多方面较差，并且对城镇土地的利用效率较低，未来将会随着旧改的进行逐渐转换为更新需求。

（3）房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购正在加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。随着市场化程度的加

深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将在拿地、融资等方面逐步获得更大的竞争优势，并在行业兼并收购的过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将进一步提高。

（4）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。

（5）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

3、房地产行业主要政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地获取、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。如果政府出台更为严厉的房地产行业调控政策，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部及国家发改委等。

近年来，我国的房地产业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。房地产行业涉及的主要调控政策包括：

（1）土地政策

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总量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费；住宅开发严格执行 90/70 标准。

2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。

2010 年 12 月 29 日，国土资源部发布《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》，要求严格执行“招拍挂”出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。

2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。

2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。

2012 年 6 月 1 日，国土资源部发布《闲置土地处置办法》，规定企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年将被无偿收回土地使用权。

2013 年 2 月 20 日，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（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。

2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，

要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2015 年 3 月 27 日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

2015 年 4 月 29 日，国土资源部下发《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》，对于建设项目节地评价范围进行了进一步的明确和界定，规范了节地评价内容和环节要求，同时对专家库建设、加强监督检查等做出明确规定。

（2）住房供应结构政策

2006 年 7 月 6 日，住建部发布《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城）年度（从 6 月 1 日起计算）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。

2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：

1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平

均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

4) 加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

5) 加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

(3) 房地产信贷政策

2007 年 9 月 27 日，人民银行、银监会联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对房地产企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴纳土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。

2008 年 10 月 22 日，人民银行发布《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》，决定自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 4 月 7 日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上

当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不得低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2013 年 2 月 26 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宏观调控工作的通知》，要求严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

2014 年 9 月 30 日，人民银行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，要求对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

2016 年 2 月 2 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2017 年 3 月，中国人民银行下发了《中国人民银行办公厅关于做好 2017 年信贷政策工作的意见》，文件要求：人民银行各分支机构要将住房信贷政策作为调控房地产一揽子政策的组成部分，合理搭配使用最低首付比例、贷款利率优惠幅度和最长贷跨年限等住房信贷政策，严格按照相关程序及时对辖区内住房信贷政策做出适度调整。其次，加强对商业银行的窗口指导，敦促其优化信贷结构、合理控制房贷比重和增速，做好房贷资源投放的区域分布，

支持三、四线城市去库存，有效防控信贷风险，积极会同当地银监部门，将差别化住房信贷政策严格落实。此外，还要加大对首付资金来源和收入证明真实性审核。

（4）房地产税收政策

2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。

2009 年 12 月 22 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税的通知》，对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其收入减去购买房屋的价款后差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（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

美的置业是美的系地产板块——美的地产集团的最主要的经营主体，其销售额占比超过 90%。成立至今，美的地产集团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、环渤海经济区等区域实施重点城市战略布局，逐步稳健成长为全国性地产行业品牌企业。

公司自 2009 年，先后在珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、环渤海经济区等区域实施战略布局，成为当地精品标杆，获得多项产品设计、园区规划、园林设计、小区管理等项目奖杯。

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

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

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

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

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

根据中国房地产业协会及上海易居研究院中国房地产测评中心出具的《证明》，美的地产集团为“2017 年中国房地产开发企业 100 强”第 59 名，美的地产集团房地产板块业务均

在广东美的置业有限公司之下，测评中采用的美的地产集团的房地产经营业务数据均来自广东美的置业有限公司。

因此，美的置业集团有限公司属于 2017 年中国房地产开发百强企业。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2018 中国房地产开发企业 500 强”榜单，美的置业集团有限公司位列第 45 名。因此，美的置业集团有限公司属于 2018 年中国房地产开发百强企业。

3、发行人的竞争优势

（1）品牌优势

2014 年，美的集团整体销售突破 1,500 亿元，品牌价值达到 683.15 亿元，名列全国最有价值企业品牌第 5 位，位列中国民企 500 强榜单第 10 位。美的地产集团继 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”。美的地产集团入选“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心主办的“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”。

（2）融资优势

美的置业近年来通过银行开发贷、商票、信托融资、资产管理计划、境外融资等多渠道筹集资金，形成多层次的融资体系，通过寻求低成本、长期限、使用灵活的资金，优化债务结构，提高资金实力。目前，美的置业与四大国有银行及多家股份制银行建立了战略合作关系，截至 2018 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度 629.46 亿元，其中已使用授信额度 322.62 亿元，尚未使用授信额度为 306.84 亿元。本期债券评级机构给予美的置业

“AA+”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。公司所取得土地以独立开发,独立操盘为主。2017 年,公司获取 66 宗土地,按照购地支出金额来看,合作开发占比约 42.67%,独立获取占比约 57.33%。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、环渤海经济区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、福建等12个省、一个直辖市、一个自治区的44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。

2015-2017年及2018年1-9月,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
2015 年	粤中	29.27	9.76
	粤西	26.22	8.2
	河北	36.12	14.45
	浙江	11.07	6.15
	湖南	17.29	6.18
小计		119.97	44.74
2016 年	粤中	51.62	20.76
	粤西	36.67	12.40
	西南	123.51	56.54
	江西	36.13	20.09
	河北	35.66	16.02
	苏皖	117.68	55.45
	辽宁	20.72	10.36
	浙江	20.66	12.68
	湖南	92.70	33.66
小计		533.35	237.96
2017 年	粤中	144.78	48.25
	粤西	106.38	39.28
	西南	122.32	66.78
	江西	65.89	26.12
	河北	165.96	62.93
	苏皖	113.24	65.51
	辽宁	14.07	7.03
	浙江	71.27	35.28
	湖南	306.92	109.06
小计		1,110.83	460.24
2018 年 1-9 月	湖南	217.86	73.41
	沪苏	196.24	105.20
	西南	168.70	68.36
	川渝	158.09	80.53
	广一	115.05	41.80
	江西	94.81	41.75
	广二	91.77	29.79
	河北	88.14	42.60
	浙江	25.54	11.52
	辽宁	11.27	6.26
小计		1167.47	501.20
合计		2,931.62	1,244.14

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。

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、长三角、西南区域、河北省、湖南省地区的土地获取。2015 年新增 5 宗，2016 年新增 26 宗，2017 年新增 66 宗。2015~2017 年，公司土地获取面积和计容建筑面积大幅增长，相应购地支出分别为 30.12 亿元、156.48 亿元和 343.35 亿元，楼面价分别为 2,510 元/平方米、2,934 元/平方米和 3,091 元/平方米，拿地价格较为合理。

2018 年 1-9 月，全国各地土地价格仍在高位运行，公司新增土地 67 宗，计容建筑面积 1167.47 万平方米，地块仍主要集中在珠三角经济区、长三角经济区、长江中游经济区、环渤海经济区、中国西南经济区等经济增长较好的地区，购地支出为 415.66 亿元，楼面价 3,935.26 元/平方米。

截至 2018 年 9 月末公司土地储备情况表

单位：万平方米、%、元/平方米

	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
权益土地储备总面积	-	191.40	184.97	130.48	506.85
权益计容建筑面积	-	396.39	396.20	378.99	1,171.57
权益计容面积占比	-	33.83	33.82	32.35	100.00
土地储备楼面均价	-	3,824.54	2,514.32	1,474.34	2,607.11

注：土地储备指未开发的项目。

二线：成都 佛山 合肥 昆明 南昌 南宁 宁波 泉州 无锡 苏州 泰州 长沙 重庆；

三线：常州 赣州 贵阳 邯郸 衡阳 江门 九江 上饶 邢台 徐州 扬州 肇庆 镇江；

四线：郴州 大理 河源 乐山 眉山 梧州 湘潭 阳江 岳阳 株洲 遵义。

截至 2018 年 9 月末，公司权益土地储备总面积 506.85 万平方米；权益计容建筑面积 1,171.57 万平方米，其中二线城市权益计容面积占比 33.83%，拿地楼面均价为 3,824.54 元/平方米，三线城市权益计容面积占比 33.82%，拿地楼面均价 2,514.32 元/平方米，四线城市权益计容面积占比 32.35%，拿地楼面均价为 1,474.34 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，三线城市邯郸、贵阳、徐州，以及四线城市株洲、梧州、湘潭等地核心区域，但仍有部分三、四线城市地块受当地经济和人口对地产市场支撑有限，且受政府调控政策影响较大。随着公司全国化的战略调整，后续将在长三角以及珠三角区域增加土地储备。

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 20 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，14 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、环渤海经济区等区域，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

公司最近三年及一期营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,143	99.27	1,532,516	99.07	1,081,585	99.48	673,184	99.55
房地产	1,099,357	94.64	1,482,880	95.86	1,044,110	96.03	651,068	96.28
物业管理	39,645	3.41	24,234	1.57	17,151	1.58	11,191	1.65
酒店	954	0.08	7,248	0.47	13,542	1.25	5,475	0.81
材料销售	1,653	0.14	5,458	0.35	5,201	0.48	1,683	0.25
其他	11,533	0.99	12,696	0.82	1,581	0.14	3,767	0.56
其他业务收入	8,472	0.73	14,380	0.93	5,685	0.52	3,069	0.45
营业收入合计	1,161,615	100.00	1,546,896	100.00	1,087,270	100.00	676,253	100.00

公司以住宅开发为主，配套商业等地产项目。主营业务收入中大部分收入来自于房地产销售，其他业务收入为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入。

2、营业收入地区分布情况

公司最近三年及一期营业收入按地区分布情况如下：

单位：万元

区域	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
粤中	240,850.17	22%	480,939.43	32%	205,209.16	20%	211,157.82	32%
西南	268,345.64	24%	296,353.12	20%	200,384.25	19%	137,894.81	21%

辽宁	97,483.63	9%	164,232.27	11%	118,201.57	11%	35,717.75	5%
河北	21,698.86	2%	163,780.89	11%	128,262.91	12%	2,179.56	0%
湖南	21,063.41	2%	129,721.52	9%	144,793.58	14%	60,418.02	9%
苏皖	171,532.60	16%	125,982.00	9%	144,006.49	14%	57,411.16	9%
粤西	183,956.35	17%	73,365.36	5%	67,054.23	6%	98,391.76	15%
浙江	46,513.96	4%	48,504.96	3%	36,197.81	3%	47,897.12	7%
江西	47912.35	4%	-	0%	-	0%	-	0%
川渝	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
合计	1,099,356.97	100%	1,482,879.55	100%	1,044,110.00	100%	651,068.00	100%

公司营业收入目前主要集中在粤中区域、西南区域、辽宁区域及河北区域，2017 年上述区域营业收入占比分别为 32.43%、19.98%、11.08%和 11.04%。

3、已竣工项目情况

公司最近三年及一期已竣工项目基本情况如下：

单位：%、万平方米

区域	项目名称	股权比例	计容建筑面积	总建筑面积
广一	佛山美的御海东郡	100%	62.07	71.22
广一	佛山美的翰城	100%	22.98	29.10
广一	佛山美的广场	100%	22.33	33.11
广一	佛山翰诚嘉园	100%	22.36	26.12
沪苏	徐州美的翰城	100%	38.74	49.93
沪苏	镇江美的城	100%	21.93	26.88
合计			190.41	236.36

4、在建项目情况

截至 2018 年 9 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	未开发计容面积	地块价格	平均楼面地价	主要业态
川渝区域	12	104.32	312.10	218.15	100.86	88.98	3937.74	商住
河北区域	17	164.22	533.32	421.23	137.21	79.18	1992.37	商住
湖南区域	16	191.49	644.67	548.26	188.07	69.07	1498.94	商住
江西区域	7	64.20	187.32	150.69	24.47	35.42	2657.56	商住
辽宁区域	4	63.26	151.31	131.07	0.00	33.15	3557.31	商住
沪苏区域	25	199.54	521.34	400.96	105.14	185.39	5503.11	商住
西南区域	13	242.42	747.91	564.87	190.58	100.62	2457.60	商住

浙江区域	15	135.98	278.11	211.99	11.04	116.52	7299.24	商住
安徽区域	2	19.03	38.80	31.28	7.71	11.58	3553.75	商住
广一区域	24	130.21	462.50	346.32	48.94	201.93	6514.34	商住
广二区域	17	112.99	428.92	331.29	112.37	86.37	3193.47	商住
合计	152	1427.65	4306.28	3356.11	926.38	1008.21	3833.22	-

截至 2018 年 9 月末，公司在建项目计容建筑面积 3356.11 万平方米，主要分布在浙江、西南、辽宁、江西、沪苏等区域；在建项目未开发计容面积 926.38 万平方米，主要分布于西南、湖南、沪苏、河北、川渝等区域。

公司在建项目主要集中在二、三线城市，以佛山、中山、长沙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、株洲为代表的三、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 2018 年 9 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	土地面积	计容建筑面积	未开发计容面积	权益比例	土地价格	楼面地价	项目类别	总建筑面积	城市
湖南	宁乡美的院子	7.20	17.28	17.28	100%	3.61	2,089.51	商住	18.10	长沙
湖南	宁乡美的国宾府	6.96	13.93	13.93	70%	2.32	1,666.03	商住	14.33	长沙
湖南	宁乡美的国宾府	6.73	13.46	13.46	70%	2.17	1,611.96	商住	13.78	长沙
沪苏	徐州美的东部美的城	4.62	8.32	8.32	100%	0.55	661.06	商住	9.56	徐州
广二	佛山高明杨和对川茶场地块	3.67	8.07	8.07	100%	1.61	1,995.90	商住	8.07	佛山
川渝	成都彭州观澜府	4.74	9.47	9.47	100%	1.99	2,100.00	商住	12.78	成都
沪苏	苏州美的云筑	6.47	16.17	16.17	100%	25.25	15,618.50	商住	22.61	苏州
川渝	眉山美的金辉郡	4.19	6.29	6.29	50%	2.68	4,260.05	商住	9.89	眉山
广二	佛山美的西海岸	6.91	19.36	19.36	100%	10.79	5,573.19	商住	24.00	佛山
广二	河源中央公园	4.80	12.00	12.00	80%	2.34	1,950.00	商住	17.80	河源
西南	南宁美的慧城	0.65	1.31	1.31	100%	0.66	5,047.50	商住	3.00	南宁
江西	南昌美的花湾城	7.72	16.99	16.99	56%	6.12	3,601.99	商住	22.00	南昌
江西	上饶美的新力帝泊湾	8.29	14.84	14.84	34%	3.26	2,196.85	商住	19.60	上饶
湖南	湘潭美的莲城首府·东组团	7.83	20.35	20.35	100%	4.96	2,440.10	商住	30.00	湘潭
湖南	长沙市雨花区万里时代项目	1.92	7.72	7.72	70%	4.19	5,429.06	商住	9.32	长沙
湖南	宁乡美的院子	6.80	16.32	16.32	100%	3.90	2,386.00	商住	25.67	长沙

湖南	衡阳珠晖白鹭湖项目	7.36	22.08	22.08	70%	2.76	1,250.00	商住	28.56	衡阳
湖南	郴州苏仙尚云居项目	7.23	32.55	32.55	51%	2.98	914.00	商住	37.68	郴州
湖南	株洲美的檀府	1.06	2.65	2.65	80%	0.33	1,262.70	商住	4.20	株洲
江西	上饶高铁新区清源中学西侧地块	13.70	32.88	32.88	33%	8.22	2,499.85	商住	40.80	上饶
广一	乐从镇上华工业园地块（工）	12.49	37.48	37.48	65%	3.37	898.79	工业	38.74	佛山
川渝	重庆璧山贵晟地产项目	6.67	8.67	8.67	80%	1.30	1,500.08	商住	13.42	重庆
河北	邢台桥西[2018]13#地块	3.89	8.57	8.57	100%	2.15	2,510.10	商住	11.00	邢台
河北	邢台桥西[2018]14#地块	4.40	9.69	9.69	100%	2.43	2,510.04	商住	13.86	邢台
广二	肇庆鼎湖顺景路地块	2.14	7.47	7.47	100%	1.84	2,464.22	商住	9.78	肇庆
沪苏	徐州市贾汪区装配式工厂地块（工）	20.26	20.26	20.26	100%	0.41	204.33	工业	23.33	徐州
湖南	岳阳岳阳县岳荣公路东侧 14#地块	4.50	13.49	13.49	100%	2.03	1,504.26	商住	16.98	岳阳
江西	赣州经开区香江大道北侧地块	12.04	30.10	30.10	60%	12.50	4,153.44	商住	38.00	赣州
广一	佛山南海大沥镇富华北路 4 号地块	0.38	2.07	2.07	100%	0.56	2,682.02	商住	4.58	佛山
湖南	株洲荷塘区东环北路地块	5.25	14.69	14.69	100%	3.78	2,571.45	商住	18.73	株洲
西南	贵阳美的国宾府二期 53#地块	1.17	1.87	1.87	100%	0.99	5,268.00	商住	2.50	贵阳
西南	贵阳美的国宾府三期 54#地块	8.44	21.10	21.10	100%	9.01	4,272.00	商住	27.90	贵阳
沪苏	泰州靖江滨江新城望江路北侧地块	6.65	13.30	13.30	100%	5.03	3,782.69	商住	16.82	泰州
广一	佛山南海大沥江夏立交东侧地块	2.32	7.92	7.92	100%	9.48	11,969.75	商住	12.00	佛山
西南	南宁西乡塘秀安路西侧地块	2.63	6.58	6.58	100%	3.15	4,782.00	商住	9.39	南宁
湖南	岳阳经开区 107 国道以西地块	5.25	14.18	14.18	100%	2.34	1,652.60	商住	18.35	岳阳
湖南	长沙浏阳复兴路以西地块	4.33	12.99	12.99	100%	1.64	1,263.47	商住	16.43	长沙
广一	泉州南安美林街道工业地块（工）	12.80	12.80	12.80	86%	0.43	338.86	工业	19.85	泉州
沪苏	常州市武进区美的翰林府西侧地块	1.57	3.46	3.46	100%	1.69	4,884.17	商住	5.20	常州
合计		236.04	538.74	538.74		154.83			688.62	

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 2018 年 9 月末，公司拟建项目计容建筑面积合计 538.74 万平方米，已支付土地款 154.83 亿元，以住宅业态为主。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于以长沙、郴州为代表的湖南区域，以上饶、赣州、南昌为代表的江西区域及以徐州、苏州、泰州为代表的沪苏区域，上述区域拟建项目占总建筑面积比例分别为 36.62%、17.48%和 11.26%。

从土地取得成本来看，公司拟建项目平均楼面地价为 3173.50 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 2,460.22 亿元，截至 2018 年 9 月末，已累计投入 1,839.66 亿元，尚需投资 620.51 亿元。截至 2018 年 9 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 2018 年 9 月末 已累计投资金额	未来投资计划			
			2018 年 10~12 月	2019 年	2020 年及 以后	合计
广一	450.42	389.71	25.50	32.32	2.88	60.69
沪苏	357.57	251.29	49.42	52.22	4.64	106.28
西南	305.92	221.73	31.61	45.20	7.38	84.18
湖南	250.89	177.25	28.66	32.69	12.29	73.64
河北	243.74	173.78	28.13	32.16	9.67	69.96
浙江	236.45	177.96	28.35	25.10	5.04	58.49
川渝	209.40	142.02	19.11	28.77	19.50	67.38
广二	188.82	147.98	16.70	21.63	2.50	40.83
江西	96.00	62.79	12.77	15.92	4.52	33.21
辽宁	94.67	75.15	14.90	4.62	0.00	19.52
安徽	26.34	20.00	4.96	1.37	0.00	6.33
合计	2,460.22	1,839.66	260.10	291.98	68.43	620.51

从拟建项目未来投资计划来看，公司拟建项目计划总投资 388.34 亿元，截至 2018 年 9 月末，已累计投资 199.48 亿元，后续仍需投资 188.86 亿元。

截至 2018 年 9 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 2018 年 9 月末 已累计投资金额	未来投资计划			
			2018 年 10~12 月	2019 年	2020 年及 以后	合计
川渝	27.60	9.74	3.13	9.65	5.08	17.86
广二	33.03	21.99	5.54	5.50	0.00	11.04
广一	41.83	14.62	5.50	10.20	11.51	27.21
河北	22.00	6.20	2.00	7.00	6.80	15.80
湖南	102.43	51.97	26.72	18.72	5.02	50.46
沪苏	66.22	38.76	10.73	12.00	4.73	27.46
江西	61.59	38.20	11.30	11.20	0.89	23.39
西南	33.64	18.00	3.10	10.94	1.60	15.64
合计	388.34	199.48	68.02	85.21	35.63	188.86

截至 2018 年 9 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	项目进度	项目位置	未来所需 资金规模
1	美的君兰江山	商住	在建	佛山	1.82
2	美的新都荟	商用	在建	佛山	0.00
3	陈村美的花湾城	商住	在建	佛山	1.00
4	北滘壹号公馆	商住	在建	佛山	1.91
5	南海丹灶项目	商住	在建	佛山	3.57
6	中山火炬项目 20	商住	在建	中山	0.38
7	中山火炬项目 22	商住	在建	中山	1.59
8	北滘万荟人才公寓	商住	在建	佛山	1.90
9	中山三乡项目	商住	在建	中山	1.18
10	北滘财富中心项目	商用	在建	佛山	2.21
11	中山石岐 94 地块	商住	在建	中山	0.21
12	中山石岐 95 地块	商住	在建	中山	0.73
13	新城区 05-A-04 地块	商住	在建	佛山	2.58
14	三水白坭项目	商住	在建	佛山	0.50
15	伦教新基北路东地块	商住	在建	佛山	0.19
16	伦教新基北路西地块	商住	在建	佛山	2.40
17	顺德龙江左滩项目	商住	在建	佛山	9.01
18	杏坛高新区地块	商住	在建	佛山	0.85
19	南海大沥富华村地块	商住	在建	佛山	9.00
20	顺德杏坛新齐宁路东侧 1 号地块	商住	在建	佛山	0.82
21	广州南沙东涌镇地块	商住	在建	广州	8.50
22	三水山水庄园	商住	在建	佛山	1.34
23	贵阳林城时代	商住	在建	贵阳	0.00
24	遵义美的城	商住	在建	遵义	0.22
25	贵阳美的国宾府	商住	在建	贵阳	16.68
26	贵阳云岩三桥项目	商住	在建	贵阳	0.00
27	昆明盘龙区项目	商住	在建	昆明	4.50
28	贵阳花溪花桐路项目	商住	在建	贵阳	6.51
29	遵义新蒲新区新龙路项目	商住	在建	遵义	6.99
30	贵阳国龙置业地块	商用	在建	贵阳	8.80
31	重庆市巴南区界石组团地 块	商住	在建	重庆	0.00
32	成都市青白江区凤凰大道 以南地块	商住	在建	成都	2.13
33	遵义新蒲 77 号地块	商住	在建	遵义	6.63
34	株洲美的城	商住	在建	株洲	6.25
35	株洲东部美的城	商住	在建	株洲	1.81
36	长沙天心项目	商住	在建	长沙	3.80
37	株洲武广项目	商住	在建	株洲	0.57
38	岳阳分水垄路项目	商住	在建	岳阳	8.80

39	长沙宁乡项目	商住	在建	长沙	3.00
40	湘潭岳塘项目	商住	在建	湘潭	5.30
41	株洲东部美的城二期地块	商住	在建	株洲	4.61
42	株洲檀香山项目	商住	在建	株洲	2.00
43	湘潭九华项目	商住	在建	湘潭	12.27
44	宁乡金州大道地块	商住	在建	长沙	4.02
45	郴州梨树山地块	商住	在建	郴州	8.41
46	宁乡经开区 070 地块	商住	在建	长沙	1.94
47	镇江美的城二期	商住	在建	镇江	0.00
48	镇江美的城三期	商住	在建	镇江	0.00
49	徐州徐工项目	商住	在建	徐州	0.00
50	徐州煤机厂项目	商住	在建	徐州	2.89
51	无锡锡东新城项目	商住	在建	无锡	2.19
52	南京横溪项目	商住	在建	南京	0.88
53	扬州西区项目	商住	在建	扬州	2.66
54	徐州兵工路项目	商住	在建	徐州	0.71
55	常州武进湖塘镇地块	商住	在建	常州	3.67
56	合肥庐江 2017-13#地块	商住	在建	合肥	3.91
57	合肥庐江 2017-19#地块	商住	在建	合肥	2.42
58	徐州铜山 2017-28 地块	商住	在建	徐州	5.82
59	无锡惠山西漳地块	商住	在建	无锡	9.00
60	徐州贾汪 2017-291 号地块	商住	在建	徐州	5.69
61	镇江润州区 R1717 地块	商住	在建	镇江	9.73
62	高明西海岸西区	商住	在建	佛山	0.00
63	高明西海岸东区	商住	在建	佛山	1.33
64	高明明湖项目	商住	在建	佛山	1.92
65	高明明湖北项目	商住	在建	佛山	1.54
66	江门滨江项目	商住	在建	江门	2.50
67	肇庆四会项目	商住	在建	肇庆	1.50
68	高明杨和项目	商住	在建	佛山	2.00
69	肇庆鼎湖北二区地块	商住	在建	肇庆	3.01
70	肇庆鼎湖星湖大道 C-66-03 号地块	商住	在建	肇庆	3.00
71	河源铜人铜业项目	商住	在建	河源	5.00
72	江门蓬江 33 号地块	商住	在建	江门	0.87
73	邯郸美的城	商住	在建	邯郸	1.40
74	邯郸时代城	商住	在建	邯郸	4.11
75	邯郸相如大街项目	商住	在建	邯郸	1.15
76	邯郸二印项目	商住	在建	邯郸	2.80
77	邯郸拔丝厂项目	商住	在建	邯郸	1.03
78	邯郸东滇池项目	商住	在建	邯郸	11.14
79	邯郸国宏项目	商住	在建	邯郸	2.60
80	石家庄藁城项目	商住	在建	石家庄	1.50

81	邯郸新雅厂地块	商住	在建	邯郸	4.90
82	邢台桥西区 14 号地块	商住	在建	邢台	7.27
83	邯郸钢铁厂地块	商住	在建	邯郸	9.25
84	邯郸东环南线地块	商住	在建	邯郸	5.63
85	邢台桥西区 18 号地块	商住	在建	邢台	6.30
86	宁波蝴蝶海	商住	在建	宁波	10.06
87	宁波蝴蝶海二期	商住	在建	宁波	
88	宁波美的公园天下	商住	在建	宁波	3.02
89	宁波陈婆渡项目	商住	在建	宁波	7.47
90	宁波九峰山项目	商住	在建	宁波	3.01
91	宁波孝闻街项目	商住	在建	宁波	1.96
92	金华二七项目	商住	在建	金华	2.80
93	宁波梅山 40#地块	商住	在建	宁波	0.64
94	宁波梅山 41#地块	商住	在建	宁波	3.35
95	金华东阳八华路地块	商住	在建	金华	6.22
96	宁波慈城老城西地块	商住	在建	宁波	4.13
97	沈阳美的城	商住	在建	沈阳	2.34
98	沈阳美的时代城	商住	在建	沈阳	4.60
99	沈阳汪河路地块	商住	在建	沈阳	6.68
100	南昌美的城	商住	在建	南昌	1.87
101	南昌东新乡项目	商住	在建	南昌	6.13
102	九江市九江县项目	商住	在建	九江	6.76
103	九江濂溪地块	商住	在建	九江	3.91
104	上饶江南大道南侧地块	商住	在建	上饶	3.06
105	鼎湖星湖大道 C-66-04 号地块	商住	在建	肇庆	3.00
106	佛山顺德北滘 TOD 地块	商住	在建	佛山	4.00
107	宁波余姚 2017-139 地块	商住	在建	宁波	4.50
108	长沙望城雷锋大道地块	商住	在建	长沙	4.75
109	成都彭州南部新城 4 号地块	商住	在建	成都	10.00
110	沈阳皇姑七星大街地块	商住	在建	沈阳	5.90
111	株洲石峰雪峰小镇地块	商住	在建	株洲	5.11
112	镇江润州 R1805 地块	商住	在建	镇江	7.00
113	成都青白江区通汇大道以东地块	商住	在建	成都	12.00
114	眉山仁寿文化公园 24 号地块	商住	在建	眉山	0.50
115	常州钟楼环华物流地块	商住	在建	常州	4.50
116	三水西南街道建设大道南侧地块三	商住	在建	佛山	5.00
117	邯郸河北工程大学东区项目	商住	在建	邯郸	5.00

118	徐州铜山棠张 2018-2 号地块	商住	在建	徐州	1.20
119	遵义新蒲新区 2018-XP-35 号地块	商住	在建	遵义	5.00
120	南宁西乡塘秀安路 020#地块	商住	在建	南宁	1.00
121	乐山通江片区文星后街北侧地块	商住	在建	乐山	3.00
122	重庆两江新区 18041 号地块	商住	在建	重庆	4.00
123	邢台桥西 2018-9 地块	商住	在建	邢台	1.62
124	舟山临城新区 2018-J2 地块	商住	在建	舟山	3.60
125	梧州万秀三冲地块	商住	在建	梧州	22.00
126	无锡锡山东港地块	商住	在建	无锡	4.00
127	无锡新吴太湖园地块	商住	在建	无锡	5.86
128	舟山普陀城北项目	商住	在建	舟山	3.43
129	常州武进武南中路北侧地块	商住	在建	常州	1.20
130	株洲渌口区渌枫大道以东地块	商住	在建	株洲	1.00
131	美的金科郡	商住	在建	重庆	3.00
132	重庆礼嘉地块	商住	在建	重庆	11.07
133	成都崇州崇阳街道地块	商住	在建	成都	4.71
134	南京淳化项目	商住	在建	南京	3.18
135	张家港 2013-B11-C 号项目	商住	在建	苏州	1.10
136	张家港市金港镇 2013-B11-D 地块	商住	在建	苏州	4.61
137	南京江宁 G55 地块	商住	在建	南京	9.06
138	高明万科合作项目	商住	在建	佛山	3.69
139	高明西江新城地块	商住	在建	佛山	2.92
140	江门蓬江杜阮地块	商住	在建	江门	1.55
141	邯郸拉德芳斯项目	商住	在建	邯郸	2.22
142	邯郸冀南新区 61 号地块	商住	在建	邯郸	2.04
143	金华多湖叶宅项目	商住	在建	金华	4.30
144	南昌九龙湖项目	商住	在建	南昌	3.48
145	九江中房浔阳城项目	商住	在建	九江	8.00
146	重庆西联锦	商住	在建	重庆	6.47
147	扬州高邮通湖路地块	商住	在建	扬州	16.00
148	常州新北衡山路西侧地块	商住	在建	常州	5.32
149	重庆璧山黛山大道以东地块	商住	在建	重庆	10.50
150	大理经开区满江片区 21#地块	商住	在建	大理	5.86

151	阳江龙山项目	商住	在建	阳江	3.00
152	肇庆端州滨江一路地块	商住	在建	肇庆	4.00
合计					620.51

截至 2018 年 9 月末，发行人在建项目未来所需资金规模总额为 620.51 亿元，主要集中于佛山、邯郸、宁波、重庆、贵阳等地区。

截至 2018 年 9 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	项目进度	项目位置	未来所需资金规模
1	宁乡美的院子	商住	拟建	长沙	2.29
2	宁乡美的国宾府	商住	拟建	长沙	2.15
3	宁乡美的国宾府	商住	拟建	长沙	
4	徐州美的东部美的城	商住	拟建	徐州	2.43
5	佛山高明杨和对川茶场地块	商住	拟建	佛山	2.04
6	成都彭州观澜府	商住	拟建	成都	9.00
7	苏州美的云筑	商住	拟建	苏州	10.00
8	眉山美的金辉郡	商住	拟建	眉山	2.00
9	佛山美的西海岸	商住	拟建	佛山	5.00
10	河源中央公园	商住	拟建	河源	1.60
11	南宁美的慧城	商住	拟建	南宁	0.20
12	南昌美的花湾城	商住	拟建	南昌	2.80
13	上饶美的新力帝泊湾	商住	拟建	上饶	5.89
14	湘潭美的莲城首府·东组团	商住	拟建	湘潭	9.00
15	长沙市雨花区万里时代项目	商住	拟建	长沙	2.70
16	宁乡美的院子	商住	拟建	长沙	5.20
17	衡阳珠晖白鹭湖项目	商住	拟建	衡阳	2.50
18	郴州苏仙尚云居项目	商住	拟建	郴州	2.20
19	株洲美的檀府	商住	拟建	株洲	0.50
20	上饶高铁新区清源中学西侧地块	商住	拟建	上饶	6.70
21	乐从镇上华工业园地块（工）	工业	拟建	佛山	8.81
22	重庆璧山贵晟地产项目	商住	拟建	重庆	6.86
23	邢台桥西[2018]13#地块	商住	拟建	邢台	7.00
24	邢台桥西[2018]14#地块	商住	拟建	邢台	8.80
25	肇庆鼎湖顺景路地块	商住	拟建	肇庆	2.40
26	徐州市贾汪区装配式工厂地块（工）	工业	拟建	徐州	7.30
27	岳阳岳阳县岳荣公路东侧 14#地块	商住	拟建	岳阳	6.34
28	赣州经开区香江大道北侧地块	商住	拟建	赣州	8.00
29	佛山南海大沥镇富华北路 4 号地块	商住	拟建	佛山	3.60
30	株洲荷塘区东环北路地块	商住	拟建	株洲	6.40

31	贵阳美的国宾府二期 53#地块	商住	拟建	贵阳	1.50
32	贵阳美的国宾府三期 54#地块	商住	拟建	贵阳	9.00
33	泰州靖江滨江新城望江路北侧地块	商住	拟建	泰州	6.23
34	佛山南海大沥江夏立交东侧地块	商住	拟建	佛山	5.60
35	南宁西乡塘秀安路西侧地块	商住	拟建	南宁	4.94
36	岳阳经开区 107 国道以西地块	商住	拟建	岳阳	5.80
37	长沙浏阳复兴路以西地块	商住	拟建	长沙	5.38
38	泉州南安美林街道工业地块（工）	工业	拟建	泉州	9.20
39	常州市武进区美的翰林府西侧地块	商住	拟建	常州	1.50
合计					188.86

截至 2018 年 9 月末，发行人拟建项目未来所需资金规模为 188.86 亿元，主要集中于佛山、长沙、邢台、上饶及岳阳等地区，业态为住宅、商业及工业。

截至 2018 年 9 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	25	5	86.56	10.69%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	13	0	53.27	6.58%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	5	2	42.49	5.25%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	6	1	41.90	5.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
宁波	10	0	38.14	4.71%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	4	1	37.84	4.68%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
长沙	5	6	35.23	4.35%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	3	2	30.99	3.83%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	7	2	28.25	3.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	2	1	26.57	3.28%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	6	2	26.04	3.22%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	1	0	22.00	2.72%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	4	0	21.05	2.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	1	2	20.94	2.59%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	4	0	19.52	2.41%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	4	0	18.84	2.33%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
九江	3	0	18.67	2.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
扬州	2	0	18.66	2.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
肇庆	5	1	16.91	2.09%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	4	0	16.73	2.07%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	4	1	16.19	2.00%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
苏州	2	1	15.71	1.94%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上饶	1	2	15.65	1.93%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入

南昌	3	1	14.28	1.76%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	3	0	13.32	1.65%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南京	3	0	13.12	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郴州	1	1	10.61	1.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泉州	0	1	9.20	1.14%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	1	0	8.50	1.05%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	0	1	8.00	0.99%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
舟山	2	0	7.03	0.87%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	1	1	6.60	0.82%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
合肥	2	0	6.33	0.78%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泰州	0	1	6.23	0.77%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	1	2	6.14	0.76%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
大理	1	0	5.86	0.72%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	3	0	4.92	0.61%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	1	0	4.50	0.56%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
中山	5	0	4.09	0.50%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
乐山	1	0	3.00	0.37%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	1	0	3.00	0.37%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
眉山	1	1	2.50	0.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	0	1	2.50	0.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
石家庄	1	0	1.50	0.19%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
总计	152	39	809.37	100.00%		

截至 2018 年 9 月末，发行人在建及拟建项目未来资金需求主要集中于佛山、邯郸、贵阳、重庆、及宁波等地区，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。

截至 2018 年 9 月末，发行人在建及拟建项目主要集中于佛山市、邯郸市、贵阳市、重庆市、宁波市、成都市、长沙市、邢台市、株洲市及湘潭市，上述地区在建项目总数 80 个，拟建项目总数为 20 个，合计 100 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 52.04%。

最近三年，上述城市房地产市场供需情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元、%

城市			佛山	邯郸	贵阳	重庆	宁波	成都	长沙	邢台	株洲	湘潭	合计
拟建项目数			5	0	2	1	0	1	6	2	2	1	20
在建项目数			25	13	5	6	10	4	5	3	7	2	80
未来所需资金规模占总规模比例			10.69%	6.58%	5.25%	5.18%	4.71%	4.68%	4.35%	3.83%	3.49%	3.28%	52.04%
2017 年	供给端	房地产开发投资完成额	1,236.19	417.58	1,014.49	3,980.08	1,389.74	2,492.65	1,941.00	196.80	294.29	172.90	13,135.72
		房屋新开工面积	1,968.78	629.63	990.35	5,680.04	1,162.57	4,239.29	4,954.31	1490.67	863.01	738.90	22,717.55

		积											
		房屋施工面积	7,970.86	2,836.03	6,356.10	25,960.99	6,755.67	19,396.64	18,608.05	1343.30	3,258.84	2063.20	94,549.68
		房屋竣工面积	527.01	212.04	911.88	5,055.73	1,020.42	1,857.47	2,362.43	399.60	608.22	708.20	13,663.00
	需求端	商品房销售面积	2,030.18	451.11	1,040.96	6,713.92	1,407.81	3,575.93	5,108.33	437.80	785.54	363.30	21,914.88
		商品房销售额	2,047.59	309.41	653.85	4,557.85	1,670.77	3,238.54	2,505.49	190.70	345.03	174.20	15,693.43
2016 年	供给端	房地产开发投资完成额	1,129.97	381.70	927.32	3,726.67	1,270.33	2,641.14	1,774.22	191.50	269.00	129.60	12,441.45
		房屋新开工面积	1,781.70	569.80	896.24	4,875.16	1,052.10	2,559.17	4,483.54	1569.60	781.00	652.60	19,220.91
		房屋施工面积	7,746.22	2,756.10	6,176.97	27,636.39	6,565.28	11,831.95	18,083.63	1464.10	3,167.00	1823.00	87,250.64
		房屋竣工面积	566.68	228.00	980.52	4,421.30	1,097.22	1,738.50	2,540.24	504.20	654.00	660.30	13,390.96
	需求端	商品房销售面积	1,928.00	428.40	988.57	6,257.15	1,336.95	3,928.77	4,851.22	353.80	746.00	254.00	21,072.86
		商品房销售额	1,839.70	278.00	587.47	3,432.11	1,501.14	2,948.07	2,251.12	139.80	310.00	102.40	13,389.81
2015 年	供给端	房地产开发投资完成额	945.37	341.30	1,005.00	3,360.88	1,228.84	2,435.25	1,632.22	182.00	226.00	145.90	11,356.86
		房屋新开工面积	682.05	696.60	1,172.79	5,810.85	884.58	2,226.86	4,399.94	1389.60	544.00	530.98	18,338.25
		房屋施工面积	6,754.32	2,718.80	6,956.45	28,985.67	6,737.89	11,058.81	17,288.36	1143.40	2,775.00	1975.40	86,394.10
		房屋竣工面积	363.41	143.80	1,427.37	4,630.29	1,007.76	858.64	2,075.36	394.20	304.00	821.20	12,026.03
	需求端	商品房销售面积	1,411.00	376.70	968.17	5,380.18	1,007.21	2,997.43	3,564.45	259.00	656.00	204.30	16,824.44
		商品房销售额	1,275.00	215.00	581.37	2,758.20	1,201.42	2,060.87	2,070.94	103.50	288.00	82.60	10,636.90

最近三年，发行人以佛山市、贵阳市、邯郸市、宁波市、长沙市、株洲市、中山市及徐州市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次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次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、环渤海经济区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、福建等 12 个省、一个直辖市、一个自治区的 44 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、镇江、株洲等城市地区。

从具体销售数据来看，2015~2017 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。

最近三年及一期，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	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
合同销售面积	132.78	278.56	482.86	525.67
合同销售金额	87.04	189.73	407.25	537.98
平均销售单价	6,555.20	6,811.10	8,434.12	10,234.18
结算金额	65.11	104.41	148.29	109.94
结算成本	47.82	74.61	101.90	64.73

截至 2017 年末，公司主要销售项目分布在 9 个区域，包括粤中、粤西、西南、湖南、江西、浙江、苏皖、河北、辽宁等 9 个区域，其中，粤中、粤西、苏皖、西南、河北区域签约销售金额和面积占比较大，随着公司在其他城市项目的陆续开盘，粤中区域佛山项目占比有所下降。2015-2017 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 1~9 月，公司实现签约销售面积 525.67 万平方米，

实现签约销售金额 537.98 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、宁波和株洲。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月公司签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积				签约销售金额			
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
广一	31.58	37.41	46.56	32.88	27.69	42.91	60.44	50.56
西南	32.97	55.59	41.71	63.93	20.64	35.62	37.53	56.51
沪苏	19.80	31.26	78.25	73.18	12.40	18.47	48.90	90.85
湖南	17.45	34.51	21.77	95.46	7.63	15.38	13.53	71.12
广二	10.79	22.90	28.73	61.68	6.15	13.69	46.51	62.35
辽宁	-	28.24	71.01	23.10	-	15.62	63.34	18.07
河北	15.16	40.03	86.32	53.26	8.56	23.52	60.32	43.67
浙江	5.03	20.07	73.16	44.44	3.96	20.25	53.67	73.33
江西	-	8.55	35.35	50.94	-	4.26	23.02	43.63
川渝	-	-	-	14.60	-	-	-	17.54
安徽	-	-	-	12.19	-	-	-	10.35
合计	132.78	278.56	482.86	525.67	87.04	189.73	407.25	537.98

注：粤中区域：佛山（顺德区、南海区）、中山；西南区域：贵阳、昆明、遵义；河北区域：邯郸、石家庄、邢台；浙江区域：宁波、金华、义乌；苏皖区域：南京、常州、扬州、徐州、无锡、镇江、张家港、合肥；辽宁区域：沈阳；湖南区域：长沙、株洲、湘潭、常德、郴州；粤西区域：佛山（高明区）、江门、四会、肇庆；江西区域：九江、南昌、上饶；川渝区域：重庆、成都、眉山。

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、环渤海经济区等重点区域，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 2015 年至 2018 年 9 月末，公司进入的城市由 8 个增加至 44 个，进入的省份由 7 个增加至 12 个，土地储备（建面）由 530.85 万平方米增加至 1171.57 万平方米，年新增土地面积由 44.73 万平方米增加至 460.24 万平方米，年新开工面积由 137.74 万平方米增加至 786.75 万平方米，本年新增土地面积 501.20 万平方米，本年新开工面积 1,127.04 万平方米，本年签约销售面积 525.67 万平方米，签约金额 537.98 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 16 个热点城市的只有合肥、南京、无锡、广州、成都、苏州 6 个城市，项目数量只有 18 个，其余 38 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、徐州、宁波、株洲、沈阳及南昌的发展速度较快，均不属于此轮调控的热点城市。

公司项目主要分布于佛山、贵阳、邯郸、徐州等经济较发达的二三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低，项目选址主要位于城市中心地段，项目销售压力较小，去化速度也较快。

最近三年及一期，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			
	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年	2018 年 9 月末	2017 年	2016 年	2015 年
佛山市	424,806.52	554,304.79	299,048.10	322,047.02	767,447.84	672,215.60	544,843.86	269,266.61
邯郸市	21,698.86	163,780.89	128,339.79	2,192.01	791,681.01	599,170.13	322,792.71	236,392.11
宁波市	46,513.96	48,504.96	49,720.31	59,428.42	798,042.42	512,263.29	182,897.69	27,246.60
中山市	-	-	-	-	20,714.12	-	-	-
徐州市	3,064.98	69,226.53	72,777.69	57,411.16	356,092.52	208,061.25	41,400.62	65,826.55
株洲市	21,063.41	129,721.52	146,138.53	61,058.15	473,842.32	276,341.94	117,956.79	108,086.82
长沙市	-	-	-	-	135,814.71	45,628.48	-	-
遵义市	51,107.12	55,213.65	58,355.92	1.66	229,756.56	119,265.74	65,590.89	61,855.03
贵阳市	217,238.52	241,139.47	143,410.36	137,894.81	485,202.89	551,573.59	390,161.55	238,345.96
镇江市	113,194.74	56,755.48	71,240.88	39.23	207,414.57	223,283.33	122,881.76	81,262.39
合肥市	-	-	-	-	91,852.24	10,327.26	-	-
江门市	-	-	-	-	147,998.71	85,585.67	-	-
沈阳市	97,483.63	95,817.67	40,135.56	22,884.30	310,293.02	234,794.22	129,503.13	-

盘锦市	-	68,414.60	78,102.58	13,296.09	-	-	49,652.82	-
岳阳市	-	-	-	-	180,802.10	87,396.63	-	-
常州市	-	-	-	-	82,216.95	-	-	-
南昌市	47,912.35	-	-	-	245,844.53	148,383.95	35,564.15	-
石家庄市	-	-	-	-	32,576.13	11,025.61	-	-
金华市	-	-	-	-	219,433.49	33,824.48	-	-
肇庆市	-	-	-	-	41,125.12	13,847.51	-	-
昆明市	-	-	-	-	217,142.21	63,404.04	-	-
无锡市	55,272.88	-	-	-	118,189.24	85,001.69	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市	-	-	-	-	90,033.00	34,268.37	-	-
常德市	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市	-	-	-	-	75,737.23	19,118.54	-	-
扬州市	-	-	-	-	220,031.94	80,028.56	-	-
重庆市	-	-	-	-	57,791.56	-	-	-
宁乡市	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市	-	-	-	-	-	-	-	-
邢台市	-	-	-	-	25,102.08	-	-	-
郴州市	-	-	-	-	92,137.06	-	-	-
河源市	-	-	-	-	-	-	-	-
成都市	-	-	-	-	5,649.20	-	-	-
苏州市	-	-	-	-	-	-	-	-
上饶市	-	-	-	-	55,616.09	-	-	-
梧州市	-	-	-	-	720.00	-	-	-
眉山市	-	-	-	-	1,826.77	-	-	-
合计	1,099,356.96	1,482,879.55	1,087,269.71	676,252.85	6,578,127.63	4,114,809.90	2,003,245.99	1,088,282.07

（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。2016 年度，公司自主集中采购原材料金额约 5 个多亿，采购规模适中。

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、宁波、株洲、江苏、贵州、邯郸、辽宁和南昌等多个地区。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

最近三年及一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
2015 年	1	贵州宏科建设工程有限责任公司	31,208	6.80%

	2	广东电白建设集团有限公司	27,850	6.07%
	3	龙元建设集团股份有限公司	21,791	4.75%
	4	国基建设集团有限公司	18,585	4.05%
	5	五洋建设集团股份有限公司	18,442	4.02%
	合计		117,876	25.68%
2016 年度	1	浙江广宏建设有限公司	62,575.50	9.41%
	2	广东电白建设集团有限公司	42,631.16	6.41%
	3	国基建设集团有限公司	37,339.99	5.62%
	4	广州市恒域建筑工程有限公司	37,131.53	5.58%
	5	中建二局第三建筑工程有限公司	25,876.19	3.89%
	合计		205,554.36	30.92%
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		174,622.20	22.75%
2018 年 1-9 月	1	广宏建设集团有限公司	95,159.38	3.94%
	2	中建二局第三建筑工程有限公司	69,983.42	2.90%
	3	国基建设集团有限公司	58,896.24	2.44%
	4	五矿二十三冶建设集团有限公司	35,166.00	1.46%
	5	江苏省苏中建设集团股份有限公司	28,362.70	1.18%
	合计		287,567.74	11.91%

美的置业供应商主要为建筑承包商。2015 年度至 2017 年度及 2018 年 1-9 月前五大供应商合同金额占当年总采购额合计比例分别为 25.68%、30.92%、22.75%和 11.91%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2、客户情况

最近三年及一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
2015 年度	1	个人	3,000.65	0.27%
	2	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	2,470.21	0.22%
	3	个人	1,616.90	0.14%
	4	贵阳市总工会	1,486.59	0.13%
	5	个人	1,367.80	0.12%
	合计		9,942.16	0.88%
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		20,583.23	1.02%
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		12,805.00	0.83%
2018 年 1-9 月	1	个人	3,036.23	0.26%
	2	个人	2,857.07	0.25%
	3	个人	2,660.00	0.23%
	4	个人	2,458.85	0.21%
	5	个人	2,093.97	0.18%
	合计		13,106.12	1.13%

美的置业的主要客户为个人消费者，较为分散。2015 年度至 2017 年度及 2018 年 1-9 月前五大客户销售收入占当年营业收入的合计比例分别为 0.88%、1.02%、0.83%和 1.13%，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 196 家子公司中 180 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：

序号	公司名称	资质	颁发单位	证书编号	颁证日	到期日	备注
1	重庆美城金房地产开发有限公司	二级	重庆市城乡建设委员会	2209604	2018/8/20	2019/8/20	
2	成都市美的房地产开发有限公司		暂无	暂无	暂无	暂无	
3	眉山美川房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D095	2018/6/13	2021/6/13	
4	眉山美文房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D098	2018/6/20	2021/6/20	
5	成都市美府房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	510113DK44341 214Z	2018/9/19	2021/9/26	
6	乐山美嘉房地产开	暂定等级			-	-	资质证申办中

	发有限公司						
7	重庆美骏房地产开发 有限公司	二级	重庆市城乡建设委员会	4409513	2018.7.3	2019.7.2	
8	肇庆市端州区碧桂 园房地产开发有限 公司	暂定等级	肇庆市住房和城乡建设 局	肇房单开证字第 00389 号	2018/9/30	2019/5/30	
9	河源市嘉正实业投 资有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
10	肇庆市鼎湖区美夏 房地产开发有限公 司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
11	东莞市美迪房地产 发展有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
12	佛山市南海区扬美 房地产开发有限公 司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
13	佛山市顺德区宝弘 房地产开发有限公 司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
14	邯郸市金铂房地产 开发有限公司	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 149 号	2018/4/17	2019/4/16	
15	邯郸市天志地成房 地产开发有限公司	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯审批 字第 115 号	2018/2/7	2019/2/6	
16	郑州隽翔房地产开 发有限公司	无	无	无	无	无	
17	郑州隽宏房地产开 发有限公司						
18	邢台市美誉房地产 开发有限公司	暂定	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1773 号	2018/9/20	2019/9/19	
19	邢台市美峰房地产 开发有限公司		暂无	暂无	暂无	暂无	
20	邯郸市华美世纪房 地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房 和城乡建设部	冀建房开邯字第 878 号	2018.3.24	2019.3.24	
21	邯郸市冀辉房地产 开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房 和城乡建设部	冀建房开邯字第 868 号	2017.12.14	2018.12.14	证书上无到期日
22	邯郸市冀乐房地产 开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房 和城乡建设部	冀建房开邯字第 876 号	2018.3.9	2019.3.9	
23	邯郸市冀顺房地产 开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房 和城乡建设部	冀建房开邯字第 895 号	2018.4.1	2019.4.1	
24	邯郸市美的房地产 开发有限公司	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
25	邯郸市美辉房地产 开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房 和城乡建设部	冀建房开邯字第 894 号	2018.3.24	2019.3.24	
26	邯郸市顺美房地产	四级	中华人民共和国住房	冀建房开邯审批	2017.8.17	-	证书上无到期日

	开发有限公司		城乡建设部	字第 034 号			
27	石家庄美嘉房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
28	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开石藁字第 026 号	2018.5.7	2019.5.7	
29	石家庄市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
30	邯郸市美创房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
31	石家庄益佳福房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
32	邢台市美森房地产开发有限责任公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
33	邢台市美盛房地产开发有限公司	暂定级	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1563 号	2018/2/12	2019/2/11	
34	邢台市美信房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
35	邢台市美智房地产开发有限公司	暂定级	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1515 号	2017/12/29	2018/12/28	延期办理中
36	沙河市美恒房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
37	株洲市九洲四维置业有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0150749 号	2018/9/29	2018/9/28	延期办理中
38	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	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	
39	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
40	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	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	
41	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	四级	岳阳市房地产管理局	湘建房开（岳）字第 1240512 号	2018.4.10	2021.4.9	
42	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	暂定等级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0250842 号	2018.5.7	2019.5.6	
43	长沙市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
44	长沙天宁置业有限公司	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	
45	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	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	
46	株洲市美的房地产发展有限公司	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	
47	株洲市美的高科房地产发展有限公司	四级	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开（株）字第 0440379 号	2015.9.25	2018.9.24	正在更新中

48	湘潭公元房地产开发有限公司	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0150363 号	2018.2.1	2019.1.31	
49	湖南中宁置业有限公司	暂定	郴州市房产管理局	湘建房开（郴）字第 0150557 号	2018/2/26	2019/2/25	
50	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851527 号	2018/2/1	2019/1/31	延期办理中
51	宁乡君健房地产开发有限公司	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851494 号	2018/1/8	2019/1/7	
52	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0250327 号	2018/5/25	2019/5/24	
53	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0250647 号	2017/12/4	2018/12/3	延期办理中
54	长沙市乾升实业有限公司	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	
55	株洲市鼎业房地产开发有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0350687 号	2018/4/28	2019/4/27	
56	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	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	
57	株洲鼎绿房地产开发有限公司	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	
58	宁乡鼎业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	暂无
59	无锡市美骏房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14331	2019/9/11	2019/9/10	
60	常州市美业房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14226	2018/11/2	2019/11/1	
61	常州市美阳房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14231	2018/11/14	2019/11/13	
62	徐州君辉置业有限公司	三级	徐州市城乡建设局	徐州 KF14442	2018/6/1	2019/5/31	
63	靖江市美誉房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
64	江西省飞鸿置业有限公司	暂定	南昌县行政审批局	赣建房开字 5989 号	2018/11/7	2019/11/6	
65	上饶市高运房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 7790 号	2018/3/12	2019/3/11	
66	江西嘉丽房地产有限公司	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字 7336 号	2018.5.11	2019.5.10	
67	江西省冶电能源配送有限公司	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字 5811 号	2018.4.28	2021.4.17	
68	南昌市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
69	九江美置房地产开发有限公司	暂定等级	九江市住房保障和房产管理局	赣建房开字 7638 号	2017.11.23	2018.11.22	

70	江西荣旭房地产开发有限公司	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	2019/1/16	
71	南昌市华美房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
72	上饶市美宸房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 7790 号	2018/3/12	2019/3/11	
73	上饶市美越房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 8039 号	2018/7/18	2019/7/17	
74	南昌市美顺房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无项目
75	沈阳嘉美房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011520160919 55684	2017.9.19	2018.9.18	
76	沈阳睿博房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011420171113 57356	2017.11.13	2018.11.12	
77	沈阳市美的房地产开发有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011420180104 57484	2018.1.4	2021.1.3	
78	沈阳品睿房地产开发有限公司	暂定资质	沈阳市城乡建设委员会	21010520180323 50000	2018.3.23	2019.3.23	
79	合肥悦辉房地产发展有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2541	2017.7.30	2018.7.29	
80	无锡市悦辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	无锡 KF14191	2018.1.30	2019.1.29	
81	徐州工润城开置业有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14252	2017.10.11	2018.10.13	
82	徐州市美的新城房地产发展有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14224	2016.6.15	2019.6.14	
83	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14253	2017.8.30	2018.10.13	
84	徐州市腾辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14287	2018.3.31	2019.3.31	
85	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	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 KF14186	2018.01.30	2019.01.29	
86	镇江美的房地产发展有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	镇江 KF141549	2016.11.25	2019.11.24	
87	常州市翔辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	常州 KF14163	2017.10.11	2018.10.10	
88	徐州聚辉房地产有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14368	2017.10.31	2018.10.30	

		级)					
89	合肥美富房地产发展有限公司	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2632	2017.11.3	2018.11.2	
90	南京天辉房地产发展有限公司	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	宁 JP3529 号	2018.3.4	2019.3.3	
91	徐州市恩辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14377	2017.12.12	2018.12.11	
92	无锡天辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	无锡 KF14273	2018.2.9	2019.2.8	
93	镇江美裕房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	
94	苏州悦辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	苏州 AF14962	2018.5.28	2019.5.27	
95	常州市美辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	常州 KF14218	2018.8.31	2019.8.30	
96	大理美诏房地产开发有限公司	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	
97	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	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	
98	南宁市美旭房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	本月底取得
99	贵阳恒祥房地产开发有限公司	三级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0813	2014.5.13	2019.1.31	
100	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	暂定等级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临 A521100362	2016.3.16	2019.3.15	
101	美的西南房地产发展有限公司	二级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0759	2013.3.1	2020.3.1	
102	贵阳智兴房地产开发有限公司	三级	贵州省住房和城乡建设局	黔房开字 A0411	2010.11.16	2019.6.30	
103	昆明城业房地产有限公司	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	
104	云南蓝门子房地产有限公司	-	-	-	-	-	暂未有开发项目
105	遵义市美的房地产发展有限公司	三级	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字 C52140024	2017.2.15	2020.2.14	
106	遵义市美创房地产开发有限公司	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	
107	成都市美曜房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
108	贵阳国龙置业有限	暂定资质	贵阳市住房和城乡建设	黔房开字临	2015/2/15	2018/12/22	延期办理中

	公司		局	A521100019-2			
109	重庆美荣房地产开发有限公司	暂定资质	重庆市城乡建设委员会	1109265	2017/12/18	2018/12/18	延期办理中
110	成都市美彭房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
111	遵义市美云房地产开发有限公司	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	
112	梧州市美骏置业有限公司	暂定资质	梧州市行政审批局	4504L2018077	2018/9/12	2019/9/11	2018-6-30 后取得资质
113	遵义市美骏房地产开发有限公司	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	
114	南宁市美曦房地产开发有限公司	暂定资质	南宁市行政审批局	4501L3086	2018/9/19	2019/9/19	2018-6-30 后取得资质
115	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	四级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第1305098	2018.3.26	2019.3.25	
116	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第1305139	2017.12.1	2018.11.30	
117	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	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	2018.5.2	2019.5.3	
118	江门市美拓房地产开发有限公司	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	2019.3.2	
119	四会市潮创房地产开发有限公司	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 0000047	2016.7.26	2018.12.31	
120	佛山市高明创晖投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
121	河源市铜人铜业发展有限公司	暂定资质	东源县建设局	粤河东房开证第0062078 号	2018/4/26	2019/3/16	
122	四会市美会房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
123	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	2018/3/23	2019/3/23	
124	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	暂定资质	肇庆市住房和城乡建设局	肇房单开证字第00379 号	2018/3/23	2019/3/23	
125	江门市美卓房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	2018/4/23	2019/4/23	
126	佛山市美的房地产发展有限公司	暂定登记	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第1300027 号	2018.1.10	2019.1.9	
127	佛山市名胜投资有限公司	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	

128	佛山市南海区扬正房地产有限公司	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	2018.3.20	2019.3.20	
129	佛山市顺德区安源投资有限公司	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 1303816 号	2017.7.6	2018.7.5	
130	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
131	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	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	
132	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	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	
133	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
134	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
135	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
136	佛山市顺德区捷高房产有限公司	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	
137	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	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 1303821 号	2018.6.27	2019.6.27	
138	佛山市顺德区美的房产有限公司	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	
139	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
140	佛山市顺德区美家智能科技管理服务服务有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
141	佛山市顺德区瑞意房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
142	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
143	佛山市顺德区森顺房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
144	佛山市顺德区天美房产有限公司	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 1303889 号	2017.10.10	2018.10.09	
145	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	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 1303883 号	2017.9.6	2018.9.5	
146	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
147	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	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	
148	佛山市顺德区越诚	暂定等级	佛山市顺德区国土城建	粤佛房开证字第	2017.12.21	2020.12.20	

	房地产发展有限公司		和水利局	1303859 号			
149	中山市美锋房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111090 号	2018.5.22	2019.5.22	
150	中山市美昊房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111095 号	2017.6.5	2018.6.5	
151	中山市美耀房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111088 号	2018.5.19	2019.5.19	
152	广东多丰投资发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
153	佛山市顺德区桂美房产有限公司	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 1303905 号	2017.10.27	2018.10.26	
154	佛山市顺德区美畔房产有限公司	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 1303904 号	2017.10.27	2018.10.26	
155	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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	2017.10.6	2018.10.5	
156	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
157	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
158	广州美峻房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
159	佛山市南海区昭信物业管理有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
160	佛山市顺德区美智房产有限公司	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
161	佛山市顺德区益丰房产有限公司	暂定	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第 1303886 号	2017/9/12	2018/9/11	延期办理中
162	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司				2016/10/20	2018/10/20	延期办理中
163	佛山市顺德区悦美房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
164	佛山市三水区擎美房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
165	金华市美的房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	浙房金综字 667 号	2017.8.31	2018.8.31	
166	南京美的房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
167	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中

	有限公司						
168	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
169	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	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	
170	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	仑建房字 113 号	2017.10.31	2018.10.30	
171	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	鄞综字 255 号	2017.12.28	2018.10.31	
172	宁波市瑞洋房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 476 号	2018.4.27	2019.4.30	
173	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 462 号	2018.4.27	2019.4.30	
174	宁波顺居房地产经纪有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
175	东阳市东铭房地产开发有限公司	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	2018.2.5	2019.2.5	
176	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	暂三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 594 号	2018.2.1	2019.4.30	
177	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	暂定资质	余姚市住房和城乡建设局	余房开 335 号	2018.7.10	2019.7.9	
178	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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	
179	舟山市瑞海房地产发展有限公司	-	-	-	-	-	资质证申办中
180	舟山市瑞云房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	资质证申办中

（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》、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函〔2016〕713 号，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2015年1月1日起至2018年9月30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相关法律法规所界定的闲置土地、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违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

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，如美的置业因存在自查范围内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的违法违规行为，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。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如下图所示：



（二）发行人职能部门的运行情况

1、战略投资中心

战略投资中心负责战略研究、城市研究、土地投资项目评审、并购支持、法务支持、工商事务、外部专家交流、对外项目合作等职能；

2、运营中心

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

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

（四）发行人独立经营情况

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

5、机构独立

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

（五）发行人失信情况核查

1、关于发行人及其重要子公司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://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于失信被执行人，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、关于发行人及其重要子公司是否属于重大税收违法案件当事人的核查

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>），主承销商认为，截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司存在被认定为重大税收违法案件当事人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于重大税收违法案件当事人，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、关于发行人及其重要子公司是否属于安全生产领域失信生产经营单位的核查

根据 18 部委、单位联合发布的《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）“附录惩戒措施（六）依法限制、暂停企业债券、公司债券和股票发行”，中国证监会将对安全生产领域失信生产经营单位实施联合惩戒措施，限制其发行公司债券。

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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及国家应急管理部政府网站（<http://www.chinasafety.gov.cn>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定安全领域失信生产经营单位的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于安全生产领域失信生产经营单位，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、关于发行人及其重要子公司是否属于环境保护领域失信生产经营单位的核查

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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被列为环境保护领域失信生产经营单位的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于环境保护领域失信生产经营单位，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、关于发行人及其重要子公司是否属于电子认证服务行业失信机构的核查

根据发行人的书面承诺并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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，未发现发行人及其重要子公司被认定为电子认证服务行业失信机构的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于电子认证服务行业失信机构，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、关于发行人及其重要子公司是否为属于金融严重失信人的核查

根据发行人的书面承诺并经查询证券期货市场失信记录查询平台（<http://shixin.csrc.gov.cn/honestypub/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为涉金融严重失信人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于涉金融严重失信人，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、关于发行人及其重要子公司是否属于统计领域严重失信企业的核查

根据发行人的书面承诺并经查询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，未发现发行人及其重要子公司被认定为统计领域严重失信企业的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于统计领域严重失信企业，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）要求限制发行公司债券的情形。

8、关于发行人及其重要子公司是否属于食品药品生产经营严重失信者的核查

根据发行人的书面承诺并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及国家市场监督管理总局网站（<http://samr.saic.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为食品药品生产经营严重失信者的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于食品药品生产经营严重失信者，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。

9、关于发行人及其重要子公司是否为严重质量违法失信行为当事人的核查

根据发行人的书面承诺并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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，未发现发行人及其重要子公司被认定为严重质量违法失信行为当事人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于严重质量违法失信行为当事人，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）要求限制发行公司债券的情形。

10、关于发行人及其重要子公司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

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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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），截至本募集说

明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于财政性资金管理使用领域相关失信责任主体，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）要求限制发行公司债券的情形。

11、关于发行人及其重要子公司是否为电力行业严重违法失信市场主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业的核查

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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家市场监督管理总局网站（<http://samr.cfda.gov.cn/WS01/CL0001/>）以及中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司存在违反电力行业、农资领域、海关领域严重失信行为的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于电力行业严重违法失信市场主体、不属于农资领域严重失信生产经营单位、不属于海关失信企业，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）、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）、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）要求限制发行公司债券的情形。

12、关于发行人及其重要子公司是否为失信房地产企业的核查

根据发行人的书面承诺并经查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、国家国土资源部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统等查询结果，截至本募集说明书出具日，未发现发行人及重要子公司被列入失信房地产企业的信息。

综上所述，经发行人自查，主承销商通过实地调查、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，发行人及其重要子公司不存在因严重违法、失信行为被有

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

八、公司最近三年违法违规行为的情况

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

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

九、公司关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人情况详见本节之“二、发行人设立、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况”及“四、发行人控股股东及实际控制人基本情况”部分内容。

2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况详见本节之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

关于发行人合营和联营企业情况详见本节之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方

截至 2018 年 9 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
PlatinumYearsLimited（BVI）	受同一实际控制人控制
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市美的中央空调安装公司	受同一实际控制人控制

佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	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
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的暖通设备销售有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的环境电器制造有限公司	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
合肥美的电冰箱有限公司	受同一实际控制人控制
科纳投资控股（香港）有限公司	受同一实际控制人控制
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
美的控股有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
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
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
无锡小天鹅股份有限公司	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
芜湖美的生活电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
徐州美的时代房地产有限公司	受同一母公司控制
株洲君美酒店服务有限公司	受同一实际控制人控制
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制
徐州铭辉置业有限公司	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
佛山市顺德区盈海投资有限公司	受同一实际控制人及其直系亲属控制
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
广东美和健康医疗管理有限公司	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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
			金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
美的建业（香港）有限公司	规划设计	市场价	14,816,079.17				8,508,725.95	8.82		
美的智慧家居科技有限公司	采购材料	协议价	8,295,842.61		1,576,069.72	0.54				
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	采购水电费	市场价	1,850,785.14		2,827,103.58	8.23				
电白县美粤建筑工程有限公司	建筑工程	市场价	-						19,463,516.42	0.35
佛山市顺德区尚美园林有限公司	园林工程服务	市场价	-						40,671,423.53	0.74
芜湖美的厨房电器制造有限公司	厨房电器采购	市场价	1,476,988.00							
美的集团股份有限公司	IT 服务费	市场价	1,200,000.00							
其他	设备采购	市场价							859,418.00	0.01
合计			27,639,694.92		4,403,173.30		8,508,725.95		60,994,357.95	

(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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
			金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	设计服务	市场价	294,858.84		8,301,700.00	63.83				
佛山市皇朝房地产发展有限公司	设计服务	市场价	12,749,158.32		4,669,198.33	35.9				
美的建业（香港）有限公司	设计服务	市场价			2,264,150.88	17.41				
徐州跃辉置业有限公司	设计服务	市场价			60,377.36	0.46				
江门市美顺房地产开发有限公司	设计服务	市场价	694,021.95							
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	设计服务	市场价	8,545,015.27							
佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	设计服务	市场价								

佛山市顺德区盈海投资有限公司	设计服务	市场价	1,391,190.32							
邯郸市美融房地产开发有限公司	设计服务	市场价	253,773.58							
常德市鼎辉房地产开发有限公司	设计服务	市场价	996,006.42							
重庆贵晟房地产开发有限公司	设计服务	市场价	437,608.15							
重庆美科房地产开发有限公司	设计服务	市场价	314,668.08							
金华市瑞盈房地产有限公司	设计服务	市场价								
九江中房地产发展有限公司	设计服务	市场价								
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	设计服务	市场价								
佛山市皇朝房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	5,685,475.18		13,822,924.80	5.7	15,041,297.30	5.42	5,929,100.68	0.11
盘锦美的置业有限公司	物业管理费	协议价	666,046.49		2,990,043.72	1.23				
徐州美的时代房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,861,999.53		4,751,068.62	1.96	2,027,922.13	0.73	1,804,427.00	0.03
徐州美的置业有限公司	物业管理费	协议价	539,595.28		2,305,946.74	0.95	2,133,386.17	0.78	3,642,530.25	0.07
徐州跃辉置业有限公司	物业管理费	协议价	956,805.29		2,508,937.28	1.04				
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	物业管理费	协议价								
广东美和健康医疗管理有限公司	物业管理费	协议价								
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,257,616.69							
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	物业管理费	协议价	1,737,424.27							
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价								
金华市瑞盈房地产有限公司	物业管理费	协议价	3,065,809.86							
九江中房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,861,496.40							
美的控股有限公司	物业管理费	协议价								
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,160,051.69							
邯郸市美融房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,080,443.82							
阳江市阳东瑞阳置业有	物业管理费	协议价	646,650.35							

限公司										
佛山市皇朝房地产发展有限公司	工程收入	协议价	970,428.65		1,824,026.17	29.06				
徐州美的时代房地产有限公司	工程收入	协议价	86,780.15		1,721,424.28	27.42				
佛山市美的文化旅游发展有限公司	工程收入	协议价								
宁波美美家园电器服务有限公司	工程收入	协议价								
佛山市顺德区盈海投资有限公司	工程收入	协议价								
盘锦美的置业有限公司	工程收入	协议价	212,711.04							
佛山市皇朝房地产发展有限公司	家电销售	协议价			2,351,857.46	11.16				
徐州美的置业有限公司	尾盘销售	协议价			1,591,361.75	0.01				
徐州美的时代房地产有限公司	尾盘销售	协议价			1,570,355.14	0.01				
佛山市皇朝房地产发展有限公司	销售材料	市场价	6,985,970.42		21,833,153.42	40				
盘锦美的置业有限公司	销售材料	市场价			883,012.82	1.62				
徐州美的时代房地产有限公司	销售材料	市场价			3,703,580.23	6.79				
徐州美的置业有限公司	销售材料	市场价	130,471.70		1,882,863.25	3.45				
徐州跃辉置业有限公司	销售材料	市场价	6,097,363.16		2,279,387.18	4.18				
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	广告策划	协议价	918,773.58							
江门市美顺房地产开发有限公司	广告策划	协议价	1,181,583.96							
金华市瑞盈房地产有限公司	广告策划	协议价	1,318,867.39							
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	广告策划	协议价	364,905.66							
重庆贵晟房地产开发有限公司	广告策划	协议价	183,962.26							
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广告策划	协议价	469,339.62							
徐州跃辉置业有限公司	广告策划	协议价	320,000.00							
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	广告策划	协议价	259,056.60							
徐州美的时代房地产有限公司	酒店文娱收入	协议价								
徐州美的置业有限公司	酒店文娱收入	协议价								
其他							10,655,830.93			

合计			66,695,929.98		81,315,369.43		29,858,436.53		11,376,057.93	

2、关联租赁情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司承租情况表如下：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2018 年 1-9 月 确认的租赁费	2017 年 确认的租赁费	2016 年确认的租赁费	2015 年确认的租赁费
佛山市顺德区盈海投资有限公司	办公大楼	2,717,622.96	1,286,017.14	841,590.00	
美的集团股份有限公司	办公大楼				4,644,564.32

3、关联担保

截至 2018 年 9 月 30 日，关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（单位：万元）	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	金华市瑞盈房地产有限公司	13,500	2018-8-31	2021-8-30	否
美的置业集团有限公司	佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,077	2017-9-30	2021-6-15	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	23,902	2018-3-28	2018-6-27	否
美的置业集团有限公司	九江中房地产发展有限公司	25,400	2018-6-20	2021-6-19	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	55,000	2018-4-28	2021-4-27	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	55,001	2018-9-14	2021-9-13	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	2018-9-26	2021-9-25	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	2018-9-10	2021-9-9	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	2018-9-11	2022-9-10	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	5,000	2018-8-27	2021-2-26	否
美的控股有限公司	美的置业集团有限公司	110,000	2016-10-21	2019-10-21	否
合计		422,580			

4、关联方资金拆借

截至 2018 年 9 月末，发行人关联方资金拆借余额为 172,119.21 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	2018 年 1-9 月 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	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	-	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	751,000.00	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	-	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	-	-	3,540,000.00
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	591,900.00	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	2,000,000.00		
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	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	-	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	100,000.00	-	300,000.00
合计		4,206,900.00	652,999,374.90	1,237,293,196.70

6、金融机构关联方交易

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2018 年 1-9 月 发生额	2017 年发生额	2016 年发生额	2015 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	8,798,882.63	27,071,921.20	33,365,204.68	3,797,595.39
广东顺德农村商业银行股份有限公司	活期存款利息收入	-	-	41,664.62	17,910.67
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息	56,910,400.00	42,275,887.66	24,369,118.22	35,716,514.62
广东顺德农村商业银行股份有限公司	手续费	-	-	378,589.59	325,757.65

（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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 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）应收账款									
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	-	-	5,524,563.80	-	1,112,968.69	-	4,672,028.32	-
	徐州美的时代房地产有限公司	-	-	4,956,663.15	-	4,954,248.59	-	6,000.00	-
	徐州美的置业有限公司		-	3,874,612.83	-	4,459,495.51	-	1,672,887.70	-

	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	562,238.10	-	8,799,802.00	-	-	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司	-	-	2,400,000.00	-	-	-	-	-
	盘锦美的置业有限公司	590,428.71	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-
	张家港市美创房地产开发有限公司	-	-	120,510,000.00	-	-	-	-	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	-	-	1,298,344.42	-	-	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司	-	-	579,898.50	-	597,891.70	-	-	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	-	-	413,540.00	-	-	-	-	-
	宁波美美家园电器服务有限公司	-	-	36,164.40	-	164,416.38	-	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	8,293.00	-	-	-	-	-
	九江中房地产发展有限公司	1,744,952.95	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	976,461.99	-	-	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	617,868.99	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	767,780.65	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区君兰康体运动有限公司		-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	1,414,270.45							
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	1,229,654.79							
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	1,055,766.80							
	合计	8,963,423.43	-	178,401,882.10	-	11,289,020.87	-	6,574,910.02	-
(2) 预付款项									
	佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司		-	-	-	1,069,325.72	-	-	-
	美的智慧家居科技有限公司		-	4,390,120.95	-	-	-	-	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司			-	-	-	-	-	-
	广东美的智联家居科技有限公司	5,817,110.38							
	合计	5,817,110.38	-	4,390,120.95	-	1,069,325.72		-	=
(3) 其他应收款									
	徐州美的时代房地产有限公司	3,205,074,561.16	-	491,258,970.78	-	50,000.00	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司	815,992,236.96	-	-	-	402,940,314.97	-	-	-
	镇江润辉置业有限公司			10,000,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	200,871,952.84	-	585,818,566.58	-	707,394,613.96		911,762,061.79	
	徐州美的置业有限公司	958,022,909.05	-	957,880,000.00	-	809,118.68	-	-	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司		-	-	-	434,700,560.51	-	-	-
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司		-	-	-	206,000,000.00	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司	204,050,867.66	-	204,041,380.33	-	204,229,296.96		204,229,296.96	
	江门市美顺房地产开发有限公司	192,473,485.61	-	632,043,643.78	-	-	-	-	-
	南京美业房地产发展有限公司	451,000,000.00	-	626,000,000.00	-	-	-	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	32,181,568.26	-	16,168,000.00	-	3,200,000.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	24,192,033.92	-	16,829,653.90	-	-	-	-	-
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	33,881,460.00		8,120,016.00	-	-	-	-	-

	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业	-	-	3,487,727.00	-	2,515,000.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	9,873,257.00	-	6,338,457.00	-	2,843,457.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	3,722,005.00	-	-	-	-	-
	无锡悦榕投资有限公司	498,425,082.00	-	158,160,000.00	-	-	-	-	-
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	-	419,910,000.00	-	-	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	92,068,896.27	-	162,074,400.00	-	-	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	160,695,722.42	-	970,756,975.09	-	-	-	-	-
	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	-	12,204,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	309,140,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	72,500,000.00	-	-	-
	PlatinumYearsLimited（BVI）	-	-	-	-	12,204,000.00	-	-	-
	无锡蓝光置地有限公司	-	-	-	-	10,745,441.28	-	-	-
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	-	-	2,935,727.20	-	-	-
	徐州铭辉置业有限公司	72,469.03	-	-	-	456,017.65	-	-	-
	宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	300,000.00	-	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	2,280,114.00	-	-	-	166,000.00	-	-	-
	宁波美美家园电器服务有限公司	-	-	-	-	160,000.00	-	-	-
	合肥美的电冰箱有限公司	-	-	-	-	30,000.00	-	-	-
	无锡小天鹅股份有限公司	-	-	-	-	30,000.00	-	-	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-
	芜湖美的生活电器制造有限公司	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-
	广东美的环境电器制造有限公司	-	-	-	-	10,000.00	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	120,327,784.24	-	308,007,784.24	-	-	-	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	153,999,086.40	-	354,502,300.00	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	23,500,000.00	-	360,000.00	-	-	-	-	-
	九江中房地产发展有限公司	155,287,515.87	-	369,700,000.00	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	南京裕宁置业有限公司	29,828,790.00	-	273,606,390.00	-	-	-	-	-
	南昌建美房地产有限公司	-	-	16,993,238.53	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	684,938,682.42	-						
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	75,054,503.00	-	-	-	-	-	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	46,364,563.12	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	70,249,087.50	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	24,372,559.00	-	-	-	-	-	-	-
	邢台保那房地产开发有限公司	35,047,800.00	-	-	-	-	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	1,529,088.29	-	-	-	-	-	-	-

	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	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	227,398,220.00	-	-	-	-	-	-	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	118,772,354.40	-	-	-	-	-	-	-
	上饶市高运房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	61,797,963.72	-	-	-	-	-	-	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	153,627,299.46	-	-	-	-	-	-	-
	重庆西联锦房地产开发有限公司	19,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	宁夏美御葡萄酒酿造有限公司		-	-	-	-	-	-	-
	其他	108,756,398.47	-	-	-	554,453.38	-	71,275,205.53	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	广东美和健康医疗管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	471,580,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	扬州万美置业有限公司	225,010,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	合计	9,700,412,312.07	-	7,815,706,113.55		2,064,814,001.59	-	1,187,266,564.28	-

2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
(1) 应付账款					
	佛山市美的中央空调安装公司	-	-	204,511.00	204,511.00
	佛山市顺德区美的暖通设备销售有限公司	-	-	114,673.00	±
	美的建业（香港）有限公司	-	-	1,910.18	±
	广东美的暖通设备有限公司	-	-	1,389.10	±
	美的智慧家居科技有限公司	-	-	-	±
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	2,159,146.54	-	-	±
	芜湖美的厨房电器制造有限公司	-	-	-	±
	其他	33,800.00	-	-	729,329.00
	小计	2,192,946.54	-	322,483.28	933,840.00
(2) 预收账款					
	徐州美的置业有限公司	-	-	-	6,802,850.00

	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	2,580,334.90	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	1,751,435.10	-	-	-
	其他	437,453.09	-	-	68,133.23
	小计	4,769,223.09	-	-	6,870,983.23
(3) 其他应付款					
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	118,867,756.44	4,310,299.14	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	613,904,510.00	2,249,676,878.52	4,357,177,770.99
	美的建业（香港）有限公司	1,856,329,658.84	802,137,546.19	862,834,832.22	-
	美的控股有限公司	-	-	64,681,704.00	-
	美的集团股份有限公司	-	-	2,449,688.02	-
	徐州铭辉置业有限公司	3,497.66	193,502,591.25	81,363,907.17	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	623,542,006.21	34,709,590.14	89,310,446.68	12,400,934.62
	徐州跃辉置业有限公司	2,028,071,021.79	222,724,789.23	73,039.07	-
	佛山市顺德区君美酒店管理有限公司	-	42,098,308.95	44,924,024.51	2,937,125.80
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	-	12,806,924.81	11,285,251.01	-
	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	-
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	-	1,680,000.00	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	6,393,401.51	3,177,240.99	777,843.44	-
	科纳投资控股（香港）有限公司	-	24,797,295.77	208,126,907.48	-
	徐州美的时代房地产有限公司	539,985,193.62	539,185,491.59	328,126,309.33	127,242,433.22
	徐州美的置业有限公司	194,220,337.30	179,561,880.34	203,200,222.29	668,869,002.86
	张家港市美创房地产开发有限公司	12,257.79	155,669,805.61	-	-
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	8,679,232.57	20,547,864.59	-	-
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	11,770,209.55	20,177,806.68	-	-
	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	13,363,020.79	10,285,709.92	-	-
	宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	4,826.71	4,966,752.68	-	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	9,125,111.08	5,359,437.64	-	-

	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业	-	2,790,000.00	-	-
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	2,117,818.56	9,439,698.88	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	5,686,013.19	35,113,577.47	-	-
	南京裕宁置业有限公司	-	35,777,600.00	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	18,876,786.74	22,922,683.75	-	-
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	15,268,314.58	11,930,154.93	-	-
	盘锦美的置业有限公司	-	11,163,684.93	-	-
	无锡蓝光置地有限公司	-	166,600,000.00	-	-
	无锡悦榕投资有限公司	-	23,520,000.00	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	1,574.03	52,323,320.00	-	-
	九江中房地产发展有限公司	57,087,263.27	15,682,694.45	-	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	36,174,662.52	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	5,566,311.17	-	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	400.84	-	-	-
	南昌建美房地产有限公司	46,752,095.11	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	45,092,486.83	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	135,022.22	-	-	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	918,813.73	-	-	-
	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	3,471,925.05	-	-	-
	电白县美粤建筑工程有限公司	-	-	-	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	19,312.85	-	-	-
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	-	-	-	-
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	4,036,956.29	-	-	-
	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	2,312,472.42	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	13,203,324.50	-	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	112,798.02	-	-	-

	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	972.93	-	-	-
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	-	-	-	-
	株洲君美酒店服务有限公司	-	-	-	-
	其他	23,242,298.31	-	-	75,121,964.15
	小计	5,690,445,155.02	3,295,987,794.21	4,165,811,053.74	5,243,749,231.64
(4) 长期应付款					
	美的控股有限公司	-	-	196,620,689.70	121,050,689.70
	宁波开联实业发展有限公司	-	-		591,000,000.00
	小计	-	-	196,620,689.70	712,050,689.70

（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，受托管理人将在深交所网站专区或深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本息兑付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，发行人应当及时向深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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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百分之二十；

- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （16）发行人提出债务重组方案的；
- （17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。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。

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：合格投资者中的机构投资者；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《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（深证上〔2017〕404 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 9 月 30 日的财务状况和公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月的经营成果及现金流量。

公司 2015-2017 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〔2016〕2530 号、中汇会审〔2017〕2887 号和中汇会审〔2018〕1903 号标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书所载 2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月财务报告均按照《企业会计准则》编制。非经特别说明，本节中引用的 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 2017 年审计报告，2016 及 2015 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 2016 年审计报告。2018 年 1-9 月财务数据引自公司未经审计的 2018 年 1-9 月会计报表。

一、最近三年财务报表

（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	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,848,781.31	1,744,467.37	436,712.62	249,537.76
交易性金融资产	0.00	700.00	0.00	0.00
应收票据	190.13	2,500.00	0.00	96.00
应收账款	56,390.77	36,352.71	7,162.28	3,036.46
预付款项	101,306.89	101,150.32	652.81	1,459.62
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,821,419.54	1,694,749.30	698,256.38	214,020.72
存货	9,939,470.59	6,440,221.63	3,357,974.13	2,305,159.98
其他流动资产	835,633.75	819,787.93	788,906.35	323,022.08
流动资产合计	14,603,192.97	10,839,929.26	5,289,664.56	3,096,332.61
非流动资产：				

可供出售金融资产	506.84	131.54	190.54	105.00
长期股权投资	202,658.51	83,259.20	44,100.00	0.00
投资性房地产	51,902.32	53,474.99	53,718.30	3,441.29
固定资产	26,198.61	23,839.45	66,803.69	132,126.97
在建工程	173.59	0.00	0.00	243.46
固定资产清理	0.09	0.00	0.00	0.00
无形资产	4,640.74	1,593.77	4,126.40	4,008.86
商誉	635.89	635.89	0.00	0.00
长期待摊费用	1,565.47	1,521.48	3,523.66	4,519.72
递延所得税资产	183,714.12	52,405.75	109,468.73	74,189.82
其他非流动资产	20,821.10	20,821.10	9,175.14	0.00
非流动资产合计	492,817.29	237,683.19	291,106.45	218,635.13
资产总计	15,096,010.26	11,077,612.45	5,580,771.01	3,314,967.74
流动负债：				
短期借款	429,704.40	288,808.00	200,000.00	25,000.00
应付票据	107,231.88	155,891.51	70,894.91	5,034.71
应付账款	568,304.63	600,445.84	461,365.87	343,675.32
预收款项	6,578,127.64	4,114,809.90	2,002,573.78	1,223,755.66
应付职工薪酬	25,756.07	32,877.37	18,905.35	13,110.89
应交税费	-296,875.42	126,175.54	59,718.25	37,515.02
应付利息	30,156.65	16,988.82	13,690.53	2,702.46
其他应付款	1,717,021.25	1,134,896.15	557,206.04	590,163.77
一年内到期的非流动负债	42,653.00	527,604.69	337,975.00	154,487.00
其他流动负债	286,419.58	115,235.37	72,892.62	38,680.10
流动负债合计	9,488,499.70	7,113,733.18	3,795,222.34	2,434,124.91
非流动负债：				
长期借款	3,139,328.16	2,048,588.00	726,271.60	470,035.60
应付债券	593,536.58	349,536.58	349,181.93	0.00
长期应付款	764.10	281.23	20,052.43	72,599.96
预计负债	0.00	1,596.51	1,387.76	1,731.00
递延所得税负债	113,977.12	77,944.63	27,556.65	21,179.72
非流动负债合计	3,847,605.96	2,477,946.95	1,124,450.37	565,546.27
负债合计	13,336,105.66	9,591,680.13	4,919,672.71	2,999,671.19
所有者权益：				
实收资本	227,942.37	227,942.37	112,125.46	112,125.46
其他权益工具	0.00	0.00	300,000.00	0.00
其中：永续债	0.00	0.00	300,000.00	0.00
资本公积	749,951.17	746,200.29	22,017.20	114,900.06
盈余公积	16,384.21	16,384.21	0.00	13,220.90
未分配利润	425,080.52	312,709.28	154,653.74	73,682.33
归属于母公司所有者权益合计	1,419,358.28	1,303,236.16	588,796.40	313,928.76
少数股东权益	340,546.33	182,696.16	72,301.91	1,367.80
所有者权益合计	1,759,904.61	1,485,932.32	661,098.31	315,296.56

负债和所有者权益总计	15,096,010.26	11,077,612.45	5,580,771.01	3,314,967.74

合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,161,614.69	1,546,895.90	1,087,269.71	676,252.85
减：营业成本	699,269.48	1,066,775.86	777,229.77	503,080.23
营业税金及附加	163,076.13	139,788.63	84,282.98	47,992.06
销售费用	112,377.74	101,654.31	62,750.53	36,162.89
管理费用	61,810.29	53,819.29	32,375.58	30,938.83
财务费用	506.75	1,481.21	10,064.84	4,490.96
资产减值损失	-22.02	3,798.75	6,460.74	895.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	7,118.88	21,884.78	13,580.00	10,332.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-3,285.80	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.00	77.34	0.00	0.00
其他收益	0.00	35,377.14	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	131,715.21	236,917.11	127,685.27	63,024.45
加：营业外收入	18,360.83	3,726.85	2,756.26	11,365.75
减：营业外支出	4,166.62	4,083.57	1,650.96	2,589.67
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	145,909.42	236,560.39	128,790.57	71,800.54
减：所得税费用	41,168.09	60,796.79	32,375.84	17,967.36
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	104,741.33	175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的净利润	114,287.11	186,656.43	98,018.70	54,421.95
少数股东损益	-9,545.78	-10,892.82	-1,603.97	-588.77
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）		175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的综合收益总额		186,656.43	98,018.70	54,421.95
归属于少数股东的综合收益总额		-10,892.82	-1,603.97	-588.77

合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	3,611,679.49	3,355,082.01	1,882,149.57	1,045,210.20
收到的税费返还	0.00	0.00	2,534.79	1,329.54
收到其他与经营活动有关的现金	397,808.26	516,212.08	95,653.91	160,925.81

经营活动现金流入小计	4,009,487.74	3,871,294.09	1,980,338.28	1,207,465.56
购买商品、接受劳务支付的现金	3,728,323.49	3,033,926.36	1,494,490.57	708,365.17
支付给职工以及为职工支付的现金	107,840.09	89,386.67	52,677.09	42,655.71
支付的各项税费	557,660.03	401,383.29	232,209.95	108,283.93
支付其他与经营活动有关的现金	118,702.14	570,975.66	740,814.56	91,922.57
经营活动现金流出小计	4,512,525.75	4,095,671.98	2,520,192.17	951,227.38
经营活动产生的现金流量净额	-503,038.01	-224,377.89	-539,853.89	256,238.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	48,816.56	5,990.39	2,338.25	98.21
取得投资收益收到的现金	16,429.78	25,972.23	14,376.21	9,948.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	150.99	70.06	2.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	74,644.66	0.00	15,414.87
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	527,790.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	65,246.34	634,548.27	16,784.51	25,463.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,513.58	3,089.86	5,870.29	6,841.41
投资支付的现金	200,727.81	42,926.00	431,508.42	189,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	101,668.23	341,897.29	31,769.91	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	188,025.30	564,146.20	923.47	0.00
投资活动现金流出小计	496,934.92	952,059.35	470,072.09	195,841.41
投资活动产生的现金流量净额	-431,688.59	-317,511.08	-453,287.58	-170,378.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	96,384.63	863,010.60	348,470.51	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	96,384.63	23,010.60	48,470.51	0.00
取得借款收到的现金	2,436,289.61	2,323,581.69	1,368,550.00	509,915.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,659.51	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	2,672,333.75	3,186,592.29	1,717,020.51	509,915.00
偿还债务支付的现金	1,475,629.53	742,489.67	456,469.00	503,522.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,663.69	168,924.25	82,245.20	55,769.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	324.31	0.00	909.89	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	425,776.24	1,723.33	1,158.46
筹资活动现金流出小计	1,633,293.22	1,337,190.16	540,437.54	560,450.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,039,040.53	1,849,402.13	1,176,582.97	-50,535.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	104,313.94	1,307,513.16	183,441.51	35,324.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,744,467.37	422,867.41	239,425.90	204,101.64

六、期末现金及现金等价物余额	1,848,781.31	1,730,380.57	422,867.41	239,425.90

(二) 母公司财务报表

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表和母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	320,972.65	586,139.68	139,066.01	255,072.29
应收账款	7,677.85	1,999.42	317.10	400.37
内部往来	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	1,644.34	556.34	165.08	46.56
应收利息	0.00	7,849.96	0.00	0.00
其他应收款	5,743,777.90	4,083,360.79	1,686,835.66	955,719.66
存货	26,265.23	62,724.67	175,809.96	217,400.57
其他流动资产	122,387.70	55,908.26	556,278.36	63,478.39
流动资产合计	6,222,725.66	4,798,539.11	2,558,472.17	1,492,117.83
非流动资产：				
可供出售金融资产	105.00	105.00	105.00	105.00
长期股权投资	1,166,622.61	1,143,681.15	677,804.06	383,074.95
固定资产	1,181.67	1,083.70	1,154.26	1,023.18
固定资产清理	0.01			
无形资产	1,693.21	1,483.58	4,115.21	3,951.58
长期待摊费用	873.06	895.36	1,354.24	1,068.33
递延所得税资产	16,977.70	11,565.38	14,683.94	8,913.26
其他非流动资产	0.00	248.29	291.50	0.00
非流动资产合计	1,187,453.26	1,159,062.46	699,508.21	398,136.30
资产总计	7,410,178.92	5,957,601.57	3,257,980.37	1,890,254.13
流动负债：				
短期借款	43,023.40	63,558.00	200,000.00	0.00
应付票据	25,403.36	4,716.07	9,064.86	3,679.26
应付账款	11,078.01	39,759.95	25,615.28	26,837.01
预收款项	37,270.99	61,489.32	212,567.73	161,777.91
应付职工薪酬	5,458.75	6,755.02	5,917.34	5,358.88
应交税费	5,588.03	34,586.19	8,049.08	2,801.21
应付利息	7,371.45	8,590.98	16,227.94	2,443.62
其他应付款	4,470,368.24	3,218,500.90	1,361,795.57	1,003,316.04
一年内到期的非流动负债	39,653.00	246,280.00	324,875.00	85,412.00
其他流动负债	60,483.26	26,669.09	4,307.18	132.61
流动负债合计	4,705,698.49	3,710,905.54	2,168,419.97	1,291,758.54

非流动负债：				
长期借款	903,774.50	705,590.00	217,950.00	349,495.00
应付债券	593,536.58	349,536.58	349,181.93	0.00
长期应付款	0.00	0.00	19,662.07	71,205.07
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	306.72	306.72	3,129.13	3,179.60
非流动负债合计	1,497,617.80	1,055,433.30	589,923.12	423,879.67
负债合计	6,203,316.29	4,766,338.83	2,758,343.10	1,715,638.21
所有者权益：				
实收资本	227,942.37	227,942.37	112,125.46	112,125.46
其他权益工具	0.00	0.00	300,000.00	0.00
其中：永续债	0.00	0.00	300,000.00	0.00
资本公积	724,183.09	724,183.09	0.00	1.00
盈余公积	16,384.21	16,384.21	0.00	13,226.24
未分配利润	238,352.96	222,753.06	87,511.81	49,263.23
所有者权益合计	1,206,862.63	1,191,262.74	499,637.28	174,615.93
负债和所有者权益总计	7,410,178.92	5,957,601.57	3,257,980.37	1,890,254.13

母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	95,873.21	312,051.30	135,730.19	123,754.26
减：营业成本	30,907.37	149,995.02	91,495.85	94,187.52
营业税金及附加	26,650.50	36,828.23	11,883.85	7,879.08
销售费用	2,934.27	6,484.79	4,856.94	5,747.98
管理费用	23,754.01	20,906.17	11,975.92	11,742.04
财务费用	4,061.95	1,096.18	19,965.43	-564.28
资产减值损失	372.45	36.53	805.71	-263.66
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	2,306.82	96,140.25	74,231.14	71,348.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-2,232.23	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.00	-2.34	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	9,499.48	192,842.28	68,977.64	76,373.81
加：营业外收入	11,515.12	69.19	108.52	168.13
减：营业外支出	214.73	98.82	302.72	28.02
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	20,799.86	192,812.66	68,783.44	76,513.91
减：所得税费用	5,199.97	28,970.53	2,437.78	3,155.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,599.90	163,842.13	66,345.66	73,358.82
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00

六、综合收益总额（综合亏损总额以“—”号填列）		163,842.13	66,345.66	73,358.82

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	65,976.45	156,209.61	187,716.32	192,240.69
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	19,365.07	7,124,407.76	301,593.97	91,886.86
经营活动现金流入小计	85,341.52	7,280,617.37	489,310.29	284,127.55
购买商品、接受劳务支付的现金	8,200.50	23,365.43	43,644.97	46,694.19
支付给职工以及为职工支付的现金	19,152.20	16,478.13	10,667.71	8,178.12
支付的各项税费	30,086.52	19,431.29	15,397.51	10,829.62
支付其他与经营活动有关的现金	445,198.42	7,705,861.16	640,274.69	329,992.39
经营活动现金流出小计	502,637.64	7,765,136.01	709,984.88	395,694.31
经营活动产生的现金流量净额	-417,296.12	-484,518.64	-220,674.59	-111,566.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,055.00	21,095.96	1,578.25	98.21
取得投资收益收到的现金	4,057.48	101,282.02	76,131.14	64,047.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.51	3.79	0.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	15,414.87
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	489,760.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	14,112.48	612,138.49	77,713.18	79,561.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,707.95	4,594.24	1,220.93	750.18
投资支付的现金	104,205.68	484,916.72	729,393.35	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	34,462.45
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	81,877.70	26,200.00
投资活动现金流出小计	107,913.63	489,510.96	812,491.97	61,412.62
投资活动产生的现金流量净额	-93,801.15	122,627.53	-734,778.79	18,149.12
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	840,000.00	300,000.00	0.00
取得借款收到的现金	745,115.00	632,034.65	810,000.00	503,456.69
收到其他与筹资活动有关的现金	30,907.33	108,851.02	19,662.07	309,365.67
筹资活动现金流入小计	776,022.33	1,580,885.67	1,129,662.07	812,822.36
偿还债务支付的现金	530,092.10	359,077.00	223,287.07	6,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	112,224.96	67,466.59	57,361.17

支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	300,080.24	0.00	425,806.59
筹资活动现金流出小计	530,092.10	771,382.19	290,753.66	489,867.76
筹资活动产生的现金流量净额	245,930.23	809,503.47	838,908.41	322,954.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、本级合并范围外的单位对结算中心内部存款现金影响	0.00	0.00	0.00	0.00
六、现金及现金等价物净增加额	-265,167.03	447,612.36	-116,544.98	229,536.96
加：期初现金及现金等价物余额	586,139.68	138,527.31	255,072.29	25,535.33
七、期末现金及现金等价物余额	320,972.65	586,139.68	138,527.31	255,072.29

二、最近三年财务报表合并范围的变化情况

（一）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
2018年1-9月合并报表范围变化情况				
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	江门市美卓房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	上饶市美宸房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	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	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	100.00	8,000.00	设立
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	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	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	成都市美彭房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	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	株洲市鼎业房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	沙河市美恒房地产开发有限公司	100.00	1,971.75	设立
合并范围增加	金华市瑞麟房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	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	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	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	眉山美文房地产开发有限公司	100.00	8,000.00	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	佛山市三水区擎美房地产有限公司	100.00	4,000.00	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	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	郑州隽翔房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	郑州隽宏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	常州市美辉房地产发展有限公司	100.00	5,6000.00	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	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	上饶市美越房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	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	南宁市美曦房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	重庆美骏房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
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	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	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	江西省飞鸿置业有限公司	56.00	2,000.00	受让
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	舟山市瑞云房地产开发有限公司	100.00	30,000.00	设立
合并范围减少	常德市鼎辉房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	少数股东增资导致丧失控制权
合并范围减少	株洲市鼎程房地产开发有限公司	-	-	注销
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	少数股东增资导致丧失控制权
2017年度合并报表范围变化情况				
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

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	南昌市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	70	1,000.00	设立
合并范围增加	合肥悦辉房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	无锡天辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常州市翔辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	徐州市腾辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常德市鼎辉房地产开发有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
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

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	四会市美会房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美创房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美融房地产开发有限公司	100	1,694.92	设立
合并范围增加	邢台市美信房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美森房地产开发有限责任公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美盛房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	石家庄美嘉房地产开发有限公司	80	2,000.00	设立
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
2016年度合并报表范围变化情况				
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

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
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
2015年度合并报表范围变化情况				
合并范围增加	佛山市美的商业管理有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	100.00	22,500.00	派生分立
合并范围增加	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	100.00	200.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	100.00	100.00	新设
合并范围减少	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	100.00	15414.87	股权转让

三、最近三年主要财务指标

（一）合并报表口径财务指标

项目	2018 年 1-9 月 /2018 年 9 月末	2017 年/2017 年末	2016 年/2016 年末	2015 年/2015 年末
总资产（亿元）	1,509.60	1,107.76	558.08	331.50
总负债（亿元）	1,333.61	959.17	491.97	299.97
全部债务（亿元）	431.25	355.04	168.43	65.46
所有者权益（亿元）	175.99	148.59	66.11	31.53
营业总收入（亿元）	116.16	154.69	108.73	67.63
利润总额（亿元）	14.59	23.66	12.88	7.18
净利润（亿元）	10.47	17.58	9.64	5.38
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	9.05	11.88	8.17	3.47
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	11.43	18.67	9.80	5.44
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-50.30	-22.44	-53.99	25.62
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-43.17	-31.75	-45.33	-17.04
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	103.90	184.94	117.66	-5.05
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率（%）	88.34	86.59	88.15	90.49
债务资本比率（%）	71.02	70.50	71.81	67.49
营业毛利率（%）	39.78	31.04	28.29	25.44
平均总资产回报率（%）	1.07	2.11	2.17	1.80
加权平均净资产收益率（%）	8.61	16.37	19.75	17.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	7.44	11.07	16.73	11.57
EBITDA（亿元）	15.33	25.80	15.77	8.89
EBITDA 全部债务比	0.04	0.07	0.09	0.14
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47
应收账款周转率	33.40	71.10	213.22	284.49
存货周转率	0.17	0.22	0.27	0.23

（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) $EBITDA = \text{利润总额} + \text{财务费用中的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{投资性房地产折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$;

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

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

(9) $\text{债务资本比率} = \text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益})$;

(10) $EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ 。

(三) 财务指标分析

报告期内各期末,公司总资产分别为 331.50 亿元、558.08 亿元、1,107.76 亿元和 1,509.60 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、应收账款及其他应收款等。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 299.97 亿元、491.97 亿元、959.17 亿元和 1,333.61 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 1.27、1.39、1.52 和 1.54,速动比率分别为 0.33、0.51、0.62 和 0.49。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 90.49%、88.15%、86.59%和 88.34%,债务资本比率分别为 67.49%、71.81%、70.50%和 71.02%。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 67.63 亿元、108.73 亿元、154.69 亿元和 116.16 亿元,报告期内各期,公司利润总额分别为 7.18 亿元、12.88 亿元、23.66 亿元和 14.59 亿元,净利润分别为 5.38 亿元、9.64 亿元、17.58 亿元

和 10.47 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 3.47 亿元、8.17 亿元、11.88 亿元和 9.05 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 10,332.16 万元、13,580.00 万元、21,884.78 万元和 7,118.88 万元，占同期净利润的比例为 19.19%、14.08%、12.45%和 6.80%。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 11,365.75 万元、2,756.26 万元、3,726.85 万元和 18,360.83 万元。其中，政府奖励及补助分别为 5,100.00 万元、109.15 万元、606.00 万元和 1,590.43 万元，占同期净利润的比例为 9.47%、0.11%、0.34%和 1.52%。2015 年公司营业外收入中政府奖励及补助大幅增长，系公司收到的宁波市政府对宁波梅山项目的奖励及补助款所致。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 25.44%、28.29%、31.04%和 39.78%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.47、2.21、1.61 和 0.90，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 11.57%、16.73%、11.07%和 7.44%。公司营业毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。2016 年房地产业务的毛利率较 2015 年略有提升，主要是因为 2015 年房地产行业有所复苏，房产售价上涨。2017 年房地产业务的毛利率较 2016 年有所提升，主要是由于 2017 年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。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 25.62 亿元、-53.99 亿元、-22.44 亿元和 -50.30 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -17.04 亿元、-45.33 亿元、-31.75 亿元和 -43.17 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -5.05 亿元、117.66 亿元、184.94 亿元和 103.90 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 284.49、213.22、71.10 和 33.40，存货周转率分别为 0.23、0.27、0.22 和 0.17。发行人营运能力较强，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

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的合并财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年的盈利能力、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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%	5,289,664.56	94.78%	3,096,332.61	93.40%
非流动资产	492,817.29	3.26%	237,683.19	2.15%	291,106.45	5.22%	218,635.13	6.60%
资产合计	15,096,010.26	100.00%	11,077,612.45	100.00%	5,580,771.01	100.00%	3,314,967.74	100.00%

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 3,314,967.74 万元、5,580,771.01 万元、11,077,612.45 万元和 15,096,010.26 万元；流动资产分别为 3,096,332.61 万元、5,289,664.56 万元、10,839,929.26 万元和 14,603,192.97 万元；非流动资产分别为 218,635.13 万元、291,106.45 万元、237,683.19 万元和 492,817.29 万元。

报告期内各期末，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产等，非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产等。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。报告期内各期末，公司流动资产占资产总额的比例均高于 93%，流动资产占比总体保持稳定，处于较高水平。

报告期内各期末，公司资产的具体构成情况如下：

单位：万元

科目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,848,781.31	12.25%	1,744,467.37	15.75%	436,712.62	7.83%	249,537.76	7.53%

交易性金融资产	0.00	0.00%	700.00	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收票据	190.13	0.00%	2,500.00	0.02%	0.00	0.00%	96.00	0.00%
应收账款	56,390.77	0.37%	36,352.71	0.33%	7,162.28	0.13%	3,036.46	0.09%
预付款项	101,306.89	0.67%	101,150.32	0.91%	652.81	0.01%	1,459.62	0.04%
应收利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	1,821,419.54	12.07%	1,694,749.30	15.30%	698,256.38	12.51%	214,020.72	6.46%
存货	9,939,470.59	65.84%	6,440,221.63	58.14%	3,357,974.13	60.17%	2,305,159.98	69.54%
其他流动资产	835,633.75	5.54%	819,787.93	7.40%	788,906.35	14.14%	323,022.08	9.74%
流动资产合计	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%	5,289,664.56	94.78%	3,096,332.61	93.40%
可供出售金融资产	506.84	0.00%	131.54	0.00%	190.54	0.00%	105.00	0.00%
长期股权投资	202,658.51	1.34%	83,259.20	0.75%	44,100.00	0.79%	0.00	0.00%
投资性房地产	51,902.32	0.34%	53,474.99	0.48%	53,718.30	0.96%	3,441.29	0.10%
固定资产	26,198.61	0.17%	23,839.45	0.22%	66,803.69	1.20%	132,126.97	3.99%
在建工程	173.59	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	243.46	0.01%
固定资产清理	0.09	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
无形资产	4,640.74	0.03%	1,593.77	0.01%	4,126.40	0.07%	4,008.86	0.12%
商誉	635.89	0.00%	635.89	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期待摊费用	1,565.47	0.01%	1,521.48	0.01%	3,523.66	0.06%	4,519.72	0.14%
递延所得税资产	183,714.12	1.22%	52,405.75	0.47%	109,468.73	1.96%	74,189.82	2.24%
其他非流动负债	20,821.10	0.14%	20,821.10	0.19%	9,175.14	0.16%	0.00	0.00%
非流动资产合计	492,817.29	3.26%	237,683.19	2.15%	291,106.45	5.22%	218,635.13	6.60%
资产总计	15,096,010.26	100.00%	11,077,612.45	100.00%	5,580,771.01	100.00%	3,314,967.74	100.00%

1、货币资金

报告期内各期末，公司货币资金分别为 249,537.76 万元、436,712.62 万元、1,744,467.37 万元和 1,848,781.31 万元，占资产总额的比重分别为 7.53%、7.83%、15.75%和 12.25%。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。

最近三年及一期，公司货币资金分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	2.16	21.04	55.91	42.00
银行存款	1,763,661.03	1,727,580.48	396,227.65	235,805.23
其他货币资金	85,118.12	16,865.84	40,429.06	13,690.53
合计	1,848,781.31	1,744,467.37	436,712.62	249,537.76

2016 年末，公司货币资金较 2015 年末增加 187,174.86 万元，增幅为 75.01%，主要系当年发行公司债券等筹资活动收到的现金净额增加所致，其中包括公司债 35 亿元、信托融资 21 亿元及险资债权计划 15 亿元。2017 年末，公司货币资金较 2016 年末增加 1,307,754.75

万元，增幅为 299.45%，主要系公司筹资活动收到的现金净额增加所致。2018 年 9 月末，发行人货币资金余额为 1,848,781.31 万元，较 2017 年末增加 104,313.94 万元，涨幅为 5.98%，主要系销售回款和筹资活动收到的现金净额增加所致。

2、其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款分别为 214,020.72 万元、698,256.38 万元、1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 万元，占资产总额的比重分别为 6.46%、12.51%、15.30%和 12.07%。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。

最近三年及一期，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应收关联方款项	974,575.12	781,570.61	206,481.40	118,726.66
应收保证金	442,462.71	603,954.54	457,660.65	89,301.68
其他	404,381.70	309,224.15	34,114.33	5,992.38
合计	1,821,419.54	1,694,749.30	698,256.38	214,020.72

公司 2016 年其他应收款金额较 2015 年增加 484,235.66 万元，增幅达 226.26%，主要系与徐州跃辉置业有限公司等关联公司的资金往来增加以及土地保证金余额较年初大幅增长所致。公司 2017 年其他应收款金额较 2016 年增加 996,492.92 万元，增幅达 142.71%，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。

最近三年及一期，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
2018 年 9 月末				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	408,915.59	22.45%	5,926.20	1.45%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计：	408,915.59	22.45%	5,926.20	1.45%
2017 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	1,700,697.52	100.00%	5,948.22	0.35%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计:	1,700,697.52	100.00%	5,948.22	0.35%
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	-	-	-	-
合计:	699,772.79	100.00%	1,516.41	0.22%
2015 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	214,208.50	100.00%	187.78	0.09%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计:	214,208.50	100.00%	187.78	0.09%

最近三年及一期，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

	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
2018 年 9 月末	徐州美的时代房地产有限公司	320,507.46	徐州时代城项目专项贷款	18%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	95,802.29	徐州美的城项目专项贷款	5%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州跃辉置业有限公司	81,599.22	徐州跃辉项目专项贷款	4%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	68,493.87	东环南延项目股东资金投入	4%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	南京辉阳建筑开发有限公司	61,698.21	押金及保证金	3%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
小计		628,101.05							
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	预计可回收	-

	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
小计		393,832.06							
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	-
小计		293,729.16							

2015 年末	贵阳市花溪区财政局	10,000.00	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 2016 年收回	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	91,176.21	鹭湖项目专项贷款	5.75%	一年以内	一年以内	一年以内	已于 2016 年收回	-
	佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司	21,148.05	押金及保证金	免息	1-2 年	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 2016 年收回	-
	佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心	17,800.00	押金及保证金	免息	1-2 年	1-2 年	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于 2016 年收回	-
	镇江市国土资源局	15,000.00	押金及保证金	免息	2-3 年	2-3 年	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于 2016 年收回	-
小计		155,124.25							

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 1,821,419.54 万元，较 2017 年末增加 126,670.24 万元，涨幅为 7.47%，主要系销售回款和筹资活动收到的现金净额增加所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，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（关联方/非关联方）	美的置业集团是否持有股权	权益占比	款项性质（经营性/非经营性）	款项性质（土地保证金/往来款/资金拆借等）	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

徐州美的时代房地产有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	320,507	一年以内	17.60%	徐州时代城项目专项贷款	0~8.5%	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	95,802	一年以内	5.26%	徐州美的城项目专项贷款	0~8.5%	协议约定	有	一年以内	是
徐州跃辉置业有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	81,599	一年以内	4.48%	徐州跃辉项目专项贷款	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	68,494	一年以内	3.76%	东环南延项目股东资金投入	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	49,843	一年以内	2.74%	无锡先锋项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
无锡市美商骏房地产发展有限公司	关联方	是	34.00%	经营性	资金投入	47,158								
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	45,100	一年以内	2.48%	南京 G55 项目股东资金投入	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	22,740	一年以内	1.25%	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
扬州万美置业有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	22,501								
美的建业(香港)有限公司	关联方	否	0.00%	经营性	往来款	20,405	一年以内	1.12%	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内	是
佛山市皇朝房地产发展有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	20,087	一年以内	1.10%	鹭湖项目专项贷款	0~8%	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	19,247	一年以内	1.06%	江门杜阮项目股东资金投入	0~8%	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	16,070	一年以内	0.88%	重庆西永项目股东资金投入	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	15,529	一年以内	0.85%	天铂湾项目专项贷款	10~24%	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	15,400	一年以内	0.85%	美的明湖北湾花园	8~10%	协议约定	有	一年以内	是

									二期项目 股东资金 投入	%				
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	关联方	是	20.00 %	经营性	资金 投入	15,363	一年以 内	0.84%	阳江龙山 项目股东 资金投入	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	40.00 %	经营性	资金 投入	12,033	一年以 内	0.66%	多湖叶宅 项目股东 资金投入	免 息	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	11,877	一年以 内	0.65%	遵义鑫樽 项目股东 投入	免 息	协议约定	有	一年以内	是
其他关联方						70,285								
关联方余额小计						970,040								
南京辉阳建筑开发有限公司	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	61,698		3.39%	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	成交后转化 为土地出让 金，如不成 交则会退还 给公司	是
贵阳市公共资源交易中心	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	29,460		1.62%						是
徐州市住房置业担保有限公司	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	22,578		1.24%						是
靖江市非税收入管理办公室	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	52,309		2.87%						是
佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	21,148		1.16%						是
徐州市财政局	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	1,334		0.07%						是
遵义市新蒲新区财政局	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	27,207		1.49%						是
长沙公共资源交易中心	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	21,427								
徐州朗升房地产开发有限公司	非关联 方	否	0.00%	经营性	押金 及保 证金	20,900								

徐州碧城房地产开发有限公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	21,659							
其他非关联方	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	162,742		8.93%					
其他非关联方	非关联方	否	0.00%	经营性	往来款	408,916		22.45%					
非关联方小计													
非关联方小计						851,378							
其他应收款合计						1,821,418							

截至 2018 年 9 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 2018 年 9 月末余额为 1,061.01 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 2018 年 9 月末余额为 179,149.41 万元。此类款项由日常经营产生，与发行人主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

应收关联方资金拆借及往来款的关联方分为两类。

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

第二类为与发行人受同一母公司控制或受同一实际控制人控制的关联方。最近三年及一期，此类应收关联方款项余额分别为 92,396.61 万元、183,659.86 万元、312,996.04 万元及

539,781.81 万元，占总资产比例分别为 2.79%、3.29%、2.83%及 3.58%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	95,802.29	95,788.00	80.91	0.00
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一母公司控制	20,087.20	58,581.86	70,739.46	91,176.21
株洲君美酒店服务有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	52,961.74	0.00	0.00
徐州美的时代房地产有限公司	受同一母公司控制	320,507.46	49,125.90	5.00	0.00
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	30,914.00	0.00	0.00
美的建业（香港）有限公司	受同一母公司控制	20,405.09	20,404.14	0.00	0.00
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	3,000.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00
镇江润辉置业有限公司	受同一母公司控制	0.00	1,000.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	43,470.06	0.00
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	81,599.22	0.00	40,294.03	0.00
佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	0.00	20,600.00	0.00
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制	0.00	0.00	7,250.00	0.00
PlatinumYearsLimited（BVI）	受同一母公司控制	0.00	0.00	1,220.40	1,220.40
宁波联城住工科技有限公司	受同一母公司控制	152.91	0.00	0.00	0.00
徐州铭辉置业有限公司	受同一母公司控制	7.25	-	-	-
合计		539,781.81	312,996.04	183,659.86	92,396.61

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 2,305,159.98 万元、3,357,974.13 万元、6,440,221.63 万元和 9,939,470.59 万元，占资产总额的比例分别为 69.54%、60.17%、58.14%

和 65.84%。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。2016 年末公司存货较 2015 年末增加 1,052,814.15 万元，增幅为 45.67%，主要系当年先后取得徐州鸿达、淮海西路等 30 个项目地块所致；2017 年末公司存货较 2016 年末增加 3,082,247.50 万元，增幅为 91.79%，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。

最近三年及一期，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	290,093.23	2.92%	225,234.68	3.50%	324,465.51	9.66%	254,142.05	11.02%
开发成本	9,040,495.35	90.96%	6,074,706.97	94.32%	2,964,010.45	88.27%	2,050,849.64	88.97%
拟开发土地	569,082.84	5.73%	138,865.77	2.16%	64,953.15	1.93%	-	0.00%
出租开发产品	294.91	0.00%	294.91	0.00%	4,252.46	0.13%	-	0.00%
其他	39,504.26	0.40%	1,119.30	0.02%	292.56	0.01%	168.29	0.01%
合计	9,939,470.59	100.00%	6,440,221.63	100.00%	3,357,974.13	100.00%	2,305,159.98	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值为 9,939,470.59 万元，较 2017 年末增加 3,499,248.96 万元，增幅为 54.33%，主要系随着开发规模的快速增加，公司新增湘潭九华项目、河源铜人铜业项目、邯郸东滇池项目等新地块所致。

最近三年及一期，公司未计提存货跌价准备。经查询当地统计局或第三方网站（<http://www.cricchina.com/>）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 1-9 月		2017 年		2016 年		2015 年		2014 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	同比变动率	市场均价
邯郸市	7,836	-7.22%	8,446	29.86%	6,504	13.83%	5,714	24.35%	4,595
中山市	14,594	20.74%	12,087	68.44%	7,176	23.57%	5,807	0.55%	5,775
徐州市	8,328	-4.93%	8,760	24.72%	7,024	2.24%	6,870	-2.35%	7,035
株洲市	6,871	23.11%	5,581	24.58%	4,480	0.52%	4,457	-9.04%	4,900
遵义市	5,751	4.85%	5,485	29.06%	4,250	4.83%	4,054	3.60%	3,913
贵阳市	11,301	47.15%	7,680	23.27%	6,230	3.44%	6,023	3.36%	5,827
镇江市	9,976	18.26%	8,436	36.77%	6,168	0.62%	6,130	11.41%	5,502

江门市	8,959	17.14%	7,648	13.69%	6,727	2.56%	6,559	0.88%	6,502
盘锦市	3,721	-22.24%	4,785	38.33%	3,459	1.77%	3,399	-0.58%	3,419
岳阳市	7,162	17.03%	6,120	27.16%	4,813	10.64%	4,350	1.02%	4,306
常州市	14,698	43.28%	10,258	36.05%	7,540	11.94%	6,736	0.75%	6,686
金华市	18,266	44.97%	12,600	43.15%	8,802	-0.58%	8,853	6.62%	8,303
肇庆市	8,897	16.77%	7,619	3.36%	7,371	-5.62%	7,810	13.29%	6,894
湘潭市	5,931	20.40%	4,926	23.58%	3,986	0.94%	3,949	-6.09%	4,205
常德市	5,213	-16.36%	6,233	23.60%	5,043	5.81%	4,766	2.10%	4,668
九江市	6,864	3.30%	6,645	31.56%	5,051	6.11%	4,760	-6.70%	5,102
扬州市	12,154	18.40%	10,265	14.27%	8,983	20.00%	7,486	0.31%	7,463
衡阳市	6,274	15.91%	5,413	29.28%	4,187	16.92%	3,581	5.32%	3,400
上饶市	8,732	48.38%	5,885	5.85%	5,560	2.02%	5,450	13.54%	4,800
河源市	6,544	3.22%	6,340	3.93%	6,100	-8.96%	6,700	28.85%	5,200
邢台市	8,725	25.00%	6,980	27.09%	5,492	3.62%	5,300	17.78%	4,500
郴州市	7,002	45.60%	4,809	20.10%	4,004	4.30%	3,839	11.96%	3,429
乐山市	5,519	12.33%	4,913	16.95%	4,201	0.72%	4,171	-	-
眉山市	8,363	92.92%	4,335	15.02%	3,769	0.03%	3,768	-	-
梧州市	5,897	42.58%	4,136	11.69%	3,703	1.12%	3,662	-	-
舟山市	14,328	7.25%	13,359	24.05%	10,769	-0.22%	10,793	-	-

从统计数据来看，各区域房地产市场平均价格普遍处于上涨状态，未见下跌迹象。

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	2015 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	2,192.01	2,355.14	-163.13	-7.44%
徐州市	三线	57,411.16	61,157.45	-3,746.29	-6.53%
株洲市	三线	61,058.15	41,481.20	19,576.95	32.06%
遵义市	三线	1.66	-	1.66	100.00%
贵阳市	三线	137,894.81	80,981.67	56,913.14	41.27%
镇江市	三线	39.23	-	39.23	100.00%
盘锦市	三线	13,296.09	11,647.28	1,648.81	12.40%
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	三线	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	三线	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 1-9 月			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
贵阳市	三线	217,238.52	127,468.56	89,769.96	41.32%
邯郸市	三线	21,698.86	7,204.63	14,494.23	66.80%
徐州市	三线	3,064.98	1,954.73	1,110.25	36.22%
镇江市	三线	113,194.74	83,984.61	29,210.13	25.81%
株洲市	四线	21,063.41	11,412.13	9,651.28	45.82%
遵义市	四线	51,107.12	43,266.76	7,840.36	15.34%

各地区房地产项目的毛利率普遍分布在 6%-48%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。

邯郸与徐州地区 2015 年毛利率均为-7%，根据截至 2015 年 12 月 31 日的预售价格测算存货跌价准备，未发生减值；2016 年以上地区的销售毛利率分别上升至 31%、29%；2017 年以上地区的销售毛利率分别上升至 35%、14%。

截至 2018 年 9 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
粤中	2,310,429.02	23.24%
西南	1,045,666.05	10.52%
湖南	1,018,875.06	10.25%
粤西	692,006.70	6.96%
河北	734,474.56	7.39%
苏皖	1,613,101.87	16.23%
浙江	1,289,370.20	12.97%
江西	397,644.43	4.00%
辽宁	366,668.93	3.69%
川渝	468,897.70	4.72%

经营单位	2,336.07	0.02%
合计	9,939,470.59	100.00%

截至 2018 年 9 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	117,762.06	1%	一线
2	佛山市	2,246,148.16	23%	二线
3	宁波市	831,615.77	8%	二线
4	南昌市	183,399.50	2%	二线
5	沈阳市	366,668.93	4%	二线
6	无锡市	280,693.79	3%	二线
7	南京市	61,468.66	1%	二线
8	长沙市	287,566.17	3%	二线
9	石家庄市	23,966.48	0%	二线
10	昆明市	155,237.47	2%	二线
11	合肥市	137,153.54	1%	二线
12	成都市	150,114.63	2%	二线
13	重庆市	180,132.16	2%	二线
14	苏州市	250,520.75	3%	二线
15	郑州市	-	0%	二线
16	南宁市	47,259.02	0%	二线
小计		5,319,707.09	54%	
17	贵阳市	593,271.08	6%	非一、二线
18	邯郸市	556,359.67	6%	非一、二线
19	徐州市	236,389.49	2%	非一、二线
20	镇江市	276,047.91	3%	非一、二线
21	肇庆市	230,995.24	2%	非一、二线
22	江门市	154,355.91	2%	非一、二线
23	扬州市	102,821.61	1%	非一、二线
24	中山市	134,867.63	1%	非一、二线
25	金华市	293,938.00	3%	非一、二线
26	常州市	268,006.12	3%	非一、二线
27	九江市	63,110.14	1%	非一、二线
28	邢台市	154,148.42	2%	非一、二线
29	上饶市	151,134.79	2%	非一、二线
30	梧州市	63,519.10	1%	非一、二线
31	眉山市	55,222.66	1%	非一、二线
32	乐山市	83,428.25	1%	非一、二线
33	舟山市	163,816.42	2%	非一、二线
34	株洲市	287,553.85	3%	非一、二线
35	遵义市	209,249.87	2%	非一、二线

36	岳阳市	126,919.58	1%	非一、二线
37	湘潭市	264,231.50	3%	非一、二线
38	河源市	57,123.69	1%	非一、二线
39	郴州市	52,603.96	1%	非一、二线
40	东莞市	-	0%	非一、二线
41	泉州市	-	0%	非一、二线
42	大理市	40,648.61	0%	非一、二线
43	靖江市	-	0%	非一、二线
44	浏阳市	-	0%	非一、二线
小计		4,619,763.50	46%	
合计		9,939,470.59	100%	

最近三年及一期，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 (二线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	424,806.52	223,629.36	201,177.15	554,304.79	320,692.77	233,612.01	299,048.10	202,291.73	96,756.37	322,047.02	227,933.58	94,113.44
宁波市	46,513.96	34,887.27	11,626.69	48,504.96	42,773.64	5,731.32	49,720.31	44,462.80	5,257.51	59,428.42	56,815.71	2,612.71
沈阳市	97,483.63	77,106.07	20,377.56	95,817.67	93,624.85	2,192.82	40,135.56	38,676.41	1,459.15	22,884.30	20,708.21	2,176.10
长沙市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌市	47,912.35	34,495.88	13,416.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
石家庄	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆明市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡市	55,272.88	49,040.35	6,232.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	671,989.33	419,148.93	252,840.40	698,627.42	457,091.26	241,536.15	388,903.97	285,430.94	103,473.03	404,359.74	305,457.50	98,902.25
城市（非 一、二 线）	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	21,698.86	7,204.63	14,494.23	163,780.89	107,166.73	56,614.16	128,339.79	88,513.54	39,826.25	2,192.01	2,355.14	-163.14
徐州市	3,064.98	1,954.73	1,110.25	69,226.53	59,285.12	9,941.40	72,777.69	51,509.60	21,268.10	57,411.16	61,157.45	-3,746.29
株洲市	21,063.41	11,412.13	9,651.28	129,721.52	96,198.42	33,523.10	146,138.53	108,713.94	37,424.59	61,058.15	41,481.20	19,576.95
遵义市	51,107.12	43,266.76	7,840.36	55,213.65	34,870.58	20,343.07	58,355.92	45,232.23	13,123.69	1.66	-	1.66
贵阳市	217,238.52	127,468.56	89,769.96	241,139.47	149,730.19	91,409.28	143,410.36	81,247.50	62,162.87	137,894.81	80,981.67	56,913.14
镇江市	113,194.74	83,984.61	29,210.13	56,755.48	58,076.10	-1,320.62	71,240.88	54,835.02	16,405.87	39.23	-	39.23
盘锦市	-	-	-	68,414.60	56,616.10	11,798.50	78,102.58	61,747.01	16,355.56	13,296.09	11,647.28	1,648.81
中山市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江门市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岳阳市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

常州市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金华市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
肇庆市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常德市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬州市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	427,367.63	275,291.42	152,076.21	784,252.14	561,943.24	222,308.89	698,365.75	491,798.84	206,566.93	271,893.11	197,622.74	74,270.36
总计	1,099,356.96	694,440.35	404,916.61	1,482,879.55	1,019,034.50	463,845.05	1,087,269.71	777,229.77	310,039.94	676,252.85	503,080.23	173,172.61

最近三年及一期，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 (二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	38.64%	32.20%	49.68%	37.38%	31.47%	50.36%	27.50%	26.03%	31.21%	47.62%	45.31%	54.35%
宁波市	4.23%	5.02%	2.87%	3.27%	4.20%	1.24%	4.57%	5.72%	1.70%	8.79%	11.29%	1.51%
沈阳市	8.87%	11.10%	5.03%	6.46%	9.19%	0.47%	3.69%	4.98%	0.47%	3.38%	4.12%	1.26%
长沙市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌市	4.36%	4.97%	3.31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
石家庄	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆明市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡市	5.03%	7.06%	1.54%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	61.13%	60.36%	62.44%	47.11%	44.86%	52.07%	35.77%	36.72%	33.37%	59.79%	60.72%	57.11%
城市 (非 一、二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	1.97%	1.04%	3.58%	11.04%	10.52%	12.21%	11.80%	11.39%	12.85%	0.32%	0.47%	-0.09%
徐州市	0.28%	0.28%	0.27%	4.67%	5.82%	2.14%	6.69%	6.63%	6.86%	8.49%	12.16%	-2.16%
株洲市	1.92%	1.64%	2.38%	8.75%	9.44%	7.23%	13.44%	13.99%	12.07%	9.03%	8.25%	11.30%
遵义市	4.65%	6.23%	1.94%	3.72%	3.42%	4.39%	5.37%	5.82%	4.23%	0.00%	-	0.00%
贵阳市	19.76%	18.36%	22.17%	16.26%	14.69%	19.71%	13.19%	10.45%	20.05%	20.39%	16.10%	32.86%
镇江市	10.30%	12.09%	7.21%	3.83%	5.70%	-0.28%	6.55%	7.06%	5.29%	0.01%	-	0.02%
盘锦市				4.61%	5.56%	2.54%	7.18%	7.94%	5.28%	1.97%	2.32%	0.95%
中山市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
江门市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
岳阳市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市				-	-	-	-	-	-	-	-	-

金华市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
肇庆市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
常德市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬州市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	38.87%	39.64%	37.56%	52.89%	55.14%	47.93%	64.23%	63.28%	66.63%	40.21%	39.28%	42.89%
总计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

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

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

最近三年及一期，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 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年	所属区域	备注
	去库存进度	去库存进度	去库存进度	去库存进度		
邯郸市	69.16%	81.50%	69.07%	55.86%	河北区域	
中山市	26.28%				广一区域	2018 年首次预售
徐州市	76.76%	83.34%	47.37%	59.20%	沪苏区域	
株洲市	68.50%	77.97%	75.66%	55.81%	湖南区域	
遵义市	74.87%	80.77%	69.31%	51.86%	西南区域	
贵阳市	55.59%	84.12%	62.03%	51.99%	西南区域	
镇江市	88.43%	96.98%	81.11%	70.41%	沪苏区域	
江门市	99.07%	96.37%			广二区域	
盘锦市	-	83.50%	65.56%	40.32%	辽宁区域	
岳阳市	83.32%	92.37%			湖南区域	
常州市	83.06%				沪苏区域	2018 年首次预售
金华市	60.13%	46.50%			浙江区域	
四会市	96.00%	86.13%			广二区域	
湘潭市	57.11%	51.49%			湖南区域	
常德市	-				湖南区域	
九江市	68.92%	100.00%			江西区域	
扬州市	84.27%	79.19%			沪苏区域	
高明市	82.93%				广二区域	
宁乡市	70.93%				湖南区域	2018 年首次预售
石家庄市	77.80%				河北区域	2018 年首次预售
义乌市	48.52%				浙江区域	

眉山市	32.49%				川渝区域	
郴州市	87.95%				湖南区域	2018 年首次预售
上饶市	42.19%				江西区域	
邢台市	37.03%				河北区域	
总计	68.00%	82.04%	66.40%	54.46%		

发行人三、四线城市业务主要集中于西南区域、河北区域、湖南区域及苏皖区域，其余区域项目未达到预售状态。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人在西南区域的协议销售面积分别为 32.97 万平方米、55.59 万平方米、86.32 万平方米和 63.93 万平方米，协议销售均价由每平方米 6,260.24 元逐步增长至每平方米 8,840.33 元。发行人在河北区域的协议销售面积分别为 15.16 万平方米、40.03 万平方米、73.16 万平方米和 53.26 万平方米，协议销售均价由每平方米 5,646.44 元逐步增长至每平方米 8,196.70 元。发行人在湖南区域的协议销售面积分别为 17.45 万平方米、34.51 万平方米、78.25 万平方米和 95.46 万平方米，协议销售均价由每平方米 4,372.49 元逐步增长至每平方米 7,382.32 元。发行人在苏皖区域的协议销售面积分别为 19.8 万平方米、31.26 万平方米、71.01 万平方米和 73.18 万平方米，协议销售均价由每平方米 6,262.63 元逐步增长至每平方米 11,307.23 元。

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 323,022.07 万元、788,906.34 万元、819,787.93 万元和 835,633.75 万元，占资产总额的比重分别为 9.74%、14.14%、7.40%和 5.54%。公司其他流动资产主要为理财产品、待摊费用和待转税项。2016 年较 2015 年增加 465,884.27 万元，增幅达 144.23%，主要是 2016 年购买的理财产品较 2015 年增加了 386,458.00 万元。截至 2017 年末，发行人其他流动资产账面价值为 819,787.93 万元，较 2016 年末增加 30,881.58 万元，增幅为 3.91%，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 9 月 30 日，发行人其他流动资产账面价值为 835,633.75 万元，较 2017 年末增加 15,845.81 万元，涨幅为 1.93%，主要是由于金融资产及待摊费用增加所致。

最近三年及一期，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品	42,020.00	5.03%	89,895.00	10.97%	617,685.00	78.30%	231,200.00	71.57%
待转税项	79,513.56	9.52%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
待摊费用	637,588.94	76.30%	729,230.80	88.95%	170,739.71	21.64%	91,405.40	28.30%
其他	76,511.25	9.16%	662.14	0.08%	481.63	0.06%	416.67	0.13%
合计	835,633.75	100.00%	819,787.93	100.00%	788,906.34	100.00%	323,022.07	100.00%

5、投资性房地产

报告期内各期末，公司投资性房地产余额分别为 3,441.29 万元、53,718.30 万元、53,474.99 万元和 51,902.32 万元，占资产总额的比重分别为 0.10%、0.96%、0.48%和 0.34%。发行人投资性房地产主要为公司持有的深纺大厦、海岸花园会所和羊城商贸等物业。2016 年较 2015 年增加 50,277.01 万元，增幅达 1,460.99%，主要是位于广东省佛山市的新都荟商场和湖南省株洲市的时代广场由存货结转至投资性房地产分别增加 1.60 亿元和 3.56 亿元。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 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 51,902.32 万元，较 2017 年末减少 1,572.67 万元，减幅为 2.94%，与 2017 年末基本持平。

6、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为 132,126.97 万元、66,803.69 万元、23,839.45 万元和 26,198.61 万元，占总资产的比重分别达到 3.99%、1.20%、0.22%和 0.17%。公司固定资产主要包括房屋建筑物、运输工具、电子设备和其他设备。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%的股权受让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 23,839.45 万元，较 2016 年末减少 42,964.23 万元，减幅为 64.31%，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%的股权分别转让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 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值为 26,198.61 万元，较 2017 年末增加 2,359.16 万元，增幅为 9.90%，主要系采购固定资产所致。

7、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为 4,008.86 万元、4,126.40 万元、1,593.77 万元和 4,640.74 万元，占总资产的比重分别为 0.12%、0.07%、0.01%和 0.03%。公司无形资产主要为电脑软件等。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司无形资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
电脑软件	4,640.74	100%	1,593.77		1,010.85	24.50%	768.27	19.16%
BOT 特许经营权	-	0.00%	-	0.00%	3,115.55	75.50%	3,240.59	80.84%
合计	4,640.74	100%	1,593.77	100.00%	4,126.40	100.00%	4,008.86	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人无形资产账面价值为 4,640.74 万元，较 2017 年末增加 3,046.97 万元，涨幅为 191.18%，主要系增加电脑软件所致。

8、递延所得税资产

报告期内各期末，公司递延所得税资产余额分别为 74,189.83 万元、109,468.73 万元、52,405.75 万元和 183,714.12 万元，占总资产的比重分别为 2.24%、1.96%、0.47%和 1.22%。2015 和 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 2018 年 9 月 30 日，发行人递延所得税资产账面价值为 183,714.12 万元，较 2017 年末增加 131,308.37 万元，增幅为 250.56%，主要是因为房地产预售收入增加导致递延所得税资产余额有所增加所致。

（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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,488,499.70	71.15%	7,113,733.18	74.17%	3,795,222.34	77.14%	2,434,124.91	81.15%
非流动负债	3,847,605.96	28.85%	2,477,946.95	25.83%	1,124,450.37	22.86%	565,546.27	18.85%
负债合计	13,336,105.66	100.00%	9,591,680.13	100.00%	4,919,672.71	100.00%	2,999,671.19	100.00%

报告期内各期末，公司负债总额分别为 2,999,671.18 万元、4,919,672.70 万元、9,591,680.13 万元和 13,336,105.66 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 2,434,124.91 万元、3,795,222.34 万元、7,113,733.18 万元和 9,488,499.70 万元，占负债总额的比重分别为 81.15%、77.14%、74.17%和 71.15%；非流动负债分别为 565,546.27 万元、1,124,450.37 万元、2,477,946.95 万元和 3,847,605.96 万元，占负债总额的比重分别为 18.85%、22.86%、25.83%和 28.85%。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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	429,704.40	3.22%	288,808.00	3.01%	200,000.00	4.07%	25,000.00	0.83%
应付票据	107,231.88	0.80%	155,891.51	1.63%	70,894.91	1.44%	5,034.71	0.17%
应付账款	568,304.63	4.26%	600,445.84	6.26%	461,365.87	9.38%	343,675.32	11.46%
预收款项	6,578,127.64	49.33%	4,114,809.90	42.90%	2,002,573.78	40.71%	1,223,755.66	40.80%
应付职工薪酬	25,756.07	0.19%	32,877.37	0.34%	18,905.35	0.38%	13,110.89	0.44%
应交税费	-296,875.42	-2.23%	126,175.54	1.32%	59,718.25	1.21%	37,515.02	1.25%
应付利息	30,156.65	0.23%	16,988.82	0.18%	13,690.53	0.28%	2,702.46	0.09%
其他应付款	1,717,021.25	12.87%	1,134,896.15	11.83%	557,206.04	11.33%	590,163.77	19.67%
一年内到期的非流动负债	42,653.00	0.32%	527,604.69	5.50%	337,975.00	6.87%	154,487.00	5.15%
其他流动负债	286,419.58	2.15%	115,235.37	1.20%	72,892.62	1.48%	38,680.10	1.29%
流动负债合计	9,488,499.70	71.15%	7,113,733.18	74.17%	3,795,222.34	77.14%	2,434,124.91	81.15%
长期借款	3,139,328.16	23.54%	2,048,588.00	21.36%	726,271.60	14.76%	470,035.60	15.67%
应付债券	593,536.58	4.45%	349,536.58	3.64%	349,181.93	7.10%	0.00	0.00%
长期应付款	764.10	0.01%	281.23	0.00%	20,052.43	0.41%	72,599.96	2.42%
预计负债	0.00	0.00%	1,596.51	0.02%	1,387.76	0.03%	1,731.00	0.06%
递延所得税负债	113,977.12	0.85%	77,944.63	0.81%	27,556.65	0.56%	21,179.72	0.71%

非流动负债合计	3,847,605.96	28.85%	2,477,946.95	25.83%	1,124,450.37	22.86%	565,546.27	18.85%
负债总计	13,336,105.66	100.00%	9,591,680.13	100.00%	4,919,672.71	100.00%	2,999,671.19	100.00%

1、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款分别为 25,000.00 万元、200,000.00 万元、288,808.00 万元和 429,704.40 万元，占负债总额的比重分别为 0.83%、4.07%、3.01%和 3.22%。公司的短期借款主要是保证借款和质押借款。2016 年末公司短期借款较 2015 年末增加 175,000.00 万元，增幅达 700.00%，主要是因为随着经营规模的扩大，公司新增一年期借款 20.00 亿元以满足业务发展需要。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 9 月 30 日，发行人短期借款余额为 429,704.40 万元，较 2017 年末增加 140,896.40 万元，涨幅为 48.79%，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。

2、应付账款

报告期内各期末，公司应付账款分别为 343,675.32 万元、461,365.87 万元、600,445.84 万元和 568,304.63 万元，占负债总额的比重分别为 11.46%、9.38%、6.26%和 4.26%。公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。2016 年末公司应付账款较 2015 年末增长 117,690.55 万元，增长幅度为 34.24%，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 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。

2015-2017 年末，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	549,537.77	91.52%	432,694.53	93.79%	311,862.28	90.74%
1 至 2 年	31,992.21	5.33%	25,070.93	5.43%	18,301.66	5.33%
2 至 3 年	16,087.55	2.68%	650.61	0.14%	9,355.53	2.72%

3 年以上	2,828.31	0.47%	2,949.80	0.64%	4,155.85	1.21%
总计	600,445.84	100.00%	461,365.87	100.00%	343,675.32	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人应付账款账面价值为 568,304.63 万元，较 2017 年末减少 32,141.21 万元，降幅为 5.35%，主要系公司规模扩张，开工规模扩大所致。

截至 2018 年 9 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	90,226.24	15.88%
前海结算商业保理（深圳）有限公司	非关联方	29,058.16	5.11%
贵州宏科建设工程有限责任公司	非关联方	14,903.99	2.62%
江苏成章建设集团有限公司	非关联方	14,602.36	2.57%
宁波建工工程集团有限公司	非关联方	14,375.14	2.53%
合计	-	163,165.89	28.71%

3、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 1,223,755.66 万元、2,002,573.78 万元、4,114,809.90 万元和 6,578,127.64 万元，占负债总额的比重分别为 40.80%、40.71%、42.90% 和 49.33%。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。2016 年末公司预收款项较 2015 年末增长 778,818.12 万元，增幅为 63.64%，主要系 2016 年市场趋好、销售增加所致。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。2017 年预收账款金额前五大城市分别为佛山、邯郸、贵阳、宁波及株洲。

2015-2017 年末，公司预收款项按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	3,378,106.28	82.10%	1,521,728.64	75.99%	849,268.33	69.40%
1 至 2 年	665,590.31	16.18%	480,824.70	24.01%	374,174.52	30.58%

2 至 3 年	71,113.32	1.73%	20.44	0.00%	312.81	0.03%
总计	4,114,809.90	100.00%	2,002,573.78	100.00%	1,223,755.66	100.00%

由于公司房地产开发项目的开发周期多为 2 年以内，公司预收款项的结转周期亦多为 2 年以内，因此预收款项的账龄多为 2 年以内。截至 2018 年 9 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。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人预收账款账面价值为 6,578,127.64 万元，较 2017 年末增加 2,463,317.74 万元，增幅为 59.86%，主要系 2018 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 6,568,027.00 万元，预计在 2 年以内可全部确认为收入。

4、其他应付款

报告期内各期末，公司其他应付款分别为 590,163.77 万元、557,206.04 万元、1,134,896.15 万元和 1,717,021.25 万元，占负债总额的比重分别为 19.67%、11.33%、11.83%和 12.87%。

公司其他应付款主要包括暂借款、股权转让款、押金保证金、售房诚意金和应付暂收款等。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 1,134,896.15 万元，较 2016 年末增加 577,690.11 万元，增幅为 103.68%，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。

最近三年及一期，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	1,238,532.95	72.13%	505,644.19	44.55%	359,541.28	64.53%	524,371.74	88.85%
股权转让款	92,309.53	5.38%	148,294.26	13.07%	100,935.15	18.11%	-	0.00%
暂收应付款	93,210.45	5.43%	296,740.74	26.15%	62,105.08	11.15%	25,897.11	4.39%
押金保证金	38,020.71	2.21%	39,736.82	3.50%	18,439.55	3.31%	11,498.48	1.95%
售房诚意金	14,296.32	0.83%	16,056.35	1.41%	12,288.48	2.21%	3,216.79	0.55%
预提费用	44,280.56	2.58%	54,229.51	4.78%	1,898.69	0.34%	21,621.34	3.66%
其他	196,370.74	11.44%	74,194.28	6.54%	1,997.81	0.36%	3,558.30	0.60%
合计	1,717,021.25	100.00%	1,134,896.15	100.00%	557,206.04	100.00%	590,163.77	100.00%

其中占比较高的是应付暂借款，各期期末分别占其他应付款余额的 88.85%、64.53%、44.55%和 72.13%。

截至 2018 年 9 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	金额	性质或内容	占比
徐州跃辉置业有限公司	202,807.10	资金拆借	11.81%
美的建业（香港）有限公司	185,632.97	往来款	10.81%
佛山市皇朝房地产发展有限公司	62,354.20	资金拆借	3.63%
徐州美的时代房地产有限公司	53,998.52	资金拆借	3.14%
徐州美的置业有限公司	19,422.03	资金拆借	1.13%
合计	524,214.82		30.53%

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应付款账面价值为 1,717,021.25 万元，较 2017 年末增加 582,125.10 万元，增幅为 51.29%，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。2018 年 9 月末的其他应付款中不存在有息负债的情况，具体如下表所示：

单位：万元

其他应付款	2018 年 9 月末	
	金额	占比
有息部分	-	-
无息部分	1,717,021.25	100%
合计	1,717,021.25	100%

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 154,487.00 万元、337,975.00 万元、527,604.69 万元和 42,653.00 万元，占负债总额的比重分别为 5.15%、6.87%、5.50%和 0.32%。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长期应付款，2016 年较 2015 年增加 183,488.00 万元，增幅为 118.77%，主要系公司即将到期的保证借款增加所致。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。上述一年内到期的非流动负债全部为有息负债。

最近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

类别	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	42,653.00	100.00%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%	146,930.00	95.11%

-保证借款	-	-	266,170.00	50.45%	324,875.00	96.12%	108,130.00	69.99%
-抵押+第三方保证借款	-	-	221,334.69	41.95%	13,100.00	3.88%	22,200.00	14.37%
-抵押借款	3,000.00	7.03%	25,000.00	4.74%	-	-	16,600.00	10.75%
-信用借款	-	-	-	-	-	-	-	-
-质押+第三方保证借款	-	-	15,000.00	2.84%	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	39,653.00	92.97%	100.00	0.02%	-	-	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-	-	-	-	-	7,557.00	4.89%
合计	42,653.00	100.00%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%	154,487.00	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日,发行人一年内到期的非流动负债余额为 42,653.00 万元,较 2017 年末减少 484,951.69 万元,减幅为 91.92%,主要系中长期的开发贷融资有部分到期所致。

上述一年内到期的非流动负债全部为有息负债。

截至 2018 年 9 月末,发行人一年内到期的非流动负债的前五名明细如下表所示:

单位: 万元

融资主体	总规模	授信机构	借款日	一年内到期金额	到期日
美的置业集团有限公司	55,158	广发银行	2017/8/3	39,653	2019-8-2
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	11,700	广发银行	2017/12/2	3,000	2018-12-2
合计	66,858				

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 38,680.10 万元、72,892.60 万元、115,235.37 万元和 286,419.58 万元,占负债总额的比重分别为 1.29%、1.47%、1.20%和 2.15%,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。2016 年公司其他流动负债较 2015 年增加 34,212.52 万元,主要系在未达清算条件的项目预提土地增值税及待转销项增加所致。截至 2017 年末,发行人一年内到期的其他流动负债余额为 115,235.37 万元,较 2016 年末增加 42,342.75 万元,增幅为 58.09%,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。

最近三年及一期,公司其他流动负债结构如下表所示:

单位: 万元

项目及内容	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	190,756.04	66.60%	106,146.88	92.11%	41,011.18	56.26%	31,623.55	81.76%

营销费	93,269.28	32.56%	7,794.33	6.76%	6,656.70	9.13%	2,708.51	7.00%
待转销项	-	-	-	-	17,240.61	23.65%	4,348.04	11.24%
物业管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2,394.27	0.84%	1,294.15	1.12%	7,984.11	10.95%	-	-
合计	286,419.58	100.00%	115,235.37	100.00%	72,892.60	100.00%	38,680.10	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人其他流动负债余额为 286,419.58 万元，较 2017 年末增加 171,184.22 万元，增幅为 148.55%，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。

7、长期借款

报告期内各期末，公司长期借款分别为 470,035.60 万元、726,271.60 万元、2,048,588.00 万元和 3,139,328.16 万元，占负债总额的比重分别为 15.67%、14.76%、21.36%和 23.54%。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，2015 年和 2016 年末长期借款分别较上一年增加 231,868.50 万元和 256,236.00 万元，增幅分别为 97.36%和 54.51%。截至 2017 年末，发行人长期借款余额为 2,048,588.00 万元，较 2016 年末增加 1,322,316.40 万元，增幅为 182.07%，主要是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 2018 年 9 月 30 日，发行人长期借款余额为 3,139,328.16 万元，较 2017 年末增加 1,090,740.16 万元，增幅为 53.24%，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。

最近三年及一期，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	1,577,742.12	50.26%	1,109,644.80	54.17%	476,421.00	65.60%	360,575.00	76.71%
抵押+第三方保证借款	1,002,287.64	31.93%	511,446.00	24.97%	238,850.00	32.89%	82,760.00	17.61%
质押+第三方保证借款	234,450.00	7.47%	300,200.00	14.65%	11,000.60	1.51%	15,300.60	3.26%
抵押借款	87,475.00	2.79%	97,397.20	4.75%	-	-	11,400.00	2.43%
信用借款	179,000.00	5.70%	-	-	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	58,373.40	1.86%	29,900.00	1.46%	-	-	-	-
产权抵押+经营收入担	-	-	-	-	-	-	-	-

保								
合计	3,139,328.16	100.00%	2,048,588.00	100.00%	726,271.60	100.00%	470,035.60	100.00%

8、应付债券

公司于 2016 年发行了面值共计 350,000.00 万元的公司债券，2016 年末的余额为 349,181.93 万元。公司于 2017 年末发行公司债券。截至 2018 年 9 月末，公司发行了面值共计 244,000.00 万元的公司债券，截至 2018 年 9 月末应付债券的余额为 593,536.58 万元。

2017 年末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
16 美的债	50,000.00	2016/1/5	3 年	49,500.00	2,140.00	160.98	-	49,819.95
16 美的债 01	100,000.00	2016/3/31	3 年	99,800.00	4,800.00	64.59	-	99,912.83
16 美的债 02	200,000.00	2016/6/1	3 年	199,600.00	9,600.00	129.08	-	199,803.80
合计	350,000.00			348,900.00	16,540.00	354.65	-	349,536.58

9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为 72,599.96 万元、20,052.43 万元、281.23 万元和 764.10 万元，占负债总额的比重分别为 2.42%、0.41%、0.00%和 0.01%。公司长期应付款主要包括关联方借款和维修基金等。2014-2016 年末，公司长期应付款逐年递减。2016 年末，公司长期应付款较 2015 年末减少了 52,547.53 万元，减幅为 72.38%，主要系关联方借款减少所致。截至 2017 年末，发行人长期应付款余额为 281.23 万元，较 2016 年末减少 19,771.20 万元，减幅为 98.60%，主要系发行人归还关联方委托贷款 1.906 亿元所致。

最近三年及一期，公司长期应付款的构成情况如下：

单位：万元

种类	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联方借款	-	-	-	-	19,662.07	98.05%	71,205.07	98.08%
维修基金	482.87	63.19%	-	-	-	0.00%	486.81	0.67%
其他	281.23	36.81%	281.23	100.00%	390.36	1.95%	908.07	1.25%
合计	764.10	100.00%	281.23	100.00%	20,052.43	100.00%	72,599.96	100.00%

2015 及 2016 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

98.08%和 98.05%；2017 年末及 2018 年 9 月末，公司长期应付款中无关联方借款。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人长期应付款余额为 764.10 万元，较 2017 年末增加 482.86 万元，增幅为 171.70%，主要系收到代管维修基金所致。

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	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率（%）	88.34%	86.59%	88.15%	90.49%
扣除预收账款后的资产负债率（%）	44.77%	49.44%	52.27%	53.57%
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.27、1.39、1.52 和 1.54，速动比率分别为 0.33、0.51、0.62 和 0.49。各报告期内，流动比率逐年提升，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上升的趋势说明公司短期偿债能力逐渐增强。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 90.49%、88.15%、86.59%和 88.34%。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 53.57%、52.27%、49.44%和 44.77%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.47、2.21、1.61 和 0.90。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。

（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	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,161,614.69	1,546,895.90	1,087,269.71	676,252.85
营业成本	699,269.48	1,066,775.86	777,229.77	503,080.23
营业税金及附加	163,076.13	139,788.63	84,282.98	47,992.06
销售费用	112,377.74	101,654.31	62,750.53	36,162.89
管理费用	61,810.29	53,819.29	32,375.58	30,938.83
财务费用	506.75	1,481.21	10,064.84	4,490.96
资产减值损失	-22.02	3,798.75	6,460.74	895.58
投资收益	7,118.88	21,884.78	13,580.00	10,332.16
营业利润	131,715.21	236,917.11	127,685.27	63,024.45
营业外收入	18,360.83	3,726.85	2,756.26	11,365.75
营业外支出	4,166.62	4,083.57	1,650.96	2,589.67
利润总额	145,909.42	236,560.39	128,790.57	71,800.54
净利润	104,741.33	175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的净利润	114,287.11	186,656.43	98,018.70	54,421.95

报告期内各期，公司营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和 1,161,614.69 万元，营业成本分别为 503,080.23 万元、777,229.77 万元、1,066,775.86 万元和 699,269.48 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 53,833.18 万元、96,414.73 万元、175,763.60 万元和 104,741.33 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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,142.51	99.27%	1,532,515.68	99.07%	1,081,585.00	99.48%	673,184.00	99.55%
其他业务收入	8,472.18	0.73%	14,380.22	0.93%	5,685.00	0.52%	3,069.00	0.45%

合计	1,161,614.69	100.00%	1,546,895.90	100.00%	1,087,270.00	100.00%	676,253.00	100.00%

报告期内各期，公司的主营业务收入来自于房地产开发，分别为 673,184.16 万元、1,081,585.10 万元、1,532,515.68 万元和 1,161,614.69 万元，占营业总收入的 99.55%、99.48%、99.07%和 99.27%。公司其他业务收入主要为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入等。

各报告期，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,143	99.27	1,532,516	99.07	1,081,585	99.48	673,184	99.55
房地产	1,099,357	94.64	1,482,880	95.86	1,044,110	96.03	651,068	96.28
物业管理	39,645	3.41	24,234	1.57	17,151	1.58	11,191	1.65
酒店	954	0.08	7,248	0.47	13,542	1.25	5,475	0.81
材料销售	1,653	0.14	5,458	0.35	5,201	0.48	1,683	0.25
其他	11,533	0.99	12,696	0.82	1,581	0.14	3,767	0.56
其他业务收入	8,472	0.73	14,380	0.93	5,685	0.52	3,069	0.45
营业收入合计	1,161,615	100.00	1,546,896	100.00	1,087,270	100.00	676,253	100.00

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内各期，公司房地产业务收入分别为 651,068 万元、1,044,110 万元、1,482,880 万元和 1,099,357 万元，分别占当期营业收入的 96.28%、96.03%、95.86%和 94.64%，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，较 2015 年增长了 60.37%。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 1-9 月，主营业务收入同比增加 336,887.05 万元，增幅为 41.27%，主要是由于公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积增加所致。

2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,099,356.97	647,257.05	452,099.92	41.12%
其他	53,785.55	47,183.31	6,602.24	12.28%
合计	1,153,142.52	694,440.36	458,702.16	39.78%

项目	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率

项目	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,482,879.55	1,019,034.50	463,845.05	31.28%
其他	49,636.13	40,483.92	9,152.21	18.44%
合计	1,532,515.68	1,059,518.42	472,997.26	30.86%

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%

项目	2015 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	651,067.95	478,161.55	172,906.40	26.56%
其他	22,116.21	23,731.57	-1,615.36	-7.30%
合计	673,184.16	501,893.12	171,291.04	25.44%

最近三年及一期，公司的主营业务毛利率分别为 25.44%、28.29%、30.86%和 39.78%。

由于房地产业务占主营业务的比重超过 95.00%，因此公司主营业务毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。2016 年房地产业务的毛利率较 2015 年略有提升，主要是因为 2015 年房地产行业有所复苏，房产售价上涨。2017 年公司房地产开发毛利率在 30%以上，较上年有所增长，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 651,068 万元、1,044,110 万元、1,482,880 万元和 1,099,356.97 万元，分别占当期营业收入的 96.28%、96.03%、95.86%和 94.64%，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。2017 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，而近一年来随着房地产市场销售升温，项目销售均价持续上升，因此房地产业务利润空间较大，公司毛利率显著上升。

2018 年 9 月末，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 1-9 月		
	2018 年 9 月末市场均价	2017 年末市场均价	变动百分比
佛山市	15,731	13,006	20.95%

宁波市	16,462	16,685	-1.34%
长沙市	10,086	10,272	-1.81%
合肥市	14,475	14,735	-1.76%
沈阳市	10,230	8,557	19.55%
南昌市	14,397	10,929	31.73%
石家庄市	16,000	15,857	0.90%
昆明市	13,047	10,437	25.01%
无锡市	15,690	13,212	18.76%
南京市	17,550	19,579	-10.36%
成都市	11,405	16,253	-29.83%
重庆市	14,236	10,478	35.87%
苏州市	19,961	15,819	26.18%
邯郸市	7,836	8,446	-7.22%
中山市	14,594	12,087	20.74%
徐州市	8,328	8,760	-4.93%
株洲市	6,871	5,581	23.11%
遵义市	5,751	5,485	4.85%
贵阳市	11,301	7,680	47.15%
镇江市	9,976	8,436	18.26%
江门市	8,959	7,648	17.14%
盘锦市	3,721	4,785	-22.24%
岳阳市	7,162	6,120	17.03%
常州市	14,698	10,258	43.28%
金华市	18,266	12,600	44.97%
肇庆市	8,897	7,619	16.77%
湘潭市	5,931	4,926	20.40%
常德市	5,213	6,233	-16.36%
九江市	6,864	6,645	3.30%
扬州市	12,154	10,265	18.40%
衡阳市	6,274	5,413	15.91%
上饶市	8,732	5,885	48.38%
河源市	6,544	6,340	3.22%
邢台市	8,725	6,980	25.00%
郴州市	7,002	5,372	30.34%
广州市	31,945	30,298	5.44%
乐山市	5,519	4,913	12.33%
眉山市	8,363	4,335	92.92%
梧州市	5,897	4,136	42.58%
舟山市	14,328	13,359	7.25%
南宁市	10,617	9,515	11.58%

2018 年 1-9 月，发行人同行业可比上市公司毛利率情况如下表所示：

单位：亿元、%

证券代码	证券简称	主体评级	资产总计	所有者权益合计	营业收入	销售毛利率
000540.SZ	中天金融	AA+	793.75	227.18	83.20	29.58
000732.SZ	泰禾集团	AA+	2,420.91	368.47	195.82	30.97
600748.SH	上实发展	AA+	387.22	118.42	47.29	29.08
601588.SH	北辰实业	AA+	904.28	148.91	107.76	37.23
600466.SH	蓝光发展	AA+	1,334.37	246.48	142.78	31.64
600208.SH	新潮中宝	AA+	1,377.51	336.73	70.82	28.15
002244.SZ	滨江集团	AA+	842.81	172.80	122.32	31.95
算术平均	-	-	1,151.55	231.29	110.00	31.23
	美的置业	AA+	1,509.60	175.99	116.16	39.78%

总体来看，发行人最近一期毛利率与同行业可比上市公司相比差异不大。

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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	112,377.74	9.67%	101,654.31	6.57%	62,750.53	5.77%	36,162.89	5.35%
管理费用	61,810.29	5.32%	53,819.29	3.48%	32,375.58	2.98%	30,938.83	4.58%
财务费用	506.75	0.04%	1,481.21	0.10%	10,064.84	0.93%	4,490.96	0.66%
合计	174,694.77	15.04%	156,954.81	10.15%	105,190.96	9.67%	71,592.68	10.59%

报告期内各期，公司的期间费用分别为 71,592.68 万元、105,190.95 万元、156,954.81 万元和 174,694.77 万元，期间费用在营业收入中的占比分别为 10.59%、9.67%、10.15%和 15.04%。

公司销售费用包括广告及推广费、工资、物业管理费、促销费、销售提成、销售佣金、包装费及其他，其中广告及推广费占比较高，2015-2017 年度分别为 23.00%、25.76%和 22.94%，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、土地使用税、汽车费、业务招待费等。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司的管理费用占营业收入比例分别为 4.58%、2.98%、3.48%和 5.32%，基本较为稳定，管理费用随业务规模的拓展而同步增长。

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司的财务费用分别为 4,490.96 万元、10,064.84 万元、1,481.21 万元和 506.75 万元。公司财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑损失、手续费支出，公司的借款费用直接归属于符合资本化条件的资产的构建或

者生产较多，因此资本化利息支出较高，当期发生的费用化利息较少。

报告期内各期，公司利息支出的费用化及资本化金额情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
费用化	506.75	7,550.78	17,649.80	9,587.80
资本化	170,000.47	152,809.75	53,757.05	50,767.78

4、投资收益

报告期内，公司的投资收益分别为 10,332.16 万元、13,580.00 万元、21,884.78 万元和 7,118.88 万元。公司 2015 年及 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 8,304.78 万元，主要来源于购买的银行理财产品收益。

2018 年 1-9 月，投资收益同比减少 1,750.44 万元，主要系理财产品收益同比下降所致。

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 11,365.75 万元、2,756.26 万元、3,726.85 万元和 18,360.83 万元，占同期利润总额的比重分别为 15.83%、2.14%、1.58%和 12.58%。其中，政府奖励及补助分别为 5,100.00 万元、109.15 万元、606.00 万元和 1,590.43 万元。2015 年公司营业外收入中政府奖励及补助大幅增长，系公司收到的宁波市政府对宁波梅山项目的奖励及补助款所致，因此该年度公司营业外收入也有大幅增长。

报告期内各期，公司营业外支出分别为 2,589.66 万元、1,650.96 万元、4,083.57 万元和 4,166.62 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。最近三年及一期，发行人营业外支出中其他支出的金额分别为 357.05 万元、236.39 万元、187.76 万元和 502.03 万元，主要系台风灾后修缮工程款所致。

（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	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	4,009,487.74	3,871,294.09	1,980,338.28	1,207,465.56
经营活动现金流出	4,512,525.75	4,095,671.98	2,520,192.17	951,227.38
经营活动产生的现金流量净额	-503,038.01	-224,377.89	-539,853.89	256,238.18
投资活动现金流入	65,246.34	634,548.27	16,784.51	25,463.27
投资活动现金流出	496,934.92	952,059.35	470,072.09	195,841.41
投资活动产生的现金流量净额	-431,688.59	-317,511.08	-453,287.58	-170,378.14
筹资活动现金流入	2,672,333.75	3,186,592.29	1,717,020.51	509,915.00
筹资活动现金流出	1,633,293.22	1,337,190.16	540,437.54	560,450.77

筹资活动产生的现金流量净额	1,039,040.53	1,849,402.13	1,176,582.97	-50,535.77
现金及现金等价物净增加额	104,313.94	1,307,513.16	183,441.51	35,324.26
期末现金及现金等价物余额	1,848,781.31	1,730,380.57	422,867.41	239,425.90

1、经营活动产生的现金流量分析

2016 年经营活动产生的现金流量净额为-539,853.89 万元，较 2015 年减少 796,092.07 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，因此土地支付款与 2015 年相比增加 971,335.83 万元，增幅约为 494%，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-224,377.89 万元，与 2016 年相比增加 315,476.00 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 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为-503,038.01 万元，主要系公司根据业务发展和经营的需要，随着公司业务的扩张，拿地力度加大所致。

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-170,378.14 万元、-453,287.58 万元、-317,511.08 万元和-431,688.59 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。2015 年和 2016 年，公司分别购买了 231,200.00 万元和 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-317,511.08 万元，与 2016 年相比增加 135,776.5 万元，增幅为 29.95%，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 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额为-431,688.59 万元，主要系公司对外投资较多，但较去年同期相比减少所致。

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-50,535.78 万元、1,176,582.98 万元、1,849,402.13 万元和 1,039,040.53 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 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,039,040.53 万元，主要系较去年相比到期还款增加，筹资活动净额减少。

（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、资本运营战略。

总体发展战略方面，公司将从规模化发展，2020 年销售规模达到 1,000 亿元；区域化发展，立足现有 9 个平台，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和核心环节，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：打造“一主两翼、协同发展”业态布局。打造以住宅开发为主，以社区商业和文旅地产为翼的“一主两翼”业态布局，并探讨再教育地产、养老地产的布局方式。

资本运营战略：探索房地产金融领域布局：探索 ABS、房地产开发基金等新兴融资方式。

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 2018 年 9 月 30 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 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表；

4、假设本次债券募集资金 30 亿元，其中 30 亿元用于偿还金融机构借款，0 亿元用于补充公司流动资金；

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	14,603,192.97	14,603,192.97	
非流动资产	492,817.29	492,817.29	
资产总计	15,096,010.26	15,096,010.26	
流动负债	9,488,499.70	9,288,499.70	-200,000.00
非流动负债	3,847,605.96	4,047,605.96	200,000.00
负债总计	13,336,105.66	13,336,105.66	
资产负债率	88.34%	88.34%	

注：本次债券项下首期于 2018 年 9 月 17 日完成发行，该期债券募集资金净额已计入 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表，因此上表模拟变动额假设为 20 亿元。

六、发行人最近一年末有息债务情况

（一）有息债务的期限结构

截至 2018 年 9 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	429,704.40	10.22%
一年内到期的长期借款	42,653.00	1.01%
长期借款（非一年内到期）	3,139,328.16	74.65%
应付债券	593,536.58	14.11%
合计	4,205,222.14	100.00%

截至 2018 年 9 月末，公司有息债务按照到期时间的分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1~2 年	2~3 年	3~4 年	4 年以上	合计

金额	915,523.98	1,499,073.38	1,276,073.68	212,656.10	301,895.00	4,205,222.14
占比	21.77%	35.65%	30.34%	5.06%	7.18%	100.00%

（二）有息借款的担保结构

截至 2018 年 9 月末，公司有息借款的担保结构如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计	占比
信用	5,000.00	-	179,000.00	244,000.00	428,000.00	10.18%
质押	-	-	-	349,536.58	349,536.58	8.31%
抵押	17,565.00	-	87,475.00	-	105,040.00	2.50%
保证	88,213.40	-	1,577,742.12	-	1,665,955.52	39.62%
抵押+保证	122,330.00	3,000.00	1,002,287.64	-	1,127,617.64	26.81%
质押+保证	-	-	234,450.00	-	234,450.00	5.58%
抵押+质押+保证	196,596.00	-	58,373.40	-	294,622.40	7.01%
合计	429,704.40	42,653.00	3,139,328.16	593,536.58	4,205,222.14	100.00%

七、发行人最近一年末对外担保情况

（一）公司为关联方提供的担保情况

1、截至 2018 年 9 月末，公司为关联方提供的担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保借款余额	借款到期日	是否履行 完毕
美的置业 集团有限 公司	邢台市美智房地产开发有限公司	16,000	2019/8/31	否
	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	49,256	2019/9/11	否
	佛山市顺德区捷高房产有限公司	12,900	2019/9/25	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	22,900	2019/9/26	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	26,000	2019/9/26	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	39,000	2019/9/26	否
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	70,000	2019/10/26	否
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	64,450	2019/10/26	否
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	8,500	2019/12/2	否
	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	56,000	2019/12/7	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	18,500	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	16,000	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	30,600	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	22,000	2020/1/6	否
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	13,800	2020/1/25	否

贵阳美的新时代房地产发展有限公司	35,000	2020/1/25	否
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	12,220	2020/2/12	否
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	11,000	2020/2/12	否
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	8,798	2020/3/31	否
南京天辉房地产发展有限公司	18,830	2020/5/21	否
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	9,000	2020/6/12	否
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	22,954	2020/6/12	否
佛山市南海区扬正房地产有限公司	84,000	2020/6/29	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	16,000	2020/7/24	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	9,900	2020/7/24	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	16,000	2020/7/24	否
沈阳嘉美房地产开发有限公司	2,140	2020/7/26	否
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	6,630	2020/8/20	否
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	9,600	2020/8/22	否
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	6,000	2020/8/28	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	28,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	6,000	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	9,000	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	16,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	16,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	44,540	2020/9/26	否
江门市美拓房地产开发有限公司	17,000	2020/10/17	否
江门市美拓房地产开发有限公司	3,000	2020/10/17	否
江门市美拓房地产开发有限公司	17,000	2020/10/17	否
合肥悦辉房地产发展有限公司	26,413	2020/11/8	否
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	12,700	2020/11/20	否
江西嘉丽房地产有限公司	18,000	2020/11/22	否
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	2,135	2020/12/8	否
中山市美耀房地产发展有限公司	19,250	2020/12/20	否
中山市美昊房地产发展有限公司	18,750	2020/12/28	否
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	14,000	2020/12/30	否
长沙市美的房地产开发有限公司	27,650	2021/1/11	否
镇江美的房地产发展有限公司	44,770	2021/1/11	否
中山市美锋房地产发展有限公司	45,000	2021/1/18	否
佛山市顺德区桂美房产有限公司	20,000	2021/1/29	否
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	30,000	2021/1/30	否
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	44,540	2021/2/8	否
常州市翔辉房地产发展有限公司	67,000	2021/2/27	否
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	18,640	2021/3/27	否
合肥美富房地产发展有限公司	19,000	2021/3/29	否
成都市美曜房地产开发有限公司	21,700	2021/4/21	否
遵义市美创房地产开发有限公司	5,000	2021/5/16	否
佛山市顺德区美智房产有限公司	13,500	2021/5/31	否

	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	69,275	2021/5/31	否
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	20,000	2021/6/20	否
	上饶市美宸房地产开发有限公司	32,000	2021/6/28	否
	佛山市顺德区天美房产有限公司	18,000	2021/6/28	否
	佛山市顺德区天美房产有限公司	63,000	2021/6/28	否
	佛山市顺德区天美房产有限公司	16,400	2021/6/28	否
	沈阳市美的房地产开发有限公司	30,000	2021/6/29	否
	长沙市乾升实业有限公司	19,200	2021/7/2	否
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	7,000	2021/7/11	否
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	4,200	2021/7/11	否
	沈阳睿博房地产开发有限公司	41,887	2021/7/30	否
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	85,000	2022/11/29	否
	佛山市顺德区安源投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
合计		1,846,128		

2、截至 2018 年 9 月末，发行人为非合并范围关联方担保的具体情况如下表所示：

被担保单位	担保金额（万元）	担保类型	是否履行决策流程	经营情况	最近一年财务情况（万元）		
					总资产	总负债	所有者权益
佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,077	保证担保	是	正常	237,377.13	251,440.32	-14,063.19
佛山市骏隆房地产有限公司	55,001	保证担保	是	正常	111,870.41	111,917.97	-47.56
重庆美科房地产开发有限公司	55,000	保证担保	是	正常	228,815.81	114,198.27	114,617.54
肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	45,000	保证担保	是	正常	39,600.01	39,600.10	-0.09
九江中房地产发展有限公司	25,400	保证担保	是	正常	86,434.22	85,593.66	840.56
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	23,902	保证担保	是	正常	109,994.52	3,155.83	106,838.70
江门市美顺房地产开发有限公司	14,700	保证担保	是	正常	65,169.72	1.18	65,168.54
金华市瑞盈房地产有限公司	13,500	保证担保	是	正常	182,154.05	162,689.68	19,464.37
成都市美崇房地产开发有限公司	5,000	保证担保	是	正常	-	-	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000	保证担保	是	正常	86,033.72	16.58	86,017.14

合计	312,580						

注：成都市美崇房地产开发有限公司成立于 2018 年，无最近一年财务情况。

上述非合并范围关联方被担保单位中，重庆美科房地产开发有限公司、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、金华市瑞盈房地产有限公司及重庆金美碧房地产开发有限公司所有者权益足已覆盖发行人担保金额，因此不存在代偿风险。佛山市皇朝房地产发展有限公司、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及九江中房地产发展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。

（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 9 月末，为购房客户提供的担保金额约 440.78 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 9 月末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

抵押人	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款期末余额	借款到期日
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中建投信托	土地使用权	65,393.74	45,250.00	2018/10/26
遵义市美的房地产发展有限公司	兴业信托	开发成本	3,766.69	5,000.00	2019/3/13
贵阳恒祥房地产开发有限公司	民生银行	土地使用权	11,420.00	8,980.00	2019/4/16
佛山市顺德区悦美房产有限公司	中信信托	土地使用权	277,741.49	147,340.00	2019/7/4
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托	土地使用权	100,009.09	37,530.00	2019/8/30
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	31,200.00	16,000.00	2019/8/31
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	兴业信托	土地使用权	69,115.15	40,000.00	2019/8/31
遵义市美云房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	34,114.00	1,000.00	2019/9/26
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	62,981.00	26,000.00	2019/11/17
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	广发银行	土地使用权	139,934.47	56,000.00	2019/12/7
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	81,072.42	40,800.00	2020/1/25

贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	42,057.93	48,800.00	2020/1/25
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	88,131.27	52,000.00	2020/1/25
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	27,655.59	24,100.00	2020/2/12
上饶市高运房地产开发有限公司	兴业信托	土地使用权	78,037.57	730.00	2020/3/31
金华市美的房地产发展有限公司	华融资产	土地使用权	104,443.87	38,000.00	2020/5/10
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	34,302.70	18,829.98	2020/5/21
无锡市悦辉房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	51,291.84	29,000.00	2020/7/16
沈阳嘉美房地产开发有限公司	广发银行	土地使用权	19,015.65	3,792.00	2020/7/26
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	21,628.16	13,000.00	2020/8/20
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	34,354.84	20,000.00	2020/8/22
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	交通银行	土地使用权	24,915.68	10,000.00	2020/8/28
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	华融资产	土地使用权	94,952.73	65,000.00	2020/9/26
合肥悦辉房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	76,625.82	26,413.02	2020/11/8
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	29,831.42	23,000.00	2020/11/20
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	12,227.42	12,700.00	2020/11/20
江西嘉丽房地产有限公司	中信银行	土地使用权	10,463.42	18,000.00	2020/11/22
长沙市美的房地产开发有限公司	建设银行	土地使用权	43,769.09	27,650.00	2021/1/11
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行	土地使用权	55,353.45	44,770.00	2021/1/11
常州市翔辉房地产发展有限公司	江苏银行	土地使用权	99,329.68	67,000.00	2021/2/27
合肥美富房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	29,190.80	19,000.00	2021/3/29
成都市美曜房地产开发有限公司	民生银行	土地使用权	46,109.43	31,000.00	2021/4/21
遵义市美创房地产开发有限公司	中国银行	开发成本	4,607.80	5,000.00	2021/5/16
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	农业银行	土地使用权	69,182.96	69,275.00	2021/5/31
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	平安银行	土地使用权	18,480.15	20,000.00	2021/6/20
上饶市美宸房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	31,400.06	32,000.00	2021/6/28
沈阳市美的房地产开发有限公司	建设银行	土地使用权	27,260.68	30,000.00	2021/6/29
长沙市乾升实业有限公司	建设银行	土地使用权	1,314.43	20,000.00	2021/7/2
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	开发产品	10,309.45	7,000.00	2021/7/11
沈阳睿博房地产开发有限公司	招商银行	土地使用权	80,476.51	41,887.09	2021/7/30
江门市美卓房地产开发有限公司	广发银行	土地使用权	61,983.64	5,000.00	2021/8/27
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	2,161.01	3,800.00	2021/9/9
成都市美彭房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	40,450.35	23,600.00	2021/9/27
佛山市顺德区益丰房产有限公司	建设银行	土地使用权	223,209.32	170,000.00	2022/11/29
株洲市美的高科房地产发展有限公司	广发银行	固定资产	16,826.16	10,900.00	2027/12/27
佛山市顺德区安源投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,111.79	27,000.00	2038/2/1
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,812.15	27,000.00	2038/2/1
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,921.11	27,000.00	2038/2/1
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	15,871.95	22,953.57	2020-6-12
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	27,648.14	9,000.00	2020-6-12
合 计	-	-	2,578,464.05	1,568,100.66	-

（二）截至 2018 年 9 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	美的置业集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	佛山市顺德区美畔房产有限公司 50%股权	64,450.00	2019/8/30
2	南昌市美的房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司	江西荣旭房地产开发有限公司 65%股权	4,462.00	2019/9/24
3	美的置业集团有限公司	平安信托有限责任公司	广州美峻房地产开发有限公司 100%股权	23,100.00	2019/11/22
4	美的置业集团有限公司	广发银行股份有限公司	云南蓝门子房地产有限公司 66.67%股权	44,731.00	2020/8/2
5	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	广东粤财信托有限公司	佛山市顺德区安源投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区嘉里投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区金海置业有限公司 100%股权、宁乡君健房地产开发有限公司 88%股权	39,955.00	2022/9/7
6	贵阳市美的房地产发展有限公司	广东粤财信托有限公司	贵阳恒祥房地产开发有限公司 100%股权	10,200.00	2022/9/7
	合计			186,898.00	

（三）发行人受限资产情况

截至 2018 年 9 月末，公司受限货币资产总额为 34,575.88 万元，受限货币资产占当期末总资产的 0.23%。

截至 2018 年 9 月末，公司受限存货总额为 2,561,637.90 万元，受限存货占当期末总资产的 16.97%。

截至 2018 年 9 月末，公司受限固定资产总额为 16,826.16 万元，受限无形资产占当期末总资产的 0.11%。

综上所述，截至 2018 年 9 月末，公司受限资产合计 2,613,039.94 万元，受限资产占总资产比重为 17.31%。

九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

（一）行政处罚

截至 2018 年 9 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 50,000.00 元以上罚款的行政处罚如下：

序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额（元）	处罚原因及说明
1	邯郸市美的房地产开发有限公司	邯郸市建设局	2014.08	1,239,000.00	邯郸市美的房地产开发有限公司因未办理建筑工程施工许可证擅自建设的行为，被邯郸市建设局处以罚款 1,239,000.00 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。邯郸市建设局已出具相关证明，确认及证明邯郸市美的房地产开发有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
2	遵义市美的房地产发展有限公司	遵义市公安消防支队	2014.12.23	100,000.00	遵义市美的房地产发展有限公司因未取得消防审批，被遵义市公安消防支队处以罚 100,000.00 元。遵义市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。遵义市新蒲新区公安消防大队已出具相关证明，确认及证明遵义市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。
3	徐州市美的新城房地产发展有限公司	江苏省徐州地方税务局	2015.02.06	80,756.49	徐州市美的新城房地产发展有限公司因未缴纳房产税、土地使用税、企业/个人所得税，被江苏省徐州地方税务局处以罚款 80,756.49 元。徐州市美的新城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。
4	镇江美的房地产发展有限公司	江苏省镇江地方税务局第一税务分局	2015.04.29	79,775.63	镇江美的房地产发展有限公司因未缴纳 2014 年偶然所得个税，被江苏省镇江地方税务局第一税务分局处以罚款 79,775.63 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。镇江市地方税务局已出具相关证明，确认及证明镇江美的房地产发展有限公司报告期内不存在严重违法违规行为。
5	徐州市美的新城房地产发展有限公司	江苏省徐州地方税务局	2015.05.31	55,566.00	徐州市美的新城房地产发展有限公司因未缴营业税、土地增值税、城建税滞纳金，被江苏省徐州地方税务局处以滞纳金 55,566.00 元。徐州市美的新城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。
6	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。
7	沈阳嘉美房地产开发有限公司	沈阳市城市管理行政执法局经济开发区分局	2016.11.15	55,627.00	沈阳嘉美房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》进行工程建设，被沈阳市城市管理行政执法局经济开发区分局处以罚款 55,627.00 元。沈阳嘉美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。
8	遵义市美的房地产发展有限公司	遵义市新蒲新区工商分局	2016.11.21	50,000.00	遵义市美的房地产发展有限公司因违反广告法规定发布广告被遵义市工商行政管理局处以罚款 50,000.00 元。遵义市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。
9	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。
10	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。
11	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	岳阳市房地产管理局	2017.03.22	50,000.00	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司因不具备开发资质开发并未取得预售许可进行销售，被岳阳市房地产管理局处以罚款 50,000.00 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，并且，岳阳市房地产监察支队已确认该处罚已整改。
12	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动工建设，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。
13	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局	2017.04.28	54,635.20	邯郸市冀乐房地产开发有限公司因未申请施工许可证擅自施工，被邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局处以罚款 54,635.20 元。邯郸市冀乐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。邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局已出具相关证明，确认及证明邯郸市冀乐房地产开发有限公司报告期内不存在严重违法违规行为。
14	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，被岳阳市住房处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。
15	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	佛山市高明区交通运输和城市管理局	2017.06.30	1,239,860.00	佛山市高明区美的房地产发展有限公司因未按照建设工程规划许可证规定擅自加装结构板，被佛山市高明区交通运输和城市管理局处以罚款 1,239,860.00 元。佛山市高明区美的房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。佛山市高明区交通运输和城市管理局已出具相关证明，确认及证明佛山市高明区美的房地产发展有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
16	株洲市美的高科房地产发展有限公司	株洲市国土资源局	2017.07.03	94,866.00	株洲市美的高科房地产发展有限公司因未办理完国土相关用地手续建设项目地基，被株洲市国土资源局处以罚款 94,866.00 元。株洲市美的高科房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
17	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	长沙市天心区城市管理综合执法大队	2017.07.11	81,240.00	长沙市鼎辉房地产开发有限公司因未办理规划许可证违法建设，被长沙市天心区城市管理综合执法大队处以罚款 81,240.00 元。长沙市鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。长沙市天心区城市管理综合执法大队已出具相关证明，确认及证明长沙市鼎辉房地产开发有限公司在报告期内不存在严重违法违规

					行为。
18	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。
19	中山市美锋房地产发展有限公司	中山火炬高技术产业开发区住房和城乡建设局	2017.08.17	75,249.24	中山市美锋房地产发展有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被中山火炬高技术产业开发区住房和城乡建设局处以罚款 75,249.24 元。中山市美锋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。
20	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县城市管理行政执法局	2017.09.03	82,000.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未取得规划许可证擅自建设，被庐江县城市管理行政执法局处以罚款 119,039.00 元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为 82,000.00 元。合肥悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。庐江县城市管理行政执法局已出具相关证明，确认及证明合肥悦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。
21	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	贵州省发展和改革委员会	2017.09.15	52,500.00	贵阳美的新时代房地产发展有限公司因未对部分房源进行价格公示，被贵州省发展和改革委员会处以罚款 52,500.00 元。贵阳美的新时代房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
22	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县住房和城乡建设局	2017.09.15	67,683.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未取得建筑施工许可证擅自施工，被庐江县住房和城乡建设局处以罚款 67,683.00 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。
23	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。
24	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

		设局			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。
25	佛山市顺德区尚美园林有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2014.08	300,000.00	佛山市顺德区尚美园林有限公司因未取得审批在饮用水源保护区建设建筑物，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 300,000.00 元。佛山市顺德区尚美园林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	沈阳市美的房地产开发有限公司和盘锦美的置业有限公司	-	-	246,000.00	处罚原因主要包括工商罚款、税收罚款、气象局罚款等约 12 笔，上述行政处罚单笔金额较小，属于小额并不会产生不利影响的行政罚款。
27	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。
28	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	株洲市消防支队	2017.10.05	60,000.00	株洲市鼎辉房地产发展有限公司因未经消防审核擅自动工，被株洲市消防支队处以罚款 60,000.00 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。
29	佛山市顺德区益丰房产有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2017.10.10	78,056.80	佛山市顺德区益丰房产有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自施工，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 78,056.80 元。
30	广东美的物业管理股份有限公司	佛山市公安消防支队顺德区大队	2017.12.03	50,000.00	广东美的物业管理股份有限公司因其管理的美的广场的消防自动报警系统处于故障状态下运行，被佛山市公安消防支队顺德区大队处以罚款 50,000.00 元。广东美的物业管理股份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	江西荣旭房地产开发有限公司	九江市荣桑区市场和监督管理局	2017.12.13	69,740.00	江西荣旭房地产开发有限公司因发布广告未按规定载明预售或销售许可证号，被九江市荣桑区市场和监督管理局处以罚款 69,740.00 元。江西荣旭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	江西省治电能源配送有限公司	南昌市市场和 质量监督管理局	2018.01.02	251,000.00	江西省治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 质量监督管理局处以罚款 251,000.00 元。江西省治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。
33	重庆美荣房地产开发有限公司	重庆市规划局 巴南区规划分局	2018.02.01	67,205.22	重庆美荣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 划局巴南区规划分局处以罚款 67,205.22 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。
34	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	邯郸市公安消 防支队	2018.03.06	90,000.00	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司因未经消防设计审核擅自投入施工建设，被邯郸市 公安消防支队处以罚款 90,000.00 元。邯郸市华美世纪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。
35	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。
36	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。
37	东阳市东铭房地产开发有限公司	东阳市建筑业 管理局	2018.04.02	65,184.00	东阳市东铭房地产开发有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被东阳市建筑业管理局 处以罚款 65,184.00 元。东阳市东铭房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违 法行为，现处罚已执行完毕。
38	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	株洲市住房和 城乡建设局	2018.04.12	60,000.00	株洲市鼎诚房地产发展有限公司因未经消防审核擅自动工，被株洲市住房和城乡建设局 处以罚款 60,000.00 元。株洲市鼎诚房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违 法行为，现处罚已执行完毕。
39	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。
40	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。
41	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。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。
42	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	宁波市江北区综合行政执法局	2018.04.23	86,800.00	宁波市瑞甬房地产发展有限公司因未取得工程规划许可证擅自建设，被宁波市江北区综合行政执法局处以罚款 86,800.00 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。
43	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。
44	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。
45	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	52,595.00	沈阳睿博房地产开发有限公司因未办理《施工许可证》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 52,595.00 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。
46	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。
47	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。
48	美的西南房地产发展有限	贵阳市城市综	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

	公司	合执法局			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。
49	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。
50	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	宁乡市城市管理和行政执法局	2018.05.31	64,355.22	宁乡鼎辉房地产开发有限公司因未办理《规划许可证》违法建设，被宁乡市城市管理和行政执法局处以罚款 64,355.22 元。宁乡鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
51	无锡天辉房地产发展有限公司	无锡市惠山区城市管理行政执法局	2018.06.20	90,000.00	无锡天辉房地产发展有限公司因擅自处理建筑垃圾，被无锡市惠山区城市管理行政执法局处以罚款 90,000.00 元。无锡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。
52	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	246,275.00	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 246,275.00 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。
53	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	2018.07.25	79,000.00	重庆美荣房地产开发有限公司因未按规定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 79,000.00 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。
54	成都市美曜房地产开发有限公司	成都市青白江区水务局	2018.07.26	87,000.00	成都市美曜房地产开发有限公司因未经批准擅自取水，被成都市青白江区水务局处以罚款 87,000.00 元。成都市美曜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。
55	佛山市顺德区悦美房产有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2018.07.30	70,238.00	佛山市顺德区悦美房产有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 70,238.00 元。佛山市顺德区悦美房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。
56	株洲鼎淥房地产开发有限公司	株洲县住房和城乡建设局	2018.08.28	98,492.00	株洲鼎淥房地产开发有限公司因未办理《建设工程规划许可证》擅自开工，被株洲县住

		局			房和城乡规划建设局处以罚款 98,492.00 元。株洲鼎绿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。

（1）除上述所列的行政处罚情形之外，根据追溯调整的财务报表，（1）2014 年的罚款金额为 2,337,158.20 元，其中包括发行人于报告期外即 2013 年所受到的 188.80 万元的行政处罚，虽然该行政罚款发生于 2013 年，但由于实际缴款时间为 2014 年，因此审计报告将其纳入了 2014 年营业外支出中的罚款项目。

除以上特别说明的一项行政罚款共计 188.80 万元以及上述表格列明的 2014 年所涉及的行政罚款之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2014 年所受其他罚款原因主要包括工商罚款、消防罚款、绿化景观工程罚款、更换移植银杏树、个税滞纳金、社保滞纳金等约 37 笔。

（2）2015 年的罚款金额为 834,839.10 元，其中包括不属于行政处罚的赔偿款、补缴税款等金额约 67.07 万元。

除以上特别说明的不属于行政处罚的赔偿款、补缴税款等共计 67.07 万元以及上述表格列明的 2015 年所涉及的行政罚款之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2015 年所受其他罚款原因主要包括工商罚款、税收罚款、所得税及社保滞纳金、提前开工罚款等约 6 笔。

（3）2016 年的罚款金额为 79,001.34 元。发行人及其合并报表范围内子公司在 2016 年所受其他罚款原因主要包括税收滞纳金、税收罚款、提前开工罚款、消防罚款等约 16 笔。

（4）2017 年，发行人及其合并报表范围内子公司的其他罚款金额约为 631,205.00 元。除了上述表格列明的 2017 年所涉及的行政处罚之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2017 年所受其他罚款原因主要包括税收滞纳金、人防工程手续罚款、环保设施罚款、提前开工罚款、未批先建、工商罚款等约 37 笔。

（5）2018 年 1-9 月，发行人及其合并报表范围内子公司的其他罚款金额约为 31.85 万元。除了上述表格列明的 2018 年 1-9 月所涉及的行政处罚之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2018 年 1-9 月所受其他罚款原因为未批先建、工商广告处罚、环保处罚、消防处罚等约 17 笔。

该等处罚单笔金额较小、数量较多，上述行政处罚事项的被处罚主体均已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，所有处罚已执行完毕。

美的置业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，且未有任何处罚决定认定发行人及子公司存在重大行政处罚事项。

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 2018 年 9 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、发行人子公司贵阳智兴房地产开发有限公司未决诉讼

2017 年 07 月 10 日，原告郭裕昆、胡亚非、胡亚滨（以下简称为“原告”）向贵阳市中级人民法院起诉被告陈朗、于斐、张凌云（以下简称为“三被告”）及被告贵阳智兴房地产开发有限公司（以下简称为“贵阳智兴”），并诉称，三被告收购了原告在贵阳智兴 100% 股权后，在尚未付清股权转让款前提下将贵阳智兴 100% 股权转让给发行人子公司贵阳市美的房地产发展有限公司。原告认为，三被告应按双方签订的《公司收购合同》及《补充协议》履行给付股权转让款 44,558,372.80 元以及逾期付款违约金 6,000,000.00 元，并要求贵阳智兴对上述付款义务承担连带付款责任。同时，三被告亦提出了反诉，请求判令原告赔偿损失 33,693,215.87 元（包括梦溪笔谈项目已扣税费、存在基本农田损失、可见面积缩小损失）、补偿 500,000.00 元，并判令原告依协议处置贵阳智兴名下除花溪区洛平村土地开发项目外的资产、债权等诉讼请求。2018 年 03 月 05 日，贵阳市中级人民法院作出（2017）黔 01 民初 784 号《民事判决书》，判决（1）三被告支付原告股权转让款 42,702,460.59 元及逾期付款违约金；（2）被告贵阳智兴承担连带付款责任；（3）驳回原告的其余诉讼请求；（4）驳回被告的诉讼请求。本案一审判决后，被告于斐不服上诉，目前案件尚在上诉阶段。

2、发行人子公司广东多丰投资发展有限公司未决诉讼

2018 年 09 月 03 日，原告广东多丰投资发展有限公司（以下简称为“原告”）向佛山市顺德区人民法院起诉被告济南川上商贸有限公司、潍坊大舜天成置业有限公司、山东大舜天成置业有限公司（以下分别简称为“被告一”、“被告二”、“被告三”）。原告诉称，2017 年 08 月 09 日，原告委托中国建设银行股份有限公司顺德分行向被告一提供提供贷款 5,000.00 万元，期限自 2017 年 09 月 13 日至 2017 年 12 月 12 日，贷款期间年利率 0.1%。

同时，被告二为委托贷款向原告提供了多项房产作为最高额抵押担保，被告三为委托贷款向原告提供了公司股权质押担保。由于被告一至今仍未还款，故原告诉请法院判令被告一偿还贷款本金及利息、折价拍卖被告二、被告三提供的担保财产并在贷款本息内优先受偿。案件已于 2018 年 11 月 01 日开庭，目前案件仍在审理当中。

3、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 09 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，故原告诉请法院判令解除《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。目前案件尚未开庭。

截至 2018 年 9 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。

除上述情形外，截至 2018 年 9 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 2018 年 9 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 230 件，所涉及诉讼金额约 3,200 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、逾期交楼或办理产权证、工程合同纠纷等诉讼。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 153 件，所涉及诉讼金额约 1,700 万元。

截至 2018 年 9 月末，发行人不存在重大违法违规行为，不存在不得公开发行公司债券的情形，上述诉讼事项对本次发行均不构成实质性法律障碍。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会于 2017 年 10 月 9 日审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。本期债券发行规模为不超过 10 亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

募集资金拟全部用于偿还公司有息负债。通过上述安排，可以在一定程度上改善公司财务状况，优化公司债务结构，具体如下：

序号	募集资金用途	额度（亿元）	占比
1	偿还银行贷款	10.00	100.00%
合计		10.00	100.00%

根据自身经营状况及债务情况，公司初步拟定的还款计划在如下范围内确定：

单位：万元

序号	贷款机构	借款金额	一年内到期金额	一年及以上到期金额	合同到期日	预计还款时间	计划还款金额
1*	兴业信托	23,000	23,000		2019/5/4	2019/2/18	23,000
2*	国通信托	24,315	24,315		2019/5/29	2019/2/18	16,535
3	光大银行	40,800		40,800	2020/2/8	2019/2/18	33,300
4*	兴业信托	40,000	40,000		2019/8/31	2019/2/20	15,000
5	光大银行	20,000	20,000		2019/2/21	2019/2/20	20,000
6*	建设银行	20,000		20,000	2021/7/2	2019/2/20	5,700
7*	光大银行	13,000		13,000	2020/8/20	2019/2/20	3,250
8*	上海信托	27,000	27,000		2019/10/26	2019/2/20	27,000
9*	交通银行	16,000		16,000	2020/3/16	2019/2/21	16,000
10*	光大银行	30,000		30,000	2021/1/18	2019/2/22	14,000
11*	中国银行	2,135		2,135	2020/12/8	2019/2/25	2,135
12	第一创业证券-民生银行	7,600	7,600		2019/2/26	2019/2/26	7,600
13*	中信信托	61,470	61,470		2019/12/18	2019/2/28	15,000
14*	中诚信托	52,000	52,000		2019/10/27	2019/3/5	20,800
15*	建设银行	10,000		10,000	2021/10/31	2019/3/18	10,000
16*	江苏银行	50,770		50,770	2021/1/11	2019/3/18	20,700
17*	建设银行	30,000		30,000	2021/1/30	2019/3/20	3,000

18*	建设银行	10,000		10,000	2020/11/29	2019/3/20	4,000
19*	光大银行	11,000		11,000	2020/5/18	2019/3/20	1,650
20	光大银行	30,000	30,000		2019/3/31	2019/3/31	30,000
21*	江苏银行	67,000		67,000	2021/2/23	2019/4/18	20,000
22*	上海信托	40,860	40,860		2019/12/18	2019/5/30	40,860
23	光大银行	27,000	27,000		2019/6/18	2019/6/18	27,000
24	农业银行	55,659	55,659		2019/6/30	2019/6/30	55,659
25	农业银行	39,000	39,000		2019/7/1	2019/7/1	39,000
26*	光大银行	34,000		34,000	2021/7/15	2019/2/28	14,000
27	民生银行	35,000	35,000		2019/8/14		
28	广发银行	3,966	3,966		2019/9/24		
29	工商银行	22,900	22,900		2019/9/26		
30	华融资产	65,000	65,000		2019/9/27		
31	广发银行	24,000	24,000		2019/9/30		
32	兴业信托	14,505	14,505		2019/10/10		
33	浦发银行+招商银行	52,700	52,700		2019/10/21		
34	平安资管-平安银行	150,000	150,000		2019/10/26		
35	兴业信托	29,953	29,953		2019/11/5		
36	光大银行	26,000	26,000		2019/11/17		
37	中国银行	3,000	3,000		2019/11/18		
38	平安信托	200	200		2019/11/22		
39	交银信托	30,600	30,600		2019/11/30		
40	兴业信托	50,000	50,000		2019/12/6		
41	东亚银行	56,000	56,000		2019/12/7		
42	光大银行	14,000	14,000		2019/12/20		
43	中国银行	10,000	10,000		2019/12/31		
44	工商银行	22,000		22,000	2020/1/6		
45	中信银行	18,500	18,500		2020/1/9		
46	中国银行	11,790		11,790	2020/3/28		
47	兴业信托	20,836		20,836	2020/3/31		
48	华融资产	27,000		27,000	2020/5/10		
49	中国银行	13,181		13,181	2020/5/21		
50	中国银行	9,000		9,000	2020/6/12		
51	建设银行	49,000		49,000	2020/6/29		
52	广发银行	30,000		30,000	2020/6/30		
53	工商银行	21,000		21,000	2020/7/10		
54	建设银行	18,000		18,000	2020/7/16		
55	顺德农商行	16,000		16,000	2020/7/20		
56	国泰君安	179,000		179,000	2020/7/31		
57	广发银行	40,160		40,160	2020/8/2		
58	工商银行	17,000		17,000	2020/8/3		
59	建设银行	3,100		3,100	2020/8/9		
60	广发银行	13,866		13,866	2020/8/21		

61	建设银行	50,000		50,000	2020/8/25		
62	光大银行	3,800		3,800	2020/8/28		
63	交通银行	13,000		13,000	2020/8/28		
64	顺德农商行	9,000		9,000	2020/10/11		
65	顺德农商行	9,900		9,900	2020/10/27		
66	浦发银行	34,980		34,980	2020/10/31		
67	浙商银行	65,000		65,000	2020/11/1		
68	华融资产	45,000		45,000	2020/11/1		
69	民生银行	40,000		40,000	2020/11/7		
70	建设银行	26,413		26,413	2020/11/8		
71	中国银行	9,100		9,100	2020/11/20		
72	中信银行	18,000		18,000	2020/11/22		
73	招商银行	18,250		18,250	2020/12/20		
74	顺德农商行	30,600		30,600	2020/12/26		
75	浦发银行	18,750		18,750	2020/12/28		
76	农业银行	47,000		47,000	2020/12/29		
77	中国银行	16,200		16,200	2020/12/30		
78	南洋商业银行	30,000		30,000	2020/12/30		
79	建设银行	45,000		45,000	2021/1/18		
80	顺德农商行	20,000		20,000	2021/1/29		
81	顺德农商行	44,540		44,540	2021/2/8		
82	中国银行	22,954		22,954	2021/3/13		
83	建设银行	27,650		27,650	2021/3/23		
84	建设银行	22,000		22,000	2021/3/27		
85	建设银行	19,000		19,000	2021/3/29		
86	建设银行	26,000		26,000	2021/3/30		
87	广发银行	34,000		34,000	2021/4/2		
88	民生银行	41,000		41,000	2021/4/21		
89	平安银行	19,452		19,452	2021/6/20		
90	农业银行	63,000		63,000	2021/6/27		
91	建设银行	30,000		30,000	2021/6/29		
92	中国银行	7,000		7,000	2021/7/11		
93	招商银行	41,887		41,887	2021/7/30		
94	浦发银行	24,300		24,300	2021/7/31		
95	建设银行	15,000		15,000	2021/7/31		
96	工商银行	18,000		18,000	2021/8/1		
97	顺德农商行	16,400		16,400	2021/8/30		
98	中国银行	16,000		16,000	2021/8/31		
99	建设银行	4,200		4,200	2021/9/26		
100	中国银行	23,600		23,600	2021/9/27		
101	建设银行	14,400		14,400	2021/10/28		
102	南京银行	26,200		26,200	2021/11/20		
103	建设银行	14,000		14,000	2021/11/29		

104	光大银行	48,000		48,000	2021/12/7		
105	中国银行	35,000		35,000	2021/12/17		
106	顺德农商行	49,256		49,256	2022/8/30		
107	粤财信托	249,620		249,620	2022/9/7		
108	建设银行	170,000		170,000	2022/11/29		
109	平安资管	230,000		230,000	2022/11/30		
110	粤财信托	39,995		39,995	2023/4/19		
111	广发银行	10,900		10,900	2027/12/27		
112	建设银行	6,000		6,000	2033/3/29		
113	建设银行	30,000		30,000	2038/11/1		
114	建设银行	29,000		29,000	2038/11/4		
115	建设银行	29,000		29,000	2038/11/7		
	合计	3,927,212	1,054,228	2,872,984			485,189

注：上述初步拟定的还款计划范围包含发行人在合同到期日前需提前偿还的有息债务，该部分有息债务主要是由于开发贷款需按照还款计划提前偿还所致。序号中标记*的有息债务可根据实际情况提前偿还。

本期债券募集资金不超过 10 亿元，拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

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。

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，不会变更募集资金用途，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地。

三、专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银

行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

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

3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

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

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

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

（2）本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

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

四、本次债券募集资金的合理性及必要性

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 2,789,317 万元，其中短期借款为 388,600

万元，一年内到期的长期借款为 537,250 万元，长期借款（非一年内到期）1,513,467 万元，其他长期有息债务 350,000 万元。如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 925,850 万元，在第二个年度内到期的有 790,191 万元，在第三个年度内到期的有 1,032,021 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 2,748,062 万元，占发行人全部有息负债的 98.52%，发行人需要在未来三年内集中偿付绝大部分有息债务，具有一定兑付压力。

到期期限	金额	占比
短期借款	388,600	13.93%
一年内到期的长期借款	537,250	19.26%
其他短期有息债务	--	--
长期借款（非一年内到期）	1,513,467	54.26%
其他长期有息债务	350,000	12.55%
合计	2,789,317	100.00%

根据发行人对在建项目和拟建项目的计划安排，以及对各楼盘销售的安排和资金敞口的计算，如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，在第一个年度末即 2018 年 9 月 30 日，公司存在约 23.73 亿元的资金缺口，同时有 92.59 亿元的借款需要偿还。

单位：万元、%

近三年	应收账款	预收账款	存货	应付账款	预付账款	营业收入	流动资产	流动负债	短期借款
2016 年	7,162.28	2,002,573.78	3,357,974.13	461,365.87	652.81	1,087,269.71	5,289,664.56	3,795,222.34	200,000.00
2015 年	3,036.46	1,223,755.66	2,305,159.98	343,675.32	1,459.62	676,252.85	3,096,332.61	2,434,124.91	25,000.00
2014 年	1,737.01	840,284.85	2,105,643.41	260,290.82	2,226.10	848,075.04	2,594,902.20	1,856,866.59	64,900.00
三年复合变动率	103.06	54.38	26.28	33.14	-45.85	13.23	42.78	42.96	75.55
2016 年变动率	135.88	63.64	45.67	34.24	-55.28	60.78	70.84	55.92	700.00
2015 年变动率	74.81	45.64	9.48	32.04	-34.43	-20.26	19.32	31.09	-61.48

流动资金敞口是根据公司报告期内的应收账款、预收账款、存货、应付账款、预付账款、营业收入、流动资产、流动负债和现有流动资金贷款（短期借款），计算出未来各科目未来增长率，并假设各科目在债券存续期内增长率保持稳定和无其他渠道提供的运营资金。公司应付账款采用三年复合变动率。发行人本着坚持二线、及强三线和强四线的区域核心城市布局战略和“区域深耕”战略的战略规划和公司新项目的拓展，库存规模未来基本保持稳定增长，因此采用第一年及第二年增长率 15%、第三年增长率 10%、第四年增长率 5%、第五年增长率 3% 计算。同时公司预计随着楼盘的逐步销售，未来应收账款、预收账款和流动资产

的规模将稳定增长，因此采用年增长率 15%预测。根据发行人对未来收入的估计，采用第一年-第二年增长率 13%、第三年-第四年增长率 8%、第五年增长率 5%计算。预付账款、流动负债考虑到公司随着项目的推进但又在优化债务结构的背景下，未来流动负债规模会逐渐增长，因此采用年增长率 10%计算。未来 5 年各科目预测值如下表所示。

单位：万元

年份	应收账款	预收账款	存货	应付账款	预付账款	营业收入	流动资产	流动负债	短期借款
2017 年	8,236.62	2,302,959.85	3,861,670.25	614,240.96	718.09	1,228,614.77	6,083,114.24	4,174,744.57	210,000.00
2018 年	9,472.12	2,648,403.82	4,440,920.79	817,771.70	789.90	1,388,334.69	6,995,581.38	4,592,219.03	220,500.00
2019 年	10,892.93	3,045,664.40	4,885,012.87	1,088,743.02	868.89	1,499,401.47	8,044,918.59	5,051,440.93	231,525.00
2020 年	12,526.87	3,502,514.06	5,129,263.51	1,449,501.57	955.78	1,619,353.59	9,251,656.38	5,556,585.03	243,101.25
2021 年	14,405.90	4,027,891.17	5,283,141.41	1,929,798.64	1,051.36	1,700,321.26	10,639,404.83	6,112,243.53	255,256.31

根据营运资金周转次数、应收账款周转天数、预收账款周转天数、存货周转天数、预付账款周转天数和应付账款周转天数公式，算出各个科目的数值。

单位：天

年份	应收账款周转天数	预收账款周转天数	存货周转天数	预付账款周转天数	应付账款周转天数
2017 年	2.26	630.79	1057.72	157.58	0.20
2018 年	2.30	641.95	1076.45	185.66	0.20
2019 年	2.44	683.56	1119.56	228.87	0.20
2020 年	2.60	727.87	1113.14	282.14	0.20
2021 年	2.85	797.19	1102.28	357.74	0.21

根据“新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款（短期借款）-其他渠道提供的营运资金”、“营运资金量=上年销售收入*（1-上年度销售利润率）*（1+预计销售收入年增长率）/（营运资金周转次数）”、“自有资金=流动资产-流动负债”和“营运资金周转次数=360 天/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）”，算出各年度资金敞口。

本次公开发行 30 亿元公司债券存续期为不超过 3 年；非公开发行 45 亿元公司债券不超过 3 年。公司偿还本次债券的资金有如下几个来源：第一，日常经营活动产生的现金流；第二，通过直接间接融资渠道产生的现金流。根据公司未来经营规划、筹资活动和资金敞口，在本次债券存续期内的第 3 年，公司在建项目及拟建项目的经营活动现金流入和筹资活动的现金流入可以覆盖本次公开发行 30 亿元的全部本金及利息。

本次债券及正在申请的非公开发行 45 亿元公司债券募集资金均全部用于归还本息

债，本次公司债券的发行将不会大幅增加发行人的资产负债率，同时可有效减少发行人兑付压力，降低融资成本，调整债务期限结构，提高发行人偿付能力。

综上，本次债券及正在发行的非公开发行 45 亿元公司债券募集资金具有合理性和必要性。

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 2018 年 9 月 30 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；流动负债占负债总额的比例将由发行前的 71.15% 降至发行后的 69.65%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.85% 增加至发行后的 30.35%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

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 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，合并口径下发行人流动比率将从 1.54 提升至 1.57，速动比率将从 0.49 提升至 0.50，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实用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金补充流动资金具体情况如下：

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

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负债，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负债具体情况如下：

单位：万元

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

5、美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 17 日发行了美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“18 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

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

6、美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 2 日发行了美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“19 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	发行总额	债券余额	兑付总额	到期日期	状态
广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	50,000	50,000	52,142.61	2019/1/5	已完成偿还

合计		52,142.61		

7、美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

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

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

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

株洲市鼎辉房地产发展有限公司	兴业信托·潇湘 17 号集合资金信托计划	2019/5/4	23,082.29	已完成偿还
合计			238,144.70	

七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排

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

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

第八节 债券持有人会议

发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》及中国证监会、相关自律性组织业务规则的有关规定，按照公平、合理和保证本期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期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。

本节仅列示了本期债券之《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。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具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期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（第二期）”债券持有人会议的组织行为，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《深圳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的，本期债券为本次债券项下的第三期发行。

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期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、本期债券认购者认购本期债券视作同意本期债券《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期债券的持有人，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期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期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期债券本息；

（7）在发行人不能偿还本期债券本息时，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) 拟变更本期债券募集说明书的约定；
- (11) 在本期债券发行后，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，本期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，本期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。在本期债券存续期内，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期债券总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本期债券存续期内，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期债券总额 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期债券总额 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期债券总额 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期债券总额 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 个工作日前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）。若债券持有人为本期债券发行人、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，并且其代表的本期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期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期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期未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本期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期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期债券的张数。

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。如在該次会议开始后 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期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、持有或者代表的本期债券张数、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期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，并且其代表的本期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）本期债券发行人、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，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

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

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

10、债券持有人会议决议自作出之日起生效（但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效）。依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定作出的债券持有人会议决议对本期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。

任何与本期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、所代表表决权的本期未偿还债券张数及占发行人本期债券总张数的比例；
- （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，保管期限至本期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起诉讼。

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期债券即视为同意《债券持有人会议规则》的规定；《债券持有人会议规则》自本期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期公司债券为一表决权，但发行人、本期债券担保人、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期公司债券无表决权。

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、持有无表决权的本期

公司债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期公司债券的持有人）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期债券均视作同意申港证券有限责任公司作为本期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期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《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：上海市浦东新区世纪大道 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期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。在本期债券存续期间，受托管理人作为全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，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期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期债券提供担保，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，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期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、本期债券存续期内，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、本期债券存续期内，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期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期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。本期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期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期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期债券相关的事务，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、在本期债券存续期内，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期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。在本期债券存续期内，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、本期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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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期债券项下的义务。

14、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期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、在本期债券存续期内，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，如果本期债券终止上市，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

鉴于受托管理人同时担任本期债券发行的主承销商，受托管理人不再向发行人收取受托管理费。

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、在本期债券存续期内，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，单独或合计持有本期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）违约和救济

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（包括但不限于因本期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期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），或与本期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，单独或合并持有本期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，宣布所有本期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，单独或合并持有本期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。

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）：

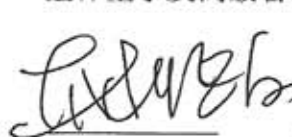
A handwritten signature in black ink, appearing to be "Guo Jie" (郭杰), written in a cursive style.

2019年 2 月 21 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



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):



法定代表人或授权代表(签字):



四、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

方晓斌

律师事务所负责人(签字):

石生平



五、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审计报告、审阅报告的内容无异议，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）



六、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：

赵一统 杨 刘怡雯

资信评级机构负责人签字：

金永授

东方金诚国际信用评估有限公司

2019年2月21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：刘薇 李锺

资信评级机构负责人签字：丁华伟



联合信用评级有限公司

2019年 2 月 21 日

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）：



法定代表人或授权代表（签字）：



东方金诚国际信用评估有限公司转授权书

兹授权我公司总经理金永授（身份证号：220204196908054434）代为审阅和签署《募集说明书》中有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至2019年12月31日。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2018年12月13日



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 2015-2017 三年财务报表及审计报告、2018 年 1-9 月财务报表；
- 二、北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- 三、东方金诚及联合信用出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商出具的核查意见；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。



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)

2019年面向合格投资者公开发行人公司债券 (第二期)

募集说明书摘要

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)

签署日期：2019年 2 月 21 日

声 明

本募集说明书摘要依据《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，截至本募集说明书摘要封面载明日期，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。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及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；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，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、落实相应的还本付息安排。

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。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，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期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。

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 2018 年 3 月 20 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〔2018〕493 号）核准公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

二、本期债券的发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 1,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，公众投资者及合格投资者中的个人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，仅限合格投资者中的机构投资者参与交易，公众投资者及合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、发行人截至 2017 年 12 月 31 日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为 1,485,932.32 万元。发行人最近一期期末未经审计的净资产为 1,759,904.61 万元（截至 2018 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 88.34%。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人母公司口径净资产为 1,206,862.63 万元（发行人母公司财务报表中所有者权益合计），母公司口径资产负债率为 83.71%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 113,032.36 万元（2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 54,421.95 万元、98,018.70 万元和 186,656.43 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

五、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

六、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。

七、本期债券简称“19 美置 02”，债券代码“112856”，发行总额为不超过 10 亿元，全部采用网下方式，占发行规模的比例为 100%。合格投资者中的机构投资者通过向主承销商（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、根据联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用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 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

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.dfratings.com> 及 <http://www.unitedrating.com.cn> 予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.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，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

美的置业集团有限公司于 2016 年面向合格投资者公开发行总额为 5 亿元人民币的公司债券，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广东美的置业有限公司 2015 年度公司债券信用评级报告》（大公报 D【2015】563 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA。

2016 年 7 月 21 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】623 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

2017 年 7 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2017】709 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

根据联合信用评级有限公司出具的《联合信用评级有限公司<关于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并在本所上市申请文件预审核反馈意见>的回复》，联合信用在履行了必要的尽职调查职责基础之上，遵循一致、可比的评级标准，采取宏观和微观分析相结合、定性和定量分析相结合、动态与静态分析相结合的方法，注重现金流分析和长期盈利能力分析，以客观、审慎的态度综合评估了公司所处的行业、公司规模与竞争力等企业基础素质、经营状况及财务状况。

该评级结论为联合信用综合考虑公司作为国内竞争力较强的房地产开发商之一，在规模与竞争力、区域布局、土地储备、销售状况、盈利能力及资本结构等多方面因素基础上做出的判断。联合信用作为独立的第三方评级机构，在对公司主体信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作。联合信用注意到公司作为国内竞争力较强的房地产开发企业之一，在行业地位、项目规模、开发经验、销售状况等方面具有一定优势。经联合信用信用评级委员会审定，给予公司主体信用为 AA+ 的等级。该信用等级给出，保持了联合信用信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。本次评级的理由、相关参数选取的合理性和审慎性之间不存在冲突或者实质性差异。

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《关于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信用评级结果的说明》，评级结果差异包括如下原因，一是评级时点和发行人数据期间不同。大公国际对美的置业集团有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告于 2017 年 7 月出具，所采用的发行人数据是 2014~2016 年财务数据；东方金诚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信用评级报告于 2017 年 11 月出具，采用发行人 2014 年~2016 年及 2017 年 1~9 月财务数据。二是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。公司在经营、财务和外部支持等方面较大公国际评级报告中反映的信息发生了显著变化，该变化足以支撑东方金诚的评级结果。

因此东方金诚对美的置业相关评级参数选取比较合理，评级标准比较审慎。相关参数选取的合理性和审慎性之间不存在冲突或者实质性差异。

根据联合信用出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业高速发展的阶段已经过去，房地产调控政策趋紧，公司经营情况受房地

产市场波动和政策影响较大。

2、近年，公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，公司项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资本支出压力。

3、公司仍有较多存货处于待售状态，需关注存货去化情况；同时，若政策变动，则公司该类项目去化风险可能进一步加大。

4、公司债务负担较重，经营性净现金流波动较大。

根据东方金诚出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、公司部分项目位于本轮楼市调控热点城市，对未来中短期内的销售稳定性构成不利影响；

2、公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前楼市调控政策背景下，面临一定资金压力；

3、公司存货逐年增长且规模很大，对资产流动性形成制约；

4、2016年以来公司债务规模显著上升，债务结构中短期有息债务占比增幅较大，预计未来三年应还本息支出有所增加，存在一定集中偿付压力。

在房地产调控政策方面，为规范房地产行业，引导行业合理发展，国家连续出台了一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点提出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、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等多项举措以推进房地产市场调控工作。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。上述政策对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。如果公司不能适应国家房地产调控政策变化，则有可能对公司未来的经营和发展造成不利影响。

在资本支出方面，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2017年6月末，公司在建项目的计容建筑面积达1,528.63万平方米，拟建项目的计容建筑面积达242.07万平方米，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2017年9月30日，发行人取得银行贷款授信总额度3,278,215万元，其中已使用授信额度1,158,479万元，尚未使用授信额度为2,119,736万元。

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。

在去库存方面，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。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速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将受到不利影响。

在债务负担方面，截至 2017 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 2,789,317 万元，其中短期借款为 388,600 万元，一年内到期的长期借款为 537,250 万元，长期借款（非一年内到期）1,513,467 万元，其他长期有息债务 350,000 万元。如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 925,850 万元，在第二个年度内到期的有 790,191 万元，在第三个年度内到期的有 1,032,021 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 2,748,062 万元，占发行人全部有息负债的 98.52%，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，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

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。

公司经过多年发展现已形成“长三角”+“珠三角”的重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽等 10 个省 20 余个二线及强三、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，如贵阳、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。

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。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和 1,161,614.69 万元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 88,922.05 万元、157,657.53 万元、257,922.07 万元和 153,321.42 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 54,421.95 万元、98,018.70 万元、186,656.43 万元和 114,287.11 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 256,238.18 万元、-539,853.89 万元、-224,377.89 万元和 -503,038.01 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。最近三个会计年度，发行人合并口径资产负债率分别为 90.49%、88.15%和 86.59%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 53.57%、52.27%和 49.44%。发行人最近一期末合并财务报表资产负债率为 88.34%（截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并财务报表数据计算），扣除预收账款的资产负债率为 44.77%。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对公司正常经营活动产生不利影响。

十四、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 4,205,222.14 万元，其中短期借款为 429,704.40 万元，一年内到期的长期借款为 42,653.00 万元，长期借款（非一年内到期）3,139,328.16 万元，应付债券 593,536.58 万元。如果以 2018 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 915,523.98 万元，在第二个年度内到期的有 1,499,073.38 万元，在第三个年度内到期的有 1,276,073.68 万元。前三个年度内累计将到期的有息负债为 3,690,671.04 万元，占发行人全部有息负债的 87.76%，发行人需要在未来三年内集中偿付绝大部分有息债务。

如果本次债券及正在申请发行的非公开发行 45 亿元公司债券全部足额发行，以 2018 年 9 月末为起始日，在第三个年度内到期的有 1,782,073.68 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 4,196,671.04 万元。

未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债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 214,020.72 万元、698,256.38 万元、1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 万元，占总资产的比例分别为 6.46%、12.51%、15.30%和 12.07%。公司其他应收账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，进而影响公司的经营活动。

十六、截至 2018 年 9 月 30 日，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计

2,613,039.94 万元，占总资产比重为 17.31%，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 9 月末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 10 笔，总金额为 312,580 万元人民币。其中，重庆美科房地产开发有限公司、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、金华市瑞盈房地产有限公司及重庆金美碧房地产开发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，因此不存在代偿风险。佛山市皇朝房地产发展有限公司、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及九江中房地产发展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 2018 年 11 月 30 日，公司借款余额为 445.20 亿元，较 2017 年末借款余额 321.45 亿元增加 123.75 亿元，当年累计新增借款占 2017 年末经审计净资产 148.59 亿元的 83.28%。其中，银行贷款余额较其 2017 年末余额 164.21 亿元增加 69.26 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 46.61%；企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持专项计划余额较其 2017 年末余额 34.95 亿元增加 41.40 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 27.86%；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额较其 2017 年末余额 14.00 亿元减少 4.74 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的-3.19%；其他借款余额较其 2017 年末余额 108.29 亿元增加 17.83 亿元，占公司 2017 年末的净资产 148.59 亿元的 12.00%。根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》及证监会《公司债券日常监管问答（五）》的相关规定，发行人已于 2018 年 12 月 12 日披露了《美的置业集团有限公司关于 2018 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、2019 年 1 月 23 日，因业务发展需要，经董事会决议，发行人拟同意公司监事由张子良变更为刘建勤。2019 年 1 月 24 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监登记外备字【2019】第 1900811868 号”《备案登记通知书》，完成公司监事变更的备案登记。2019 年 1 月 29 日，佛山市顺德区经济和科技促进局核发《外商投资企业变更备案回执》（编号：粤顺外资备 201900070），完成公司本次监事变更备案登记。发行人因业务发展需要，作出上述监事变更，相关人员变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力不产生重大不利影响，对发行人董事会决议有效性不产生重大不利影响。本次监事变更后，公司治理结构仍符合法律法规和《公司章程》的相关规定。

二十一、以下风险因素可能对发行人生产经营、盈利能力及偿债能力造成不利影响。

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

地域集中度的风险。公司营业收入目前主要集中在粤中区域、西南区域、辽宁区域及河北区域，2017 年上述区域营业收入合计占比分别为 32.43%、19.98%、11.08%和 11.04%。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成本、开发产品、原材料、库存商品和工程成本构成。报告期内各期末，公司存货余额分别为 2,305,159.98 万元、3,357,974.13 万元、6,440,221.63 万元和 9,939,470.59 万元，占资产总额的比例分别为 69.54%、60.17%、58.14%和 65.84%。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，公司存货价值将面临需计提跌价准备的风险。同时，如果公司销售量明显下降，将面临存货周转不畅的局面，影响资金回笼，从而产生资金压力，具有一定的偿债风险。

库存压力的风险。目前发行人有部分在建、拟建项目位于三、四线城市，由于发行人项目本身的市场定位、战略规划及品牌优势能够与项目所在的三、四线城市社会经济发展水平相匹配，因此发行人报告期内项目销售情况良好，去化压力较小，对发行人盈利能力及偿债能力不存在重大不利影响。但随着现阶段国内经济形势不确定因素逐渐增加及宏观经济政策不断调整，市场对房地产价格下行预期增加，公司上述三、四线城市的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则公司去库存情况和盈利能力可能将受到不利影响。

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

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

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

二十二、报告期内，发行人及控股子公司均不存在相关法律法规所界定的闲置土地、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违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

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，如美的置业因存在自查范围内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的违法违规行为，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。

二十三、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定的合格投资者中的机构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簿记建档情况进行债券配售。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 26 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。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 27 日（T 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.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深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者。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。

二十四、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

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

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

二十七、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

二十八、封卷募集说明书中本次债券名称为“美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券”，本期债券为本次债券项下的第三期发行，亦为本次债券于 2019 年的第二期发行，公告募集说明书中明确债券名称为“美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广东美的置业有限公司 2017 年度第二十一次董事会会议决议》、《广东美的置业有限公司 2017 年公开发行公司债券承销协议》等。

目录

释义	2
第一节 发行概况	4
一、本次发行的基本情况及发行条款	4
二、本期债券发行的有关机构	7
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	10
四、认购人承诺	10
第二节 发行人及本期债券的资信情况	11
一、本期债券的信用评级情况	11
二、信用评级报告的主要事项	11
三、评级结果差异说明	14
四、发行人的资信情况	19
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	23
一、偿债计划	23
二、偿债保障措施	25
三、发行人违约责任	27
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本资料	30
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	30
三、发行人对其他企业的权益投资情况	42
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况	57
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	59
六、发行人业务情况	73
七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况	118
八、公司最近三年违法违规行为的情况	125
九、公司关联交易情况	125
十、发行人内部管理制度的建立及运行情况	139
十一、发行人资金占用情况	140
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理	140
第五节 财务会计信息	144
一、最近三年财务报表	144
二、最近三年财务报表合并范围的变化情况	151
三、最近三年主要财务指标	156
四、管理层讨论与分析	159
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	196
六、发行人最近一期末有息债务情况	197
七、发行人最近一期末对外担保情况	198
八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况	201
九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况	203
第六节 募集资金运用	216
一、本期债券募集资金规模	216
二、本期债券募集资金运用计划	216
三、专项账户管理安排	219

四、本次债券募集资金规模的合理性及必要性	220
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	223
六、发行人已发行公司债券募集资金使用情况	223
七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排	229
第七节 备查文件	230

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〔2018〕493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30亿元的公司债券
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（第二期）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
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深圳分公司
《债券受托管理协议》	指	《美的置业集团有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）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年公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》及其变更和补充
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
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、东方金诚、联合信用	指	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《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	2015年、2016年、2017年及2018年1-9月
募集说明书、本募集说明书	指	《美的置业集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）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（第二期）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	深圳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

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

2017 年 10 月 9 日，公司董事会审议通过了《广东美的置业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 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2018 年 3 月 20 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〔2018〕493 号）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 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（第二期）（简称“19 美置 02”，代码“112856”）。
- 2、 发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 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 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。
- 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 2 年计息年度末调整本期债券第 3 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 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深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 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券利率及调整幅度的公告、回售登记事宜的公告。

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 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 1 年的票面利率为本期债券存续期内前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 1 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 2 月 27 日。

13、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年的每年 2 月 27 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。）；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 2021 年的每年 2 月 27 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）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 2 月 27 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。）；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 2021 年 2 月 27 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）。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 2 月 27 日至 2022 年 2 月 26 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 2 月 27 日至 2021 年 2 月 26 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有息债务。

20、募集资金专项账户银行：华夏银行股份有限公司广州分行。

21、信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司综合评定，本公司的长期主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

22、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行标准质押式回购交易的基本条件。

23、发行对象和配售规则：面向合格投资者中的机构投资者公开发行，不向股东优先配售。

24、发行方式：面向合格投资者中的机构投资者公开发行。

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、主承销商：申港证券股份有限公司。

27、债券受托管理人：申港证券股份有限公司。

28、拟上市地：深圳证券交易所。

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 2 月 25 日。

发行日：2019 年 2 月 27 日。

预计发行期限：2019 年 2 月 27 日。

网下发行期限：2019 年 2 月 27 日。

2、本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向深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：佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 楼

法定代表人：郝恒乐

联系人：杜慰、邹均

联系电话：0757-26607319、0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

（二）主承销商、受托管理人：申港证券股份有限公司

住 所：上海市浦东新区世纪大道 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）分销商：中国民族证券有限责任公司

住 所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 17 号盘古大观 A 座 41 层 C15

法定代表人：姜志军

联系人：宋小坤

联系电话：010-59355630

传真：010-56437017

（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

联系电话：020-3739 2666

传真：020-3739 2826

经办律师：胡轶、方晓敏

（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：

1、东方金诚国际信用评估有限公司

住 所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层
1201、1202、1203 单元

法定代表人：罗光

评级人员：赵一统、瞿鹏、刘怡雯

联系电话：010-62299765

传真：8610-65660988

2、联合信用评级有限公司

住 所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：李信宏

评级人员：刘薇、李锺

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）募集资金专项账户开户银行：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 1 层 102 房及 15 至 19 层

负责人：杨伟

联系人：王兆辉

联系电话：13632228680

传真：020-38099070

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住 所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（九）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住 所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

总经理：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

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深交所上市交易，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

经联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）联合信用

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评定美的置业主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合信用评定本期债券的信用等级为 AA+，联合信用认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

（1）优势

1）公司是华南地区知名房地产开发企业，业务分布国内 10 余省 30 余个二线及强三、四线城市，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、环渤海经济区等重点区域战略布局。

2）公司产品结构较为完善，可满足不同收入水平、不同需求的客户，有助于公司提高市场份额和客户粘性，有助于提高公司市场风险抵抗能力；公司物业管理板块收入稳定增长，物业费收缴率维持在较高水平，5M 智慧健康社区，有助于公司未来的业务拓展。

3）公司土地储备规模适中，价格相对合理，未来利润空间有较高保证；2016 年以来受益于房地产市场回暖，多个区域项目开盘，公司协议销售金额大幅增长。

4）2017 年，公司控股股东现金方式增加公司注册资本，公司资本实力进一步增强。

（2）关注

1）房地产调控政策趋紧，公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大。

2）近年，公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，公司项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资本支出压力。

3）公司在珠三角区域的存货较多，考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策，可能对公司未来销售及回款产生不利影响。

4）公司债务负担较重且有一定集中偿付压力；经营性净现金流近年持续为负；对外担

保比重较高，若被担保企业若经营业绩下滑，公司存在或有负债风险。

2、跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合信用）对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次（期）债券存续期内，在每年美的置业集团有限公司年报公告后的两个月内，且不得晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

美的置业集团有限公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。美的置业集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注美的置业集团有限公司的相关状况，如发现美的置业集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如美的置业集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至美的置业集团有限公司提供相关资料。

联合信用对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送美的置业集团有限公司、监管部门等。

（二）东方金诚

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定美的置业主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

2、评级报告的内容摘要

（1）优势

1）公司房地产项目分布区域较广泛，开发经验丰富、产品创新能力较强，具有很强竞争实力；

2）公司房地产项目销售情况较好，销售金额及面积均大幅增长，获利能力较强；

3）公司在建和拟建项目主要分布在佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二

三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低；

4）公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持，公司资本实力大幅增强。

（2）关注

1）公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控热点城市，对中短期销售稳定性构成不利影响；

2）公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前楼市调控政策背景下，面临一定资金压力；

3）公司以关联方往来款为主的其他应收款规模较大，对资产流动性形成制约；

4）受扩大土地储备和房地产开发规模的影响，公司经营性现金流出大幅增长，2016 年以来经营性净现金流持续为净流出；

5）公司有息债务显著增长且规模较大，部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期，存在一定集中偿付压力。

3、跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“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）”的存续期内密切关注美的置业集团有限公司的经营管理状况、财务状况、永续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在美的置业集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向美的置业集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，美的置业集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如美的置业集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合

公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、评级结果差异说明

美的置业集团有限公司于 2016 年面向合格投资者公开发行总额为 5 亿元人民币的公司债券，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广东美的置业有限公司 2015 年度公司债券信用评级报告》（大公报 D【2015】563 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA。

2016 年 7 月 21 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】623 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

2017 年 7 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具《跟踪评级报告》（大公报 SD【2017】709 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持“稳定”。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

（一）联合信用

2017 年 10 月 31 日，联合信用评级有限公司对公司主体信用评级为 AA+；展望为“稳定”。原因如下：

1、从近年来行业情况来看，房地产行业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓；但 2016 年，房地产投资增速有所回升。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，而三、四线城市仍坚持去库存战略，从供需两端改善市场环境。未来几年，预计二、三线城市可能成为新的市场主力，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。整体来看，2016 年以来，二、三线城市房地产行业景气度较高。

2、从企业素质来看，公司业务范围主要为住宅地产和物业管理，产品结构较为完善，覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅等多种产品形态，拥有房地产一级开发资质、国家一级物业管理资质。2017 年，公司在中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合颁发的中国房地产开发企业 500 强中排名第 59 位；在克而瑞研究中心发布的 2017 年上半年中国房地产企业销售 TOP200 中，权益销售金额排名 30 位。公司房地产开发经验丰富，在华南地区具有一定品牌知名度，业务分布国内 10 省 20 余个二线及强三、四线城市，在深耕早期布局城市之外，不断拓展及升级全国性的区域布局。另外，公司自主研发的 5M 智慧健康社区，

迎合“功能住宅、智慧管理、配套服务”的现代居住需求，具有一定创新优势。整体来看，公司具有丰富的房地产开发经验以及一定的区域品牌知名度和影响力，在产品设计、开发以及创新方面具有一定竞争优势。

3、从经营状况来看，截至 2017 年 6 月底，公司在二、三、四线共 20 余个城市拥有土地储备总面积 224.51 万平方米，权益计容建筑面积 495.49 万平方米，其中二线城市面积占比 45.04%，三线城市面积占比 38.36%，四线城市面积占比 16.60%，公司土地储备主要位于二、三线城市。截至 2017 年 6 月底，公司在建面积 1,035.35 万平方米，未来可售面积较大，预期可以为公司带来较为可观的销售收入。近三年公司协议销售面积分别为 93.61 万平方米、132.78 万平方米和 278.56 万平方米，协议销售金额分别为 62.88 亿元、87.04 亿元和 189.73 亿元，呈逐年增长态势，主要系公司布局的二、三线城市房地产市场升温所致。整体看，公司土地储备较充裕，在建项目规模较大且主要位于二、三线城市，能够满足未来一段时期内的项目开发和销售需求，近年来公司销售情况良好，协议销售面积和销售金额逐年增长。

4、2017 年 9 月，公司控股股东美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业”）通过旗下孙公司宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司以现金方式对公司增资 84.00 亿元，其中，11.58 亿元计入公司实收资本，72.42 亿元计入公司资本公积，本次增资在提升公司资本实力、优化财务结构和缓解资金压力等方面产生了积极作用。截至 2017 年 9 月底，公司所有者权益较年初增长 121.22%至 146.25 亿元，同时，通过本次增资公司债务负担有所下降，短期偿债能力有所提高，具体如下表所示。

公司2015~2017年9月底财务数据对比

项目	2015 年	2016 年	2017 年 9 月
资产总额（亿元）	331.50	558.08	968.98
所有者权益（亿元）	31.53	66.11	146.25
营业收入（亿元）	67.63	108.73	82.30
净利润（亿元）	5.38	9.64	9.61
经营性净现金流（亿元）	25.62	-53.99	-20.13
营业利润率（%）	18.51	20.76	27.35
资产负债率（%）	90.49	88.15	84.91
全部债务资本化率（%）	79.86	75.74	67.95
流动比率（倍）	1.27	1.39	1.46
速动比率（倍）	0.33	0.51	0.56
现金短期债务比（倍）	0.35	0.45	0.92

从同行业已发债企业的对比情况来看，公司在资本实力、业务规模、盈利能力等方面具

有一定优势。

国内房地产主要发债企业的数据指标对比

项 目	公司	上海实业发展股份有限公司	四川蓝光发展股份有限公司
2017 年 9 月底资产总额（亿元）	968.98	360.53	932.38
2017 年 9 月底所有者权益（亿元）	146.25	104.31	156.45
2017 年 1~9 月营业收入（亿元）	82.30	37.61	108.88
2017 年 1~9 月净利润（亿元）	9.61	3.40	5.23
2017 年 9 月底资产负债率（%）	84.91	71.07	83.22
2017 年 9 月底流动比率（倍）	1.46	2.06	1.73
2017 年 9 月底速动比率（倍）	0.56	0.85	0.42
信用级别	AA+	AA+	AA+

联合信用作为独立的第三方评级机构，在对公司主体信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作。联合信用注意到公司作为国内竞争力较强的房地产开发企业之一，在行业地位、项目规模、开发经验、销售状况等方面具有一定优势。经联合信用评级委员会审定，给予公司主体信用为AA+的等级。该信用等级的给出，保持了联合信用信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。

（二）东方金诚

根据东方金诚的说明，东方金诚给予美的置业长期信用等级“AA+”，评级展望为“稳定”的原因如下：

1、评级时点

大公国际对美的置业集团有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告于 2017 年 7 月出具的，所采用的发行人数据是 2014~2016 年财务数据；东方金诚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信用评级报告于 2017 年 11 月出具，采用发行人 2014 年~2016 年及 2017 年 1~9 月财务数据。

2、发行人经营情况

东方金诚主要在外部运营环境、行业景气度、业务运营和管理素质四个方面对美的置业经营风险进行考察。

外部环境方面，主要选取所处行业关键影响因素，具体包括宏观和区域经济环境、市场状况、市场竞争格局、政策监管环境等因素。具体到美的置业的评级应用中，公司对外部环境的基本判断为：2017 年前三季度，宏观经济增长韧性较强，结构调整持续推进；货币政策

维持稳健中性，金融监管进一步深化，M2 增速回落，社融“回表”趋势明显；经济回暖带动财政收入高涨，财政支出进度加快，财政支出增速前高后低。受楼市全面调控政策影响，中国房地产市场销售景气度下行趋势短期内难以恢复，2017 年上半年全国商品房销售面积和销售额增速明显回落；2017 年上半年全国高企的商品房待售面积继续回落，预计分化的土地供应政策叠加棚改货币化安置等举措，将继续推动三四线城市去库存提速；受房企购地热情不减、前期开工项目建设影响，2017 年 5 月房地产投资增速才首现回落，未来还将继续下降；2017 年上半年一线和重点二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降，全国房价趋于稳定；2017 年上半年在各城市持续加强的调控政策压力下，小型房企加快退市，大型房企以品牌输出和并购等方式持续提升规模，行业集中度进一步上升。

业务运营方面，东方金诚主要从经营区域及产品多元化、企业规模、土地储备及外部支持等方面进行评价。

1) 经营区域及产品多元化。公司以住宅地产开发业务为主，物业管理、自持物业租赁、酒店、材料销售和工程设计为辅。同时，公司项目地域分布较多元，降低了房地产市场波动及行业调控政策影响。同时，公司依托美的集团在家电、产品研发等方面优势，开发“5M 智慧健康社区”。目前，公司在邯郸、顺德、高明、贵阳、南昌、宁波、镇江、株洲等地推出 5M 智慧健康社区房地产项目。

2) 企业规模。公司房地产项目开发经验丰富，2014 年~2016 年及 2017 年 1~6 月，公司累计实现新开工面积 1185.15 万平方米，累计竣工面积 556.87 万平方米。公司房地产项目分布全国 10 省 20 余个城市。

3) 土地储备。截至 2017 年 6 月末，公司在建项目共计 53 个，总建筑面积 1909.47 万平方米，总可售面积 1562.77 万平方米，剩余总可售面积为 776.66 万平方米；拟建项目规划建筑面积合计 311.01 万平方米。公司在建和拟建项目规模较大，未来可售面积充足。

4) 外部支持。2017 年 9 月，公司获得股东樾宸投资货币增资人民币 84 亿元，资本实力大幅增强；此外，截至 2016 年末，公司同一实际控制人企业美的发展为公司提供融资保证担保期末余额 81.38 亿元。公司可以得到股东及同一实际控制人企业美的控股在增资、融资担保等多方面资金支持。

3、发行人财务情况

东方金诚对美的置业财务风险的分析要素包括资产质量与流动性、资本结构与财务杠杆、盈利能力、现金流充足性和偿债能力等五个方面。

资产质量与流动性，近三年公司资产规模不断增加，资产结构以流动资产为主。2017 年

9 月末，公司资产总额为 968.98 亿元，流动资产和非流动资产占比分别为 95.30%和 4.70%。

资本结构与财务杠杆方面，主要财务指标为资产负债率和全部债务资本化比率。近三年随着公司债务规模的扩大，公司财务杠杆加大，但仍处于所处行业合理范围之内，2017 年 9 月受益于股东增资负债率水平有所下降。截至 2017 年 9 月末，公司资产负债率为 84.91%，全部债务资本化比率为 67.09%。

盈利能力方面，近年来公司营业收入总体有所增加，2014 年~2016 年，公司营业收入分别为 84.81 亿元、67.63 亿元和 108.73 亿元；同期，营业利润率分别为 18.30%、18.51%和 20.76%，逐年提升；净资产收益率分别为 26.22%、17.07%和 14.58%。2017 年 1~9 月，公司实现营业收入 82.30 亿元，营业利润率为 27.35%，利润总额为 12.18 亿元，净利润为 9.61 亿元。

现金流充足性，2016 年以来公司扩大土地储备和房地产开发规模，使得经营活动现金流出较大，2014 年~2016 年，公司经营活动现金流净额分别为-6.51 亿元、25.62 亿元和-53.99 亿元，但现金收入比分别为 79.83%、154.56%和 173.11%，逐年增长，经营获现能力较好。2014 年~2016 年，公司投资活动现金流量净额分别为-2.33 亿元、-17.04 亿元和-45.33 亿元；筹资活动现金流量净额分别为 5.93 亿元、-5.05 亿元和 117.66 亿元，2016 年外部融资规模大幅增长。

偿债能力方面，2014 年~2016 年末，公司流动比率分别为 139.75%、127.21%和 139.38%；速动比率分别为 26.35%、32.50%和 50.90%。2014 年~2016 年，公司 EBITDA 分别为 11.12 亿元、8.89 亿元和 15.77 亿元；近年公司债务融资规模扩大，利息支出增加，公司 EBITDA 利息倍数有所波动，分别为 1.94 倍、1.47 倍和 2.21 倍；同期，随着公司债务规模逐年扩大，全部债务/EBITDA 逐年增长，分别为 3.21 倍、7.36 倍和 10.81 倍。公司未来可结转收入金额较大，在建及拟建项目未来可售面积充足，对未来公司合同销售金额规模、收入及利润水平形成保障。

综合来看，公司资产不断增长，以流动资产为主；公司经营性净现金流波动明显，经营获现能力较好；公司营业收入有所增长，盈利能力较强，未来可结转收入金额较大，在建及拟建项目未来可售面积充足，对未来公司合同销售金额规模、收入及利润水平形成保障；公司偿债能力较好。

4、可比公司情况

美的置业主要从事房地产开发业务，所属行业为房地产行业。从公开市场上看，非我司评级的同类企业包括北京北辰实业集团有限责任公司（以下简称“北辰实业”）和厦门中骏集

团有限公司（以下简称“厦门中骏”），二者主体级别均为 AA+。2016 年，公司在净资产方面与其存在一定差距，但在收入、利润及营业利润率方面与其持平，公司盈利能力较强。此外，随着公司股东樾宸投资增资 84 亿元以及公司房地产业务的快速发展，截至 2017 年 9 月末，公司资产总额达到 968.98 亿元，净资产 146.25 亿元；同时，2017 年 1~9 月，公司营业利润率为 27.35%，盈利能力进一步提升。综合来看，美的置业已经达到主体信用等级为 AA+房地产行业企业水平。

公开市场同类企业级别和财务指标对比情况

单位：亿元、%

	主体级别	评级机构	总资产	净资产	收入	利润总额	资产负债率	营业利润率	数据年份
北京北辰实业集团有限责任公司	AA+	联合信用	642.41	122.49	98.30	6.85	80.96	22.41	2016 年
厦门中骏集团有限公司	AA+	大公国际	403.22	104.83	97.62	19.49	74.00	21.92	2016 年
美的置业集团有限公司	AA+		558.08	66.11	108.73	12.88	88.15	20.76	2016 年
			968.98	146.25	82.30	12.18	84.91	27.35	2017 年 9 月

综上所述，东方金诚与大公国际 2017 年 7 月评定的美的置业主体长期信用等级存在一定差异，其原因一是评级时点和发行人数据期间不同，二是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。东方金诚对美的置业相关评级参数选取比较合理，评级标准比较审慎。

四、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 2018 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度 629.46 亿元，其中已使用授信额度 322.62 亿元，尚未使用授信额度为 306.84 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，发行人累计公开发行公司债券 20 亿元、非公开发行公司债券 75 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

募集说明书签署日未到期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
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

上市的交易场所：深圳证券交易所。

投资者适当性安排：“18 美置 01”及“19 美置 01”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：“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。

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	2018 年 3 月 30 日已支付 2017 年 3 月 30 日至 2018 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	2018 年 6 月 1 日已支付 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 6 月 1 日的债券利息	合格投资 者

							支付。			
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	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
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：19 美的 01 于 2019 年 1 月 28 日完成发行，目前尚在登记挂牌流程阶段。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

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，发行人累计最高债券余额为人民币 30 亿元，占本公司截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）的比例为 17.05%，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	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率	88.34%	86.59%	88.15%	90.49%
财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47
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

发行人债务偿还率大于 100%的原因：一是由于地产行业中开发贷款的特殊性，根据协议，还款方式除了按合同约定日期还款外，同时需按销售进度还款，部分销售较快的项目，其实际还款时间会较约定日期提前；二是部分为企业在与金融机构沟通协商一致的情况下，自主性选择提前偿还。

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 2022 年的每年 2 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若本期债券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 2021 年的每年 2 月 27 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 2022 年 2 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 2 月 27 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日常经营所产生的现金流。报告期内各期，发行人合并口径营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和

1,161,614.69 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 54,421.95 万元、98,018.70 万元、186,656.43 万元和 114,287.11 万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,207,465.56 万元、1,980,338.28 万元、3,871,294.09 万元和 4,009,487.74 万元，经营活动产生的现金流出分别为 951,227.38 万元、2,520,192.17 万元、4,095,671.98 万元和 4,512,525.75 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 256,238.18 万元、-539,853.89 万元、-224,377.89 万元和 -503,038.01 万元。发行人 2015 年经营活动产生的现金流量净额为正；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 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司根据业务发展和经营的需要，随着公司业务的扩张，拿地力度加大所致。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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人合并口径下流动资产分别为 10,839,929.26 万元及 14,603,192.97 万元，公司流动资产明细构成情况如下：

单位：万元

项 目	2018 年 9 月 30 日		2017 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	1,848,781.31	12.25%	1,744,467.37	15.75%
交易性金融资产	0.00	0.00%	700.00	0.01%
应收票据	190.13	0.00%	2,500.00	0.02%
应收账款	56,390.77	0.37%	36,352.71	0.33%
预付款项	101,306.89	0.67%	101,150.32	0.91%
应收利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	1,821,419.54	12.07%	1,694,749.30	15.30%
存货	9,939,470.59	65.84%	6,440,221.63	58.14%
其他流动资产	835,633.75	5.54%	819,787.93	7.40%
流动资产合计	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%

截至 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人货币资金分别为 1,744,467.37 万元及 1,848,781.31 万元，该部分资金具有较强的流动性。其中 2018 年 9 月末受限货币资金总额约为 34,575.88 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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 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 2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人存货分别为 6,440,221.63 万元及 9,939,470.59 万元，占流动资产 58%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和开发产品。其中占比较大的是开发成本，包括开发用土地及在建项目已投入的成本、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 9 月末，发行人共有账面价值 2,578,464.05 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》制定了本期债券的《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，为保障本期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《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期内，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，全面负责本期债券利息支付、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期债券本息兑付资金，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《深圳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）发行人承诺

根据公司于 2017 年 10 月 9 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。

（六）开立专项账户及签订资金监管协议

1、资金专项账户

发行人将在华夏银行股份有限公司广州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，并与华夏银行股份有限公司广州分行、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

二期）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/本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

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受托管理协议第 1.15 条款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）本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- （6）发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；
- （7）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管或已开始相关的诉讼程序；
- （8）未按照约定履行完毕担保财产的登记手续（如有）；
- （9）在本期债券存续期间内，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，单独或合并持有本期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，宣布所有本期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，单独或合并持有本期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》项下所产生的或与该协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，提交上海仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。

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
设立日期	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	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
所属行业	房地产业
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。本次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来路；经营范围为经营改造旧城区，销售、出租、管理商品房；企业类别为合资；执照有效期自 1995 年 1 月 13 日至 1997 年 7 月 20 日；公司董事长为何享健，副董事长为张灿升，总经理为张灿升。

发行人设立时的股权结构如下表所示：

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

（2）发行人设立后的股权演变

1) 2001 年 5 月，发行人第一次股权转让

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

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

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（美元）	持股比例	出资方式
1	香港威灵	1,086.40 万元	97.00%	货币
2	德威房产	33.60 万元	3.00%	货币
合计		1,120.00 万元	100.00%	——

2) 2004 年 7 月，美的置业第二次股权转让

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

2004 年 7 月 5 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和威尚房产，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 1,086.4 万美元，威尚房产出资 33.6 万美元。威灵房产的投资总额仍为 2800 万美元，注册资本仍为 1,120 万美元。

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

2007 年 5 月 14 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局作出“顺外经贸外资[2007]262

号”《关于佛山市顺德区威灵房产有限公司增加资本等事项的批复》，同意公司投资总额增加 2,990 万美元，注册资本增加 2,000 万美元，其中佛山美的增加投资 60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 增加投资 1,940 万美元，全部以货币出资。

2007 年 5 月 14 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和佛山美的，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 3,026.4 万美元，佛山美的出资 93.6 万美元。公司的投资总额为 5,790 万美元，注册资本 3,120 万美元。

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

2007 年 7 月 4 日，佛山市顺德区工商局核发“佛顺核变通外字[2007]第 0700524570 号”的《核准变更登记通知书》，同意同公司的注册投资总额由 2,800 万美元变更为 5,790 万美元，公司注册资本由 1,120 万美元变更至 3,120 万美元，其中佛山美的认缴 93.6 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 认缴 3,026.4 万美元。

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

5) 2008 年 11 月，美的置业第三次股权转让

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

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

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

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

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

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

合计	3,120.00 万元	3,120.00 万元	100.00%	——

6) 2009 年 12 月，发行人第四次股权转让并增加注册资本（至 7,220 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 3,210 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	持股比例	出资方式

			元)		
1	美的建业	10,000.00 万元	7,220.00 万元	100.00%	货币
合计		10,000.00 万元	7,220.00 万元	100.00%	——

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

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

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

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

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

本为 16,000 万美元。

2010 年 8 月 25 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2010）第 F1036 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 8 月 25 日止公司已收到美的建业缴纳的新增注册资本第 1 期出资 4,430 万美元，股东以货币出资。变更后公司的注册资本为 16,000 万美元，实收资本为 14,430 万美元。

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

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

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

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

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

2016 年 11 月 16 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备 201600058”号《外商投资企业变更备案回执》，其中投资总额增加至 28,170 万美元，注册资本增加至 25,500 万美元。

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

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	美的建业	25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	货币
	合计	25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	——

10）2017 年 7 月，美的置业变更股东出资时间

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

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

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

美的置业、美的建业与宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司（以下简称“樾宸投资”）签署了《广东美的置业有限公司增资协议》，樾宸投资增资人民币 840,000 万元，其中注册资本 115,816.9090 万元，资本公积金 724,183.091 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		2,895,422,725.30	2,279,423,725.30	100.00%	——

12) 2018年1月，发行人变更名称“美的置业集团有限公司”

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

2018年1月22日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备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		2,895,422,725.30	100.00%	——

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

2018 年 12 月 10 日，发行人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		3,807,493,668.30	3,191,494,668.30	100.00%	——

（3）发行人的名称变更

1) 1995年1月13日，公司设立时的名称为“顺德威灵房产有限公司”。

2) 2004年3月8日，公司名称由“顺德威灵房产有限公司”变更为“佛山市顺德区威灵房产有限公司”。

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

4) 2018年1月9日，公司的名称由“广东美的置业有限公司”变更为“美的置业集团有限公司”。

2、最近三年内实际控制人的变化

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，最近三年内实际控制人未发生变动。

（二）最近三年内重大资产重组情况

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

（三）发行人前十大股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人股东情况如下：

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

三、发行人对其他企业的权益投资情况

截至 2018 年 9 月 30 日发行人对其他企业的长期股权投资情况如下所示：

（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	重庆美城金房地产开发有限公司	7,000.00	房地产开发；自有房屋租赁；企业管理咨询。	100.00%	间接
2	成都市美的房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁；企业管理咨询；房地产信息咨询服务	100.00%	直接
3	眉山美川房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
4	眉山美文房地产开发有限公司	8,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
5	成都市美府房地产开发有限公司	5,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
6	乐山美嘉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
7	重庆美骏房地产开发有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
8	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	34.00%	间接
9	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
10	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%	直接
11	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。	80.00%	间接
12	佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营、房地产租赁经营、建筑装饰和装修业	100.00%	间接
13	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	100.00%	直接

14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营。	95.00%	直接
22	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
23	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
24	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。	99.00%	直接
25	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
26	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。	97.17%	间接
27	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
28	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; 小区物业管理服务; 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
29	石家庄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
30	邯郸市美创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(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
31	石家庄益佳福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)	65.00%	间接
32	邢台市美森房地产开发有限责任公司	1,000.00	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
33	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
34	邢台市美信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(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
35	邢台市美智房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发与经营;房地产营销策划(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	45.00%	间接

36	沙河市美恒房地产开发有限公司	1,971.75	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
37	株洲市九洲四维置业有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
38	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	23,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
39	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
40	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
41	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。	76.02%	间接
42	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营。	95.02%	间接
43	长沙市美的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%	直接
44	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
45	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。	96.00%	间接
46	株洲市美的房地产发展有限公司	40,000.00	房地产开发经营，房产租赁，房地产营销策划。	99.30%	间接
47	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，房产出租，房地产营销策划，酒店管理等。	100.00%	间接
48	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
49	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。	95.00%	间接
50	湖南中宁置业有限公司	3,000.00	房地产开发、销售；物业管理服务	57.01%	间接
51	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。	100.00%	间接
52	宁乡君健房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、销售	88.20%	间接
53	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发经营	97.04%	直接
54	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	800.00	房地产开发经营	80.00%	间接
55	长沙市乾升实业有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
56	株洲市鼎业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
57	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
58	株洲鼎淦房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	80.00%	间接
59	宁乡鼎业房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
60	无锡市美骏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；自由房屋租赁。	100.00%	间接

61	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。	100.00%	间接
62	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。	100.00%	间接
63	徐州君辉置业有限公司	2,000.00	房地产开发、销售	51.00%	间接
64	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。	100.00%	间接
65	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	56.00%	间接
66	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	33.00%	直接
67	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
68	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）。	63.70%	间接
69	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
70	九江美置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；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
71	江西荣旭房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发与经营	62.38%	间接
72	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	80.00%	间接
73	上饶市美宸房地产开发有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
74	上饶市美越房地产开发有限公司	5,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	34.00%	间接
75	南昌市美顺房地产开发有限公司	500.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	间接
76	福建省美智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）	#N/A	直接
77	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）物业管理服务费；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。	100.00%	间接
78	广东联城住工装备信息科技有限公司	1,000.00	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、技术服务以及工程项目咨询服务；货物或技术进出口。	100.00%	直接
79	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；市场营销策划服务等	100.00%	间接
80	沈阳嘉美房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；房地产营销策划。	99.00%	间接
81	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
82	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；房地产营销策划。	99.00%	间接
83	沈阳市美的房地产开发有限公司	41,654.00	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，房产营销策划。	100.00%	间接

84	沈阳品睿房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	直接
85	合肥悦辉房地产发展有限公司	1,000.00	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%	直接
86	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。	58.31%	直接
87	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。	50.00%	间接
88	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；会议服务；化妆品销售；洗染服务。	100.00%	间接
89	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。	100.00%	间接
90	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、销售；房地产营销策划。	96.69%	直接
91	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%	直接
92	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。	96.86%	间接
93	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。	100.00%	间接
94	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
95	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
96	合肥美富房地产发展有限公司	2,500.00	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
97	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%	直接
98	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
99	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
100	镇江美裕房地产发展有限公司	6,750.00	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
101	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
102	常州市美辉房地产发展有限公司	56,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	46.03%	间接
103	大理美诏房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发经营	100.00%	间接
104	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划	100.00%	间接
105	南宁市美旭房地产开发有限公司	500.00	房地产开发经营、建筑装饰工程专业承包、对房地产产业的投资、房地产营销策划	100.00%	间接
106	贵阳恒祥房地产开发有限公司	5,100.00	一般经营项目：房地产开发与经营。	95.00%	间接

107	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划。	96.26%	间接
108	美的西南房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划。	100.00%	直接
109	贵阳市美的物业管理有限公司	300.00	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。（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。）	100.00%	间接
110	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
111	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
112	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	66.67%	直接
113	遵义市美的房地产发展有限公司	15,000.00	房地产开发、经营、销售、出租，房地产营销策划。	100.00%	间接
114	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
115	成都市美曜房地产开发有限公司	1,000.00	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
116	贵阳国龙置业有限公司	30,000.00	房地产开发；房屋销售；房屋租赁；房地产营销策划；酒店管理。	90.00%	间接
117	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。	50.00%	间接
118	成都市美彭房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；房屋销售。	78.00%	间接
119	遵义市美云房地产开发有限公司	1,000.00	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
120	梧州市美骏置业有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	98.00%	间接
121	遵义市美骏房地产开发有限公司	40,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	间接
122	南宁市美曦房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
123	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。	100.00%	直接

124	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。	48.46%	间接
125	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。	96.91%	间接
126	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。	96.97%	间接
127	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。	97.01%	间接
128	佛山市高明创晖投资有限公司	1,088.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	60.00%	间接
129	河源市铜人铜业发展有限公司	900（美元）	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	60.00%	间接
130	四会市美会房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	100.00%	间接
131	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	51.00%	间接
132	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。	50.00%	间接
133	江门市美卓房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
134	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。	100.00%	直接
135	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。	100.00%	间接
136	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。	95.91%	间接
137	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
138	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
139	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	10,000.00	房地产经营、租赁服务；房地产营销策划。	98.00%	直接
140	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
141	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。	100.00%	间接
142	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	50.00	投资咨询服务。	100.00%	直接
143	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
144	佛山市顺德区捷高房产有限公司	20,000.00	房地产开发、销售。	100.00%	直接

145	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（不含法律、行政法规和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
146	佛山市顺德区美的房产有限公司	7,500.00	房地产经营；房地产投资、销售、租赁、房地产营销策划。	100.00%	间接
147	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；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；承接室内外装饰装修工程；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。（以上项目涉及许可证的凭有效许可证经营）(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
148	佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司	800.00	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，软件技术服务业；家电维修、家电销售及空调安装。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
149	佛山市顺德区瑞意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)	70.00%	间接
150	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	42,755.22	房地产经营；园林绿化建设。	49.00%	直接
151	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
152	佛山市顺德区天美房产有限公司	1,000.00	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)	95.00%	直接
153	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）。	60.00%	间接
154	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	4,635.29	对房地产业投资；物业管理。	56.00%	直接
155	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。	100.00%	间接
156	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、租赁服务；房地产营销策划。	97.99%	直接
157	广东美的物业管理股份有限公司	2,560.00	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。	81.90%	直接
158	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；丙级城乡规划编制服务，即在全国承担下列任务：（一）镇总体规划（县人民政府所在地镇除外）的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 20 万现状人口以下城市的相关专项规划及控制性详细规划的编制；（三）修建性详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。（不含《外商投资产业指导目	100.00%	直接

			录》限制类、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)		
159	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。(依法须经批准的项目,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)	98.00%	直接
160	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);自有物业租赁;房地产经销策划。(以上项目不涉及外资投资准入特别管理措施)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	95.00%	直接
161	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。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	97.35%	直接
162	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
163	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。(不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	97.98%	直接
164	佛山市顺德区美畔房产有限公司	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。(不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	49.00%	直接
165	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。(不含《外商投资产业指导目录》限制类、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)	68.52%	直接
166	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、销售、出租;房地产营销策划(涉及行政许可证的项目凭有效许可证或批准证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
167	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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
168	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
169	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
170	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	50.00%	间接
171	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	50.00%	直接
172	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	25,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁;房地产营销策划。	70.00%	间接
173	佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁;房地产营销策划。	50.00%	间接
174	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁;房地产营销策划。	100.00%	间接
175	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

176	南京美的房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	直接
177	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
178	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	100.00	商务信息咨询服务。	100.00%	间接
179	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。	100.00%	直接
180	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
181	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
182	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，企业形象策划等	100.00%	直接
183	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
184	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。	100.00%	直接
185	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
186	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
187	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
188	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。	98.97%	间接
189	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。	100.00%	直接
190	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）	65.70%	间接
191	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	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
192	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	100.00%	直接
193	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	4,080.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	51.00%	直接
194	金华市瑞麟房地产开发有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	50.00%	间接
195	舟山市瑞海房地产发展有限公司	50,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	间接
196	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	100.00%	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、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。

（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	持股关系
1	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	100.00	房地产开发、销售、租赁服务；房地产营销策划。	50.00%	间接
2	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%	直接
3	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%	直接
4	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%	直接
5	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%	直接
6	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%	直接
7	金华市瑞盈房地产有限公司	20,000.00	房地产开发、经营。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40.00%	直接
8	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%	直接
9	佛山市高明区融浩房地产有限公司	200.00	房地产开发经营。	45.00%	直接
10	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	9.93%	间接

			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;		
11	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）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	10.00%	直接
12	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%	直接
13	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	320.00	对各类行业进行投资、资产管理（不含法律、行政法规以及国务院决定禁止或应经许可经营的项目）；物业管理与修缮，物业租赁与中介代理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	50.00%	间接

14	广东顺德持创房地产咨询有限公司	100.00	房地产中介服务、物业代理、企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00%	间接
15	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%	直接
16	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%	直接
17	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%	直接
18	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%	直接
19	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%	直接
20	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%	间接
21	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%	直接
22	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%	直接
23	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%	直接
24	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%	直接
25	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%	直接
26	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%	直接
27	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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00%	直接
28	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%	直接
29	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%	直接
30	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	49.00%	直接
31	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%	直接

32	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。(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)	80.00%	直接
33	佛山市骏隆房地产有限公司	4,000.00	房地产开发、经营、销售;物业租赁;电气安装,管道和设备安装,其他建筑安装业;建筑装饰业,工程准备活动,提供施工设备服务,其他未列明建筑业(涉及资质证的持有效资质证经营);室内清洁服务;室内装饰设计;水电安装;建筑装饰工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	25.00%	直接
34	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%	直接
35	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%	直接
36	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%	直接
37	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%	直接
38	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)	55.00%	直接
39	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%	直接

(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	2017 年末			2017 年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	347,330.37	47,307.68	300,022.70	-	-22.60	设立
2	佛山市顺德区益丰房产有限公司	222,871.94	222,332.13	539.81	-	-460.19	设立
3	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	172,887.56	171,845.95	1,041.61	-	-1,958.39	设立
4	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	169,772.94	169,165.40	607.54	-	-1,392.46	设立
5	昆明城业房地产有限公司	166,999.94	165,662.20	1,337.74	-	-1,907.94	增资
6	合肥悦辉房地产发展有限公司	122,211.07	118,600.59	3,610.48	-	-1,389.52	设立

7	广州美峻房地产开发有限公司	110,980.40	111,022.00	-41.60	-	-41.60	设立
8	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	106,642.91	103,796.87	2,846.04	21,332.21	1,083.61	受让
9	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	401,603.20	363,606.16	37,997.05	48,815.85	-803.09	设立
10	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	342,155.88	334,421.06	7,734.81	-	-454.90	设立
11	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	257,159.65	254,053.06	3,106.58	39.50	-1,885.56	设立
12	金华市美的房地产发展有限公司	158,459.93	159,005.74	-545.81	-	-1,545.81	设立
13	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	115,794.85	114,856.32	938.53	-	-61.47	设立
14	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	446,556.15	425,377.65	21,178.50	61,243.13	12,989.80	设立
15	佛山市美的房地产发展有限公司	388,382.14	281,665.77	106,716.37	1,395.72	-577.23	受让
16	佛山市南海区扬正房地产有限公司	251,290.14	252,373.33	-1,083.19	84.27	-2,031.78	设立
17	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	226,974.10	211,551.95	15,422.15	-	-1,567.85	设立
18	佛山市顺德区天美房产有限公司	156,037.89	155,335.47	702.42	-	-297.58	设立
19	佛山市顺德区美畔房产有限公司	132,713.46	131,034.05	1,679.41	-	-320.59	设立
20	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	129,487.41	124,699.26	4,788.15	-	-1,114.37	设立
21	佛山市顺德区捷高房产有限公司	123,993.10	90,971.32	33,021.78	65,126.26	15,883.36	受让
22	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	418,386.03	345,215.73	73,170.30	73,365.36	17,634.80	设立
23	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	233,464.63	224,943.59	8,521.03	-	-321.23	设立
24	江门市美拓房地产开发有限公司	197,613.93	198,908.47	-1,294.54	-	-2,168.14	设立
25	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	108,080.68	108,686.46	-605.77	-	-2,481.84	设立
26	贵阳市美的房地产发展有限公司	773,205.31	606,797.39	166,407.92	241,636.59	39,984.79	受让
27	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	472,842.00	429,553.28	43,288.72	268.28	-4,005.78	设立
28	遵义市美的房地产发展有限公司	204,221.14	165,140.80	39,080.34	55,365.76	23,705.16	设立
29	镇江美的房地产发展有限公司	346,377.00	343,917.22	2,459.78	56,837.00	-7,644.90	设立
30	南京美的房地产发展有限公司	263,411.06	141,243.10	122,167.96	-	-879.33	设立
31	无锡市悦辉房地产发展有限公司	227,751.97	113,600.74	114,151.22	-	-1,871.26	设立
32	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	174,493.68	172,508.69	1,984.99	56.13	-2,031.14	设立
33	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	169,201.23	169,672.54	-471.31	-	-2,419.01	设立
34	常州市翔辉房地产发展有限公司	123,790.10	122,081.69	1,708.41	-	-291.59	设立
35	徐州工润城开置业有限公司	110,733.70	101,933.53	8,800.17	14.48	-1,093.71	增资
36	沈阳市美的房地产开发有限公司	302,160.44	283,170.55	18,989.89	95,861.22	-5,264.78	受让
37	江西省治电能源配送有限公司	164,229.17	166,028.38	-1,799.21	-	-3,979.05	受让
38	长沙市美的房地产开发有限公司	285,814.20	202,538.88	83,275.32	-	-438.22	设立
39	株洲市美的房地产发展有限公司	284,010.67	236,677.56	47,333.11	57,469.42	3,549.73	设立
40	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	150,929.78	117,936.64	32,993.14	-	-2,006.86	设立
41	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	130,505.31	112,557.22	17,948.10	65,014.24	9,812.41	设立
42	株洲市美的高科房地产发展有限公司	105,799.43	107,341.65	-1,542.21	9,182.80	3,771.17	设立
43	邯郸市美的房地产开发有限公司	435,914.90	363,995.46	71,919.44	164,127.39	34,246.20	设立
44	邯郸市顺美房地产开发有限公司	157,453.29	149,965.83	7,487.45	-	-2,259.47	设立
45	石家庄市美的房地产开发有限公司	115,787.32	58,427.79	57,359.53	645.17	-42.47	设立

2、重要联营、合营公司近一年主要财务数据

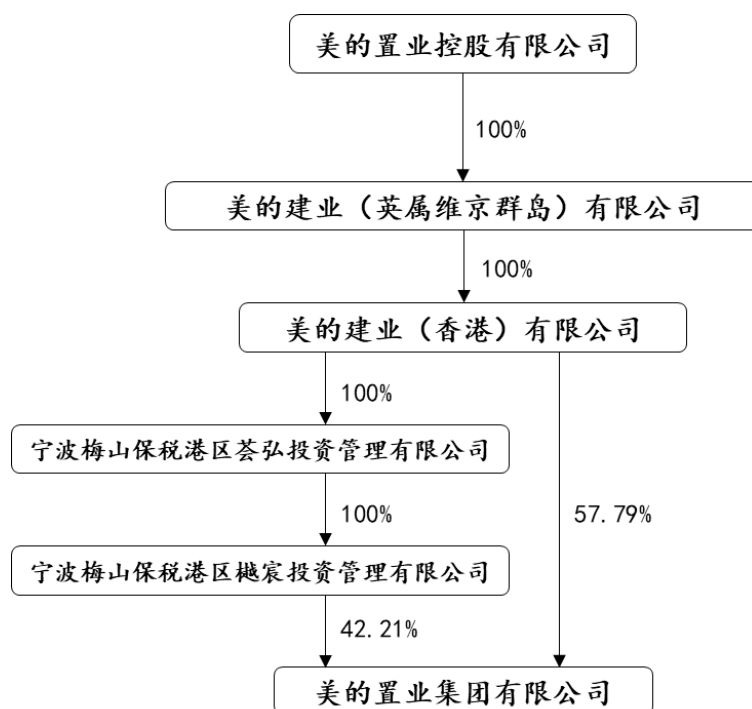
单位：万元

序号	子公司名称	2017 年末			2017 年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	南昌建美房地产有限公司	116,510.04	116,762.93	-252.88	-	-1,252.88	续存
2	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	93,714.07	90,330.51	3,383.57	-	-40.38	受让
3	重庆美科房地产开发有限公司	198,784.40	194,166.85	4,617.54	-	-155.78	续存
4	九江中房地产发展有限公司	86,434.22	85,593.66	840.56	32.49	-183.05	受让
5	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	107,077.11	104,251.90	2,825.20	-	-115.17	新设
6	江门市美顺房地产开发有限公司	32,017.89	30,054.35	1,963.54	-	-4.57	新设
7	金华市瑞盈房地产有限公司	188,178.36	168,713.99	19,464.37	-	-282.83	续存
8	重庆金美碧房地产开发有限公司	86,030.02	81,050.08	4,979.94	-	5.03	新设
9	佛山市高明区融浩房地产有限公司	145,171.31	145,539.21	-367.90	8.08	-754.43	续存
10	张家港市美创房地产开发有限公司	85,669.21	85,773.92	-104.72	-	-2,104.72	续存
11	无锡蓝光置地有限公司	322,585.35	233,856.96	88,728.38	-	-88.85	存续
12	南京裕宁置业有限公司	259,012.44	257,012.44	2,000.00	10.24	-1,937.38	续存
13	南京美业房地产发展有限公司	64,569.84	62,615.48	1,954.35	-	-45.65	新设
14	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	210.73	-0.01	210.74	-	-0.83	续存
15	广东靓美客住宅产业有限公司	1,570.49	693.21	877.28	1,002.56	-922.72	受让
16	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	42,883.06	42,267.96	615.10	-	-34.90	新设
17	河北兆基房地产开发有限公司	4,202.72	4,475.78	-273.05	-	-168.78	受让
18	无锡悦榕投资有限公司	108,935.01	15,816.43	93,118.58	-	-0.03	续存

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，公司注册处所登记及备存文件号：40003221021，股东为美的建业（BVI）有限公司（Midea Construction (BVI) Limited）。美的建业主要从事投资控股业务。

截至 2017 年末，美的建业（香港）有限公司资产总额为人民币 835,150.52 万元，负债总额为人民币 614,865.20 万元，所有者权益为人民币 220,285.32 万元。2017 年公司营业额为人民币 12,186.67 万元，年度全面收益总额为人民币 818.50 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

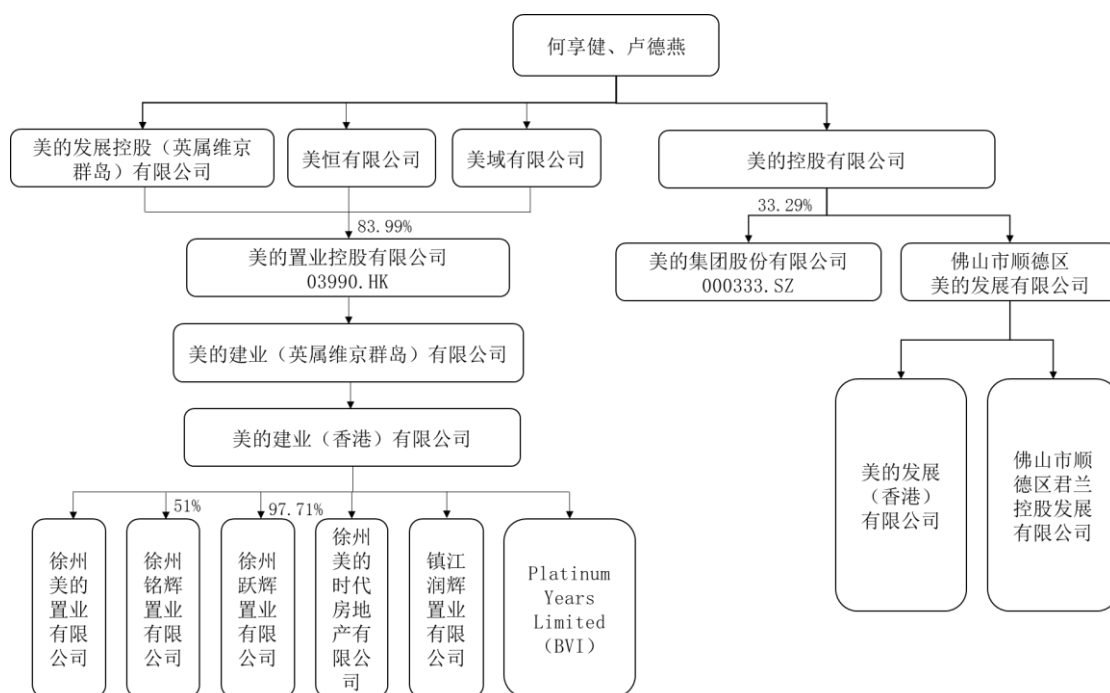
何享健，男，1942 年出生于广东顺德，为美的集团的创始人，现任美的控股董事长。

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。

截至本募集说明书出具日，何享健先生和卢德燕女士对其他企业主要投资情况如下：



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	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，有逾14年房地产行业经验。

赵军，男，工商管理硕士及会计学硕士学历。2000年加入美的集团，曾任空调事业部会计主管，美的电器首席会计师、财务总监、会计主管及审计主管等职位。现任美的集团监事，美的控股副总裁兼财务总监，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、副总裁兼战略投资中心总经理。

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
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	董事
林戈	董事首席财务官兼任	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
	株洲鼎淥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、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

		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、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
		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
赵军	副董事长	佛山市顺德区美的发展有限公司	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、董事
		长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事长、董事
		邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事长、董事
		佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事长、董事
		广东联城住工装备信息科技有限公司	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
	贵阳市美的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
	郑州隼翔房地产开发有限公司	董事
	郑州隼宏房地产开发有限公司	董事

		宁波市瑞昇房地产发展有限公司	董事
		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
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、董事、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

（四）公司董事、监事、高级管理人员最近三年违法违规情况

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

六、发行人业务情况

（一）行业主管部门及行业监管体制

按照中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）及国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于房地产行业（行业代码：K70）。我国房地产行业的主管部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委等。其中，国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范，管理全国商品房的销售工作；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划，监测宏观经济和社会发展趋势。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。

（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。

美的置业以房地产开发为主，涉足物业开发，物业管理、文旅、商业物业等领域。公司 2015 年至 2017 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 96.28%、96.03%

和 95.86%，为公司的主要收入及利润来源。

（三）发行人所在行业状况

1、我国房地产行业发展概况

作为国民经济的支柱产业之一，房地产行业具有较强的综合性和产业关联性，联系着国民经济的方方面面，房地产业的发展具有带动其他产业的重大作用。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2000-2015 年，全国房地产开发投资额从 4,984.05 亿元提高到 95,979.00 亿元，年均增长率为 22.06%；同期，全国房屋竣工面积从 25,104.86 万平方米增加至 100,039.00 万平方米，年均增长率为 10.41%；全国商品房销售面积从 18,637.13 万平方米上升至 128,495.00 万平方米，年均增长率为 15.66%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、我国房地产行业发展趋势

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

短效调控向长效基础性制度的平稳过度。

（1）城镇化将继续给房地产市场提供中长期需求

人口大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2015 年末我国城市化率水平为 56.10%，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。中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产业的发展起到了积极的推动作用。随着我国城市化进程的不断推进，未来将带来大量的住房需求，房地产行业中长期趋势看好。

（2）居住条件改善以及城镇老旧住宅的改造带来新的需求释放

一般而言，城镇化率与人均住房建筑面积呈正比，与户均人数呈反比。人均住房建面的改善和户均人数的下降，将为房地产市场提供改善性需求空间。随着城镇化水平的提升，城市居民的住房条件逐渐改善，人均住房建筑面积提升而户均人数下降。对于一线城市如北京、上海，其城镇化率和户均人数均已接近完成城镇化过程的发达国家，但相比之下，其人均住房建筑面积仍有提升空间；对于二三线城市，其城市化率、人均住房建面、家庭规模仍未达到完成城镇化过程的发达国家的水平。在未来的城镇化进程中，此部分将逐渐释放出改善性需求。

城镇化水平的提升也将伴随着老旧住宅（1990 年前建成）的更新，提升城镇住宅的质量。目前我国城镇存量住宅中，老旧住宅建筑面积占比约 20%，这部分存量住宅在卫生条件、户型设计、社区环境等多方面较差，并且对城镇土地的利用效率较低，未来将会随着旧改的进行逐渐转换为更新需求。

（3）房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购正在加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将在拿地、融资等方面逐步获得更大的竞争优势，并在行业兼并收购的过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将进一步提高。

（4）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需

求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。

（5）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

3、房地产行业主要政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地获取、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。如果政府出台更为严厉的房地产行业调控政策，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部及国家发改委等。

近年来，我国的房地产业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。房地产行业涉及的主要调控政策包括：

（1）土地政策

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总量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费；住宅开发严格执行 90/70 标准。

2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通

住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。

2010 年 12 月 29 日，国土资源部发布《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》，要求严格执行“招拍挂”出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。

2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。

2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。

2012 年 6 月 1 日，国土资源部发布《闲置土地处置办法》，规定企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年将被无偿收回土地使用权。

2013 年 2 月 20 日，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（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。

2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2015 年 3 月 27 日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突

出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

2015 年 4 月 29 日，国土资源部下发《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》，对于建设项目节地评价范围进行了进一步的明确和界定，规范了节地评价内容和环节要求，同时对专家库建设、加强监督检查等做出明确规定。

（2）住房供应结构政策

2006 年 7 月 6 日，住建部发布《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城）年度（从 6 月 1 日起计算）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。

2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：

1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

5) 加强市场监管。加强商品房预售管理, 严格执行商品房销售明码标价规定, 强化企业信用管理, 严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设, 加强市场监测和信息发布管理。

(3) 房地产信贷政策

2007 年 9 月 27 日, 人民银行、银监会联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》, 对房地产企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放, 严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放; 不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物; 不得向房地产开发企业发放专门用于缴纳土地出让金的贷款; 对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%, 利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍; 商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%, 期限不得超过 10; 贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。

2008 年 10 月 22 日, 人民银行发布《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度, 支持居民首次购买普通住房》, 决定自 2008 年 10 月 27 日起, 将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍; 最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求, 金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持; 对非自住房、非普通住房的贷款条件, 金融机构适当予以提高。

2010 年 1 月 7 日, 国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女), 贷款首付款比例不得低于 40%, 贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 4 月 7 日, 国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》, 要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责, 坚决抑制不合理住房需求, 增加住房有效供给, 加快保障性安居工程建设以及加强市场监管; 严格限制各种名目的炒房和投机性购房, 房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款, 对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款; 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

2011 年 1 月 26 日, 国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》, 要求对贷款购买第二套住房的家庭, 首付款比例不得低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2013 年 2 月 26 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宏观调控工作的通知》，要求严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

2014 年 9 月 30 日，人民银行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，要求对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

2016 年 2 月 2 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2017 年 3 月，中国人民银行下发了《中国人民银行办公厅关于做好 2017 年信贷政策工作的意见》，文件要求：人民银行各分支机构要将住房信贷政策作为调控房地产一揽子政策的组成部分，合理搭配使用最低首付比例、贷款利率优惠幅度和最长贷跨年限等住房信贷政策，严格按照相关程序及时对辖区内住房信贷政策做出适度调整。其次，加强对商业银行的窗口指导，敦促其优化信贷结构、合理控制房贷比重和增速，做好房贷资源投放的区域分布，支持三、四线城市去库存，有效防控信贷风险，积极会同当地银监部门，将差别化住房信贷政策严格落实。此外，还要加大对首付资金来源和收入证明真实性审核。

（4）房地产税收政策

2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转让免征

营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。

2009 年 12 月 22 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税的通知》，对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其收入减去购买房屋的价款后差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（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

美的置业是美的系地产板块——美的地产集团的最主要的经营主体，其销售额占比超过 90%。成立至今，美的地产集团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、环渤海经济区等区域实施重点城市战略布局，逐步稳健成长为全国性地产行业品牌企业。

公司自 2009 年，先后在珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、环渤海经济区等区域实施战略布局，成为当地精品标杆，获得多项产品设计、园区规划、园林设计、小区管理等项目奖杯。

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

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

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

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

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

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

因此，美的置业集团有限公司属于 2017 年中国房地产开发百强企业。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2018 中国房地产开发企业 500 强”榜单，美的置业集团有限公司位列第 45 名。因此，美的置业

集团有限公司属于 2018 年中国房地产开发百强企业。

3、发行人的竞争优势

（1）品牌优势

2014 年，美的集团整体销售突破 1,500 亿元，品牌价值达到 683.15 亿元，名列全国最有价值企业品牌第 5 位，位列中国民企 500 强榜单第 10 位。美的地产集团继 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”。美的地产集团入选“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心主办的“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”。

（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 2018 年 9 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度 629.46 亿元，其中已使用授信额度 322.62 亿元，尚未使用授信额度为 306.84 亿元。本期债券评级机构给予美的置业“AA+”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。公司所取得土地以独立开发，独立操盘为主。2017年，公司获取66宗土地，按照购地支出金额来看，合作开发占比约42.67%，独立获取占比约57.33%。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、环渤海经济区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、福建等12个省、一个直辖市、一个自治区的44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。

2015-2017年及2018年1-9月，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
2015 年	粤中	29.27	9.76
	粤西	26.22	8.2
	河北	36.12	14.45
	浙江	11.07	6.15
	湖南	17.29	6.18

小计		119.97	44.74
2016 年	粤中	51.62	20.76
	粤西	36.67	12.40
	西南	123.51	56.54
	江西	36.13	20.09
	河北	35.66	16.02
	苏皖	117.68	55.45
	辽宁	20.72	10.36
	浙江	20.66	12.68
	湖南	92.70	33.66
小计		533.35	237.96
2017 年	粤中	144.78	48.25
	粤西	106.38	39.28
	西南	122.32	66.78
	江西	65.89	26.12
	河北	165.96	62.93
	苏皖	113.24	65.51
	辽宁	14.07	7.03
	浙江	71.27	35.28
	湖南	306.92	109.06
小计		1,110.83	460.24
2018 年 1-9 月	湖南	217.86	73.41
	沪苏	196.24	105.20
	西南	168.70	68.36
	川渝	158.09	80.53
	广一	115.05	41.80
	江西	94.81	41.75
	广二	91.77	29.79
	河北	88.14	42.60
	浙江	25.54	11.52
	辽宁	11.27	6.26
小计		1167.47	501.20
合计		2,931.62	1,244.14

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。

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、长三角、西南区域、河北省、湖南省地区的土地获取。2015 年新增 5 宗，2016 年新增 26 宗，2017 年新增 66 宗。2015~2017 年，公司土地获取面积和计

容建筑面积大幅增长，相应购地支出分别为 30.12 亿元、156.48 亿元和 343.35 亿元，楼面价分别为 2,510 元/平方米、2,934 元/平方米和 3,091 元/平方米，拿地价格较为合理。

2018 年 1-9 月，全国各地土地价格仍在高位运行，公司新增土地 67 宗，计容建筑面积 1167.47 万平方米，地块仍主要集中在珠三角经济区、长三角经济区、长江中游经济区、环渤海经济区、中国西南经济区等经济增长较好的地区，购地支出为 415.66 亿元，楼面价 3,935.26 元/平方米。

截至 2018 年 9 月末公司土地储备情况表

单位：万平方米、%、元/平方米

	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
权益土地储备总面积	-	191.40	184.97	130.48	506.85
权益计容建筑面积	-	396.39	396.20	378.99	1,171.57
权益计容面积占比	-	33.83	33.82	32.35	100.00
土地储备楼面均价	-	3,824.54	2,514.32	1,474.34	2,607.11

注：土地储备指未开发的项目。

二线：成都 佛山 合肥 昆明 南昌 南宁 宁波 泉州 无锡 苏州 泰州 长沙 重庆；

三线：常州 赣州 贵阳 邯郸 衡阳 江门 九江 上饶 邢台 徐州 扬州 肇庆 镇江；

四线：郴州 大理 河源 乐山 眉山 梧州 湘潭 阳江 岳阳 株洲 遵义。

截至 2018 年 9 月末，公司权益土地储备总面积 506.85 万平方米；权益计容建筑面积 1,171.57 万平方米，其中二线城市权益计容面积占比 33.83%，拿地楼面均价为 3,824.54 元/平方米，三线城市权益计容面积占比 33.82%，拿地楼面均价 2,514.32 元/平方米，四线城市权益计容面积占比 32.35%，拿地楼面均价为 1,474.34 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，三线城市邯郸、贵阳、徐州，以及四线城市株洲、梧州、湘潭等地核心区域，但仍有部分三、四线城市地块受当地经济和人口对地产市场支撑有限，且受政府调控政策影响较大。随着公司全国化的战略调整，后续将在长三角以及珠三角区域增加土地储备。

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 20 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，14 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、环渤海经济区等区域，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

公司最近三年及一期营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,143	99.27	1,532,516	99.07	1,081,585	99.48	673,184	99.55
房地产	1,099,357	94.64	1,482,880	95.86	1,044,110	96.03	651,068	96.28
物业管理	39,645	3.41	24,234	1.57	17,151	1.58	11,191	1.65
酒店	954	0.08	7,248	0.47	13,542	1.25	5,475	0.81
材料销售	1,653	0.14	5,458	0.35	5,201	0.48	1,683	0.25
其他	11,533	0.99	12,696	0.82	1,581	0.14	3,767	0.56
其他业务收入	8,472	0.73	14,380	0.93	5,685	0.52	3,069	0.45
营业收入合计	1,161,615	100.00	1,546,896	100.00	1,087,270	100.00	676,253	100.00

公司以住宅开发为主，配套商业等地产项目。主营业务收入中大部分收入来自于房地产销售，其他业务收入为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入。

2、营业收入地区分布情况

公司最近三年及一期营业收入按地区分布情况如下：

单位：万元

区域	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
粤中	240,850.17	22%	480,939.43	32%	205,209.16	20%	211,157.82	32%
西南	268,345.64	24%	296,353.12	20%	200,384.25	19%	137,894.81	21%
辽宁	97,483.63	9%	164,232.27	11%	118,201.57	11%	35,717.75	5%
河北	21,698.86	2%	163,780.89	11%	128,262.91	12%	2,179.56	0%
湖南	21,063.41	2%	129,721.52	9%	144,793.58	14%	60,418.02	9%
苏皖	171,532.60	16%	125,982.00	9%	144,006.49	14%	57,411.16	9%
粤西	183,956.35	17%	73,365.36	5%	67,054.23	6%	98,391.76	15%
浙江	46,513.96	4%	48,504.96	3%	36,197.81	3%	47,897.12	7%

江西	47912.35	4%	-	0%	-	0%	-	0%
川渝	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
合计	1,099,356.97	100%	1,482,879.55	100%	1,044,110.00	100%	651,068.00	100%

公司营业收入目前主要集中在粤中区域、西南区域、辽宁区域及河北区域，2017 年上述区域营业收入占比分别为 32.43%、19.98%、11.08%和 11.04%。

3、已竣工项目情况

公司最近三年及一期已竣工项目基本情况如下：

单位：%、万平方米

区域	项目名称	股权比例	计容建筑面积	总建筑面积
广一	佛山美的御海东郡	100%	62.07	71.22
广一	佛山美的翰城	100%	22.98	29.10
广一	佛山美的广场	100%	22.33	33.11
广一	佛山翰诚嘉园	100%	22.36	26.12
沪苏	徐州美的翰城	100%	38.74	49.93
沪苏	镇江美的城	100%	21.93	26.88
合计			190.41	236.36

4、在建项目情况

截至 2018 年 9 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	未开发计容面积	地块价格	平均楼面地价	主要业态
川渝区域	12	104.32	312.10	218.15	100.86	88.98	3937.74	商住
河北区域	17	164.22	533.32	421.23	137.21	79.18	1992.37	商住
湖南区域	16	191.49	644.67	548.26	188.07	69.07	1498.94	商住
江西区域	7	64.20	187.32	150.69	24.47	35.42	2657.56	商住
辽宁区域	4	63.26	151.31	131.07	0.00	33.15	3557.31	商住
沪苏区域	25	199.54	521.34	400.96	105.14	185.39	5503.11	商住
西南区域	13	242.42	747.91	564.87	190.58	100.62	2457.60	商住
浙江区域	15	135.98	278.11	211.99	11.04	116.52	7299.24	商住
安徽区域	2	19.03	38.80	31.28	7.71	11.58	3553.75	商住
广一区域	24	130.21	462.50	346.32	48.94	201.93	6514.34	商住
广二区域	17	112.99	428.92	331.29	112.37	86.37	3193.47	商住

合计	152	1427.65	4306.28	3356.11	926.38	1008.21	3833.22	-

截至 2018 年 9 月末，公司在建项目计容建筑面积 3356.11 万平方米，主要分布在浙江、西南、辽宁、江西、沪苏等区域；在建项目未开发计容面积 926.38 万平方米，主要分布于西南、湖南、沪苏、河北、川渝等区域。

公司在建项目主要集中在二、三线城市，以佛山、中山、长沙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、株洲为代表的三、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 2018 年 9 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	土地面积	计容建筑面积	未开发计容面积	权益比例	土地价格	楼面地价	项目类别	总建筑面积	城市
湖南	宁乡美的院子	7.20	17.28	17.28	100%	3.61	2,089.51	商住	18.10	长沙
湖南	宁乡美的国宾府	6.96	13.93	13.93	70%	2.32	1,666.03	商住	14.33	长沙
湖南	宁乡美的国宾府	6.73	13.46	13.46	70%	2.17	1,611.96	商住	13.78	长沙
沪苏	徐州美的东部美的城	4.62	8.32	8.32	100%	0.55	661.06	商住	9.56	徐州
广二	佛山高明杨和对川茶场地块	3.67	8.07	8.07	100%	1.61	1,995.90	商住	8.07	佛山
川渝	成都彭州观澜府	4.74	9.47	9.47	100%	1.99	2,100.00	商住	12.78	成都
沪苏	苏州美的云筑	6.47	16.17	16.17	100%	25.25	15,618.50	商住	22.61	苏州
川渝	眉山美的金辉郡	4.19	6.29	6.29	50%	2.68	4,260.05	商住	9.89	眉山
广二	佛山美的西海岸	6.91	19.36	19.36	100%	10.79	5,573.19	商住	24.00	佛山
广二	河源中央公园	4.80	12.00	12.00	80%	2.34	1,950.00	商住	17.80	河源
西南	南宁美的慧城	0.65	1.31	1.31	100%	0.66	5,047.50	商住	3.00	南宁
江西	南昌美的花湾城	7.72	16.99	16.99	56%	6.12	3,601.99	商住	22.00	南昌
江西	上饶美的新力帝泊湾	8.29	14.84	14.84	34%	3.26	2,196.85	商住	19.60	上饶
湖南	湘潭美的莲城首府·东组团	7.83	20.35	20.35	100%	4.96	2,440.10	商住	30.00	湘潭
湖南	长沙市雨花区万里时代项目	1.92	7.72	7.72	70%	4.19	5,429.06	商住	9.32	长沙
湖南	宁乡美的院子	6.80	16.32	16.32	100%	3.90	2,386.00	商住	25.67	长沙
湖南	衡阳珠晖白鹭湖项目	7.36	22.08	22.08	70%	2.76	1,250.00	商住	28.56	衡阳
湖南	郴州苏仙尚云居项目	7.23	32.55	32.55	51%	2.98	914.00	商住	37.68	郴州
湖南	株洲美的檀府	1.06	2.65	2.65	80%	0.33	1,262.70	商住	4.20	株洲
江西	上饶高铁新区清源中学西侧地块	13.70	32.88	32.88	33%	8.22	2,499.85	商住	40.80	上饶

广一	乐从镇上华工业园地块（工）	12.49	37.48	37.48	65%	3.37	898.79	工业	38.74	佛山
川渝	重庆璧山贵晟地产项目	6.67	8.67	8.67	80%	1.30	1,500.08	商住	13.42	重庆
河北	邢台桥西[2018]13#地块	3.89	8.57	8.57	100%	2.15	2,510.10	商住	11.00	邢台
河北	邢台桥西[2018]14#地块	4.40	9.69	9.69	100%	2.43	2,510.04	商住	13.86	邢台
广二	肇庆鼎湖顺景路地块	2.14	7.47	7.47	100%	1.84	2,464.22	商住	9.78	肇庆
沪苏	徐州市贾汪区装配式工厂地块（工）	20.26	20.26	20.26	100%	0.41	204.33	工业	23.33	徐州
湖南	岳阳岳阳县岳荣公路东侧 14#地块	4.50	13.49	13.49	100%	2.03	1,504.26	商住	16.98	岳阳
江西	赣州经开区香江大道北侧地块	12.04	30.10	30.10	60%	12.50	4,153.44	商住	38.00	赣州
广一	佛山南海大沥镇富华北路 4 号地块	0.38	2.07	2.07	100%	0.56	2,682.02	商住	4.58	佛山
湖南	株洲荷塘区东环北路地块	5.25	14.69	14.69	100%	3.78	2,571.45	商住	18.73	株洲
西南	贵阳美的国宾府二期 53#地块	1.17	1.87	1.87	100%	0.99	5,268.00	商住	2.50	贵阳
西南	贵阳美的国宾府三期 54#地块	8.44	21.10	21.10	100%	9.01	4,272.00	商住	27.90	贵阳
沪苏	泰州靖江滨江新城望江路北侧地块	6.65	13.30	13.30	100%	5.03	3,782.69	商住	16.82	泰州
广一	佛山南海大沥江夏立交东侧地块	2.32	7.92	7.92	100%	9.48	11,969.75	商住	12.00	佛山
西南	南宁西乡塘秀安路西侧地块	2.63	6.58	6.58	100%	3.15	4,782.00	商住	9.39	南宁
湖南	岳阳经开区 107 国道以西地块	5.25	14.18	14.18	100%	2.34	1,652.60	商住	18.35	岳阳
湖南	长沙浏阳复兴路以西地块	4.33	12.99	12.99	100%	1.64	1,263.47	商住	16.43	长沙
广一	泉州南安美林街道工业地块（工）	12.80	12.80	12.80	86%	0.43	338.86	工业	19.85	泉州
沪苏	常州市武进区美的翰林府西侧地块	1.57	3.46	3.46	100%	1.69	4,884.17	商住	5.20	常州
合计		236.04	538.74	538.74		154.83			688.62	

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 2018 年 9 月末，公司拟建项目计容建筑面积合计 538.74 万平方米，已支付土地款 154.83 亿元，以住宅业态为主。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于以长沙、郴州为代表的湖南区域，以上饶、赣州、南昌为代表的江西区域及以徐州、苏州、泰州为代表的沪苏区域，上述区域拟建项目占总建筑面积比例分别为 36.62%、17.48%和 11.26%。

从土地取得成本来看，公司拟建项目平均楼面地价为 3173.50 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 2,460.22 亿元，截至 2018 年 9 月末，已累计投入 1,839.66 亿元，尚需投资 620.51 亿元。截至 2018 年 9 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			未来投资计划

	总计划投资 额	截至 2018 年 9 月末 已累计投资金额	2018 年 10~12 月	2019 年	2020 年及以 后	合计
广一	450.42	389.71	25.50	32.32	2.88	60.69
沪苏	357.57	251.29	49.42	52.22	4.64	106.28
西南	305.92	221.73	31.61	45.20	7.38	84.18
湖南	250.89	177.25	28.66	32.69	12.29	73.64
河北	243.74	173.78	28.13	32.16	9.67	69.96
浙江	236.45	177.96	28.35	25.10	5.04	58.49
川渝	209.40	142.02	19.11	28.77	19.50	67.38
广二	188.82	147.98	16.70	21.63	2.50	40.83
江西	96.00	62.79	12.77	15.92	4.52	33.21
辽宁	94.67	75.15	14.90	4.62	0.00	19.52
安徽	26.34	20.00	4.96	1.37	0.00	6.33
合计	2,460.22	1,839.66	260.10	291.98	68.43	620.51

从拟建项目未来投资计划来看，公司拟建项目计划总投资 388.34 亿元，截至 2018 年 9 月末，已累计投资 199.48 亿元，后续仍需投资 188.86 亿元。

截至 2018 年 9 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 2018 年 9 月末 已累计投资金额	未来投资计划			
			2018 年 10~12 月	2019 年	2020 年及 以后	合计
川渝	27.60	9.74	3.13	9.65	5.08	17.86
广二	33.03	21.99	5.54	5.50	0.00	11.04
广一	41.83	14.62	5.50	10.20	11.51	27.21
河北	22.00	6.20	2.00	7.00	6.80	15.80
湖南	102.43	51.97	26.72	18.72	5.02	50.46
沪苏	66.22	38.76	10.73	12.00	4.73	27.46
江西	61.59	38.20	11.30	11.20	0.89	23.39
西南	33.64	18.00	3.10	10.94	1.60	15.64
合计	388.34	199.48	68.02	85.21	35.63	188.86

截至 2018 年 9 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	项目进度	项目位置	未来所需 资金规模
1	美的君兰江山	商住	在建	佛山	1.82
2	美的新都荟	商用	在建	佛山	0.00

3	陈村美的花湾城	商住	在建	佛山	1.00
4	北滘壹号公馆	商住	在建	佛山	1.91
5	南海丹灶项目	商住	在建	佛山	3.57
6	中山火炬项目 20	商住	在建	中山	0.38
7	中山火炬项目 22	商住	在建	中山	1.59
8	北滘万荟人才公寓	商住	在建	佛山	1.90
9	中山三乡项目	商住	在建	中山	1.18
10	北滘财富中心项目	商用	在建	佛山	2.21
11	中山石岐 94 地块	商住	在建	中山	0.21
12	中山石岐 95 地块	商住	在建	中山	0.73
13	新城区 05-A-04 地块	商住	在建	佛山	2.58
14	三水白坭项目	商住	在建	佛山	0.50
15	伦教新基北路东地块	商住	在建	佛山	0.19
16	伦教新基北路西地块	商住	在建	佛山	2.40
17	顺德龙江左滩项目	商住	在建	佛山	9.01
18	杏坛高新区地块	商住	在建	佛山	0.85
19	南海大沥富华村地块	商住	在建	佛山	9.00
20	顺德杏坛新齐宁路东侧 1 号地块	商住	在建	佛山	0.82
21	广州南沙东涌镇地块	商住	在建	广州	8.50
22	三水山水庄园	商住	在建	佛山	1.34
23	贵阳林城时代	商住	在建	贵阳	0.00
24	遵义美的城	商住	在建	遵义	0.22
25	贵阳美的国宾府	商住	在建	贵阳	16.68
26	贵阳云岩三桥项目	商住	在建	贵阳	0.00
27	昆明盘龙区项目	商住	在建	昆明	4.50
28	贵阳花溪花桐路项目	商住	在建	贵阳	6.51
29	遵义新蒲新区新龙路项目	商住	在建	遵义	6.99
30	贵阳国龙置业地块	商用	在建	贵阳	8.80
31	重庆市巴南区界石组团地块	商住	在建	重庆	0.00
32	成都市青白江区凤凰大道以南地块	商住	在建	成都	2.13
33	遵义新蒲 77 号地块	商住	在建	遵义	6.63
34	株洲美的城	商住	在建	株洲	6.25
35	株洲东部美的城	商住	在建	株洲	1.81
36	长沙天心项目	商住	在建	长沙	3.80
37	株洲武广项目	商住	在建	株洲	0.57
38	岳阳分水垄路项目	商住	在建	岳阳	8.80
39	长沙宁乡项目	商住	在建	长沙	3.00
40	湘潭岳塘项目	商住	在建	湘潭	5.30
41	株洲东部美的城二期地块	商住	在建	株洲	4.61
42	株洲檀香山项目	商住	在建	株洲	2.00

43	湘潭九华项目	商住	在建	湘潭	12.27
44	宁乡金州大道地块	商住	在建	长沙	4.02
45	郴州梨树山地块	商住	在建	郴州	8.41
46	宁乡经开区 070 地块	商住	在建	长沙	1.94
47	镇江美的城二期	商住	在建	镇江	0.00
48	镇江美的城三期	商住	在建	镇江	0.00
49	徐州徐工项目	商住	在建	徐州	0.00
50	徐州煤机厂项目	商住	在建	徐州	2.89
51	无锡锡东新城项目	商住	在建	无锡	2.19
52	南京横溪项目	商住	在建	南京	0.88
53	扬州西区项目	商住	在建	扬州	2.66
54	徐州兵工路项目	商住	在建	徐州	0.71
55	常州武进湖塘镇地块	商住	在建	常州	3.67
56	合肥庐江 2017-13#地块	商住	在建	合肥	3.91
57	合肥庐江 2017-19#地块	商住	在建	合肥	2.42
58	徐州铜山 2017-28 地块	商住	在建	徐州	5.82
59	无锡惠山西漳地块	商住	在建	无锡	9.00
60	徐州贾汪 2017-291 号地块	商住	在建	徐州	5.69
61	镇江润州区 R1717 地块	商住	在建	镇江	9.73
62	高明西海岸西区	商住	在建	佛山	0.00
63	高明西海岸东区	商住	在建	佛山	1.33
64	高明明湖项目	商住	在建	佛山	1.92
65	高明明湖北项目	商住	在建	佛山	1.54
66	江门滨江项目	商住	在建	江门	2.50
67	肇庆四会项目	商住	在建	肇庆	1.50
68	高明杨和项目	商住	在建	佛山	2.00
69	肇庆鼎湖湖北二区地块	商住	在建	肇庆	3.01
70	肇庆鼎湖星湖大道 C-66-03 号地块	商住	在建	肇庆	3.00
71	河源铜人铜业项目	商住	在建	河源	5.00
72	江门蓬江 33 号地块	商住	在建	江门	0.87
73	邯郸美的城	商住	在建	邯郸	1.40
74	邯郸时代城	商住	在建	邯郸	4.11
75	邯郸相如大街项目	商住	在建	邯郸	1.15
76	邯郸二印项目	商住	在建	邯郸	2.80
77	邯郸拔丝厂项目	商住	在建	邯郸	1.03
78	邯郸东滇池项目	商住	在建	邯郸	11.14
79	邯郸国宏项目	商住	在建	邯郸	2.60
80	石家庄藁城项目	商住	在建	石家庄	1.50
81	邯郸新雅厂地块	商住	在建	邯郸	4.90
82	邢台桥西区 14 号地块	商住	在建	邢台	7.27
83	邯郸钢铁厂地块	商住	在建	邯郸	9.25
84	邯郸东环南线地块	商住	在建	邯郸	5.63

85	邢台桥西区 18 号地块	商住	在建	邢台	6.30
86	宁波蝴蝶海	商住	在建	宁波	10.06
87	宁波蝴蝶海二期	商住	在建	宁波	
88	宁波美的公园天下	商住	在建	宁波	3.02
89	宁波陈婆渡项目	商住	在建	宁波	7.47
90	宁波九峰山项目	商住	在建	宁波	3.01
91	宁波孝闻街项目	商住	在建	宁波	1.96
92	金华二七项目	商住	在建	金华	2.80
93	宁波梅山 40#地块	商住	在建	宁波	0.64
94	宁波梅山 41#地块	商住	在建	宁波	3.35
95	金华东阳八华路地块	商住	在建	金华	6.22
96	宁波慈城老城西地块	商住	在建	宁波	4.13
97	沈阳美的城	商住	在建	沈阳	2.34
98	沈阳美的时代城	商住	在建	沈阳	4.60
99	沈阳汪河路地块	商住	在建	沈阳	6.68
100	南昌美的城	商住	在建	南昌	1.87
101	南昌东新乡项目	商住	在建	南昌	6.13
102	九江市九江县项目	商住	在建	九江	6.76
103	九江濂溪地块	商住	在建	九江	3.91
104	上饶江南大道南侧地块	商住	在建	上饶	3.06
105	鼎湖星湖大道 C-66-04 号地块	商住	在建	肇庆	3.00
106	佛山顺德北滘 TOD 地块	商住	在建	佛山	4.00
107	宁波余姚 2017-139 地块	商住	在建	宁波	4.50
108	长沙望城雷锋大道地块	商住	在建	长沙	4.75
109	成都彭州南部新城 4 号地块	商住	在建	成都	10.00
110	沈阳皇姑七星大街地块	商住	在建	沈阳	5.90
111	株洲石峰雪峰小镇地块	商住	在建	株洲	5.11
112	镇江润州 R1805 地块	商住	在建	镇江	7.00
113	成都青白江区通汇大道以东地块	商住	在建	成都	12.00
114	眉山仁寿文化公园 24 号地块	商住	在建	眉山	0.50
115	常州钟楼环华物流地块	商住	在建	常州	4.50
116	三水西南街道建设大道南侧地块三	商住	在建	佛山	5.00
117	邯郸河北工程大学东区项目	商住	在建	邯郸	5.00
118	徐州铜山棠张 2018-2 号地块	商住	在建	徐州	1.20
119	遵义新蒲新区 2018-XP-35 号地块	商住	在建	遵义	5.00

120	南宁西乡塘秀安路 020#地块	商住	在建	南宁	1.00
121	乐山通江片区文星后街北侧地块	商住	在建	乐山	3.00
122	重庆两江新区 18041 号地块	商住	在建	重庆	4.00
123	邢台桥西 2018-9 地块	商住	在建	邢台	1.62
124	舟山临城新区 2018-J2 地块	商住	在建	舟山	3.60
125	梧州万秀三冲地块	商住	在建	梧州	22.00
126	无锡锡山东港地块	商住	在建	无锡	4.00
127	无锡新吴太湖园地块	商住	在建	无锡	5.86
128	舟山普陀城北项目	商住	在建	舟山	3.43
129	常州武进武南中路北侧地块	商住	在建	常州	1.20
130	株洲渌口区渌枫大道以东地块	商住	在建	株洲	1.00
131	美的金科郡	商住	在建	重庆	3.00
132	重庆礼嘉地块	商住	在建	重庆	11.07
133	成都崇州崇阳街道地块	商住	在建	成都	4.71
134	南京淳化项目	商住	在建	南京	3.18
135	张家港 2013-B11-C 号项目	商住	在建	苏州	1.10
136	张家港市金港镇 2013-B11-D 地块	商住	在建	苏州	4.61
137	南京江宁 G55 地块	商住	在建	南京	9.06
138	高明万科合作项目	商住	在建	佛山	3.69
139	高明西江新城地块	商住	在建	佛山	2.92
140	江门蓬江杜阮地块	商住	在建	江门	1.55
141	邯郸拉德芳斯项目	商住	在建	邯郸	2.22
142	邯郸冀南新区 61 号地块	商住	在建	邯郸	2.04
143	金华多湖叶宅项目	商住	在建	金华	4.30
144	南昌九龙湖项目	商住	在建	南昌	3.48
145	九江中房浔阳城项目	商住	在建	九江	8.00
146	重庆西联锦	商住	在建	重庆	6.47
147	扬州高邮通湖路地块	商住	在建	扬州	16.00
148	常州新北衡山路西侧地块	商住	在建	常州	5.32
149	重庆璧山黛山大道以东地块	商住	在建	重庆	10.50
150	大理经开区满江片区 21#地块	商住	在建	大理	5.86
151	阳江龙山项目	商住	在建	阳江	3.00
152	肇庆端州滨江一路地块	商住	在建	肇庆	4.00
合计					620.51

截至 2018 年 9 月末，发行人在建项目未来所需资金规模总额为 620.51 亿元，主要集中于佛山、邯郸、宁波、重庆、贵阳等地区。

截至 2018 年 9 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	项目进度	项目位置	未来所需资金规模
1	宁乡美的院子	商住	拟建	长沙	2.29
2	宁乡美的国宾府	商住	拟建	长沙	2.15
3	宁乡美的国宾府	商住	拟建	长沙	
4	徐州美的东部美的城	商住	拟建	徐州	2.43
5	佛山高明杨和对川茶场地块	商住	拟建	佛山	2.04
6	成都彭州观澜府	商住	拟建	成都	9.00
7	苏州美的云筑	商住	拟建	苏州	10.00
8	眉山美的金辉郡	商住	拟建	眉山	2.00
9	佛山美的西海岸	商住	拟建	佛山	5.00
10	河源中央公园	商住	拟建	河源	1.60
11	南宁美的慧城	商住	拟建	南宁	0.20
12	南昌美的花湾城	商住	拟建	南昌	2.80
13	上饶美的新力帝泊湾	商住	拟建	上饶	5.89
14	湘潭美的莲城首府·东组团	商住	拟建	湘潭	9.00
15	长沙市雨花区万里时代项目	商住	拟建	长沙	2.70
16	宁乡美的院子	商住	拟建	长沙	5.20
17	衡阳珠晖白鹭湖项目	商住	拟建	衡阳	2.50
18	郴州苏仙尚云居项目	商住	拟建	郴州	2.20
19	株洲美的檀府	商住	拟建	株洲	0.50
20	上饶高铁新区清源中学西侧地块	商住	拟建	上饶	6.70
21	乐从镇上华工业园地块（工）	工业	拟建	佛山	8.81
22	重庆璧山贵晟地产项目	商住	拟建	重庆	6.86
23	邢台桥西[2018]13#地块	商住	拟建	邢台	7.00
24	邢台桥西[2018]14#地块	商住	拟建	邢台	8.80
25	肇庆鼎湖顺景路地块	商住	拟建	肇庆	2.40
26	徐州市贾汪区装配式工厂地块（工）	工业	拟建	徐州	7.30
27	岳阳岳阳县岳荣公路东侧 14#地块	商住	拟建	岳阳	6.34
28	赣州经开区香江大道北侧地块	商住	拟建	赣州	8.00
29	佛山南海大沥镇富华北路 4 号地块	商住	拟建	佛山	3.60
30	株洲荷塘区东环北路地块	商住	拟建	株洲	6.40
31	贵阳美的国宾府二期 53#地块	商住	拟建	贵阳	1.50
32	贵阳美的国宾府三期 54#地块	商住	拟建	贵阳	9.00
33	泰州靖江滨江新城望江路北侧地块	商住	拟建	泰州	6.23
34	佛山南海大沥江夏立交东侧地块	商住	拟建	佛山	5.60

35	南宁西乡塘秀安路西侧地块	商住	拟建	南宁	4.94
36	岳阳经开区 107 国道以西地块	商住	拟建	岳阳	5.80
37	长沙浏阳复兴路以西地块	商住	拟建	长沙	5.38
38	泉州南安美林街道工业地块（工）	工业	拟建	泉州	9.20
39	常州市武进区美的翰林府西侧地块	商住	拟建	常州	1.50
合计					188.86

截至 2018 年 9 月末，发行人拟建项目未来所需资金规模为 188.86 亿元，主要集中于佛山、长沙、邢台、上饶及岳阳等地区，业态为住宅、商业及工业。

截至 2018 年 9 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	25	5	86.56	10.69%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	13	0	53.27	6.58%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	5	2	42.49	5.25%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	6	1	41.90	5.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
宁波	10	0	38.14	4.71%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	4	1	37.84	4.68%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
长沙	5	6	35.23	4.35%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	3	2	30.99	3.83%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	7	2	28.25	3.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	2	1	26.57	3.28%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	6	2	26.04	3.22%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	1	0	22.00	2.72%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	4	0	21.05	2.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	1	2	20.94	2.59%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	4	0	19.52	2.41%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	4	0	18.84	2.33%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
九江	3	0	18.67	2.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
扬州	2	0	18.66	2.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
肇庆	5	1	16.91	2.09%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	4	0	16.73	2.07%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	4	1	16.19	2.00%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
苏州	2	1	15.71	1.94%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上饶	1	2	15.65	1.93%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南昌	3	1	14.28	1.76%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	3	0	13.32	1.65%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南京	3	0	13.12	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郴州	1	1	10.61	1.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入

泉州	0	1	9.20	1.14%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	1	0	8.50	1.05%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	0	1	8.00	0.99%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
舟山	2	0	7.03	0.87%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	1	1	6.60	0.82%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
合肥	2	0	6.33	0.78%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泰州	0	1	6.23	0.77%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	1	2	6.14	0.76%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
大理	1	0	5.86	0.72%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	3	0	4.92	0.61%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	1	0	4.50	0.56%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
中山	5	0	4.09	0.50%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
乐山	1	0	3.00	0.37%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	1	0	3.00	0.37%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
眉山	1	1	2.50	0.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	0	1	2.50	0.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
石家庄	1	0	1.50	0.19%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
总计	152	39	809.37	100.00%		

截至 2018 年 9 月末，发行人在建及拟建项目未来资金需求主要集中于佛山、邯郸、贵阳、重庆、及宁波等地区，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。

截至 2018 年 9 月末，发行人在建及拟建项目主要集中于佛山市、邯郸市、贵阳市、重庆市、宁波市、成都市、长沙市、邢台市、株洲市及湘潭市，上述地区在建项目总数 80 个，拟建项目总数为 20 个，合计 100 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 52.04%。

最近三年，上述城市房地产市场供需情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元、%

城市			佛山	邯郸	贵阳	重庆	宁波	成都	长沙	邢台	株洲	湘潭	合计
拟建项目数			5	0	2	1	0	1	6	2	2	1	20
在建项目数			25	13	5	6	10	4	5	3	7	2	80
未来所需资金规模占总规模比例			10.69%	6.58%	5.25%	5.18%	4.71%	4.68%	4.35%	3.83%	3.49%	3.28%	52.04%
2017 年	供给端	房地产开发投资完成额	1,236.19	417.58	1,014.49	3,980.08	1,389.74	2,492.65	1,941.00	196.80	294.29	172.90	13,135.72
		房屋新开工面积	1,968.78	629.63	990.35	5,680.04	1,162.57	4,239.29	4,954.31	1490.67	863.01	738.90	22,717.55
		房屋施工面积	7,970.86	2,836.03	6,356.10	25,960.99	6,755.67	19,396.64	18,608.05	1343.30	3,258.84	2063.20	94,549.68
		房屋竣工面积	527.01	212.04	911.88	5,055.73	1,020.42	1,857.47	2,362.43	399.60	608.22	708.20	13,663.00

	需求端	商品房销售面积	2,030.18	451.11	1,040.96	6,713.92	1,407.81	3,575.93	5,108.33	437.80	785.54	363.30	21,914.88
		商品房销售额	2,047.59	309.41	653.85	4,557.85	1,670.77	3,238.54	2,505.49	190.70	345.03	174.20	15,693.43
2016年	供给端	房地产开发投资完成额	1,129.97	381.70	927.32	3,726.67	1,270.33	2,641.14	1,774.22	191.50	269.00	129.60	12,441.45
		房屋新开工面积	1,781.70	569.80	896.24	4,875.16	1,052.10	2,559.17	4,483.54	1569.60	781.00	652.60	19,220.91
		房屋施工面积	7,746.22	2,756.10	6,176.97	27,636.39	6,565.28	11,831.95	18,083.63	1464.10	3,167.00	1823.00	87,250.64
		房屋竣工面积	566.68	228.00	980.52	4,421.30	1,097.22	1,738.50	2,540.24	504.20	654.00	660.30	13,390.96
	需求端	商品房销售面积	1,928.00	428.40	988.57	6,257.15	1,336.95	3,928.77	4,851.22	353.80	746.00	254.00	21,072.86
		商品房销售额	1,839.70	278.00	587.47	3,432.11	1,501.14	2,948.07	2,251.12	139.80	310.00	102.40	13,389.81
2015年	供给端	房地产开发投资完成额	945.37	341.30	1,005.00	3,360.88	1,228.84	2,435.25	1,632.22	182.00	226.00	145.90	11,356.86
		房屋新开工面积	682.05	696.60	1,172.79	5,810.85	884.58	2,226.86	4,399.94	1389.60	544.00	530.98	18,338.25
		房屋施工面积	6,754.32	2,718.80	6,956.45	28,985.67	6,737.89	11,058.81	17,288.36	1143.40	2,775.00	1975.40	86,394.10
		房屋竣工面积	363.41	143.80	1,427.37	4,630.29	1,007.76	858.64	2,075.36	394.20	304.00	821.20	12,026.03
	需求端	商品房销售面积	1,411.00	376.70	968.17	5,380.18	1,007.21	2,997.43	3,564.45	259.00	656.00	204.30	16,824.44
		商品房销售额	1,275.00	215.00	581.37	2,758.20	1,201.42	2,060.87	2,070.94	103.50	288.00	82.60	10,636.90

最近三年，发行人以佛山市、贵阳市、邯郸市、宁波市、长沙市、株洲市、中山市及徐州市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次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次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、环渤海经济区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、福建等 12 个省、一个直辖市、一个自治区的 44 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、镇江、株洲等城市地区。

从具体销售数据来看，2015~2017 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。

最近三年及一期，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	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
合同销售面积	132.78	278.56	482.86	525.67
合同销售金额	87.04	189.73	407.25	537.98
平均销售单价	6,555.20	6,811.10	8,434.12	10,234.18
结算金额	65.11	104.41	148.29	109.94
结算成本	47.82	74.61	101.90	64.73

截至 2017 年末，公司主要销售项目分布在 9 个区域，包括粤中、粤西、西南、湖南、江西、浙江、苏皖、河北、辽宁等 9 个区域，其中，粤中、粤西、苏皖、西南、河北区域签约销售金额和面积占比较大，随着公司在其他城市项目的陆续开盘，粤中区域佛山项目占比有所下降。2015-2017 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 1~9 月，公司实现签约销售面积 525.67 万平方米，实现签约销售金额 537.98 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、

宁波和株洲。

2015-2017年及2018年1-9月公司签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积				签约销售金额			
	2015年	2016年	2017年	2018年 1~9月	2015年	2016年	2017年	2018年 1~9月
广一	31.58	37.41	46.56	32.88	27.69	42.91	60.44	50.56
西南	32.97	55.59	41.71	63.93	20.64	35.62	37.53	56.51
沪苏	19.80	31.26	78.25	73.18	12.40	18.47	48.90	90.85
湖南	17.45	34.51	21.77	95.46	7.63	15.38	13.53	71.12
广二	10.79	22.90	28.73	61.68	6.15	13.69	46.51	62.35
辽宁	-	28.24	71.01	23.10	-	15.62	63.34	18.07
河北	15.16	40.03	86.32	53.26	8.56	23.52	60.32	43.67
浙江	5.03	20.07	73.16	44.44	3.96	20.25	53.67	73.33
江西	-	8.55	35.35	50.94	-	4.26	23.02	43.63
川渝	-	-	-	14.60	-	-	-	17.54
安徽	-	-	-	12.19	-	-	-	10.35
合计	132.78	278.56	482.86	525.67	87.04	189.73	407.25	537.98

注：粤中区域：佛山（顺德区、南海区）、中山；西南区域：贵阳、昆明、遵义；河北区域：邯郸、石家庄、邢台；浙江区域：宁波、金华、义乌；苏皖区域：南京、常州、扬州、徐州、无锡、镇江、张家港、合肥；辽宁区域：沈阳；湖南区域：长沙、株洲、湘潭、常德、郴州；粤西区域：佛山（高明区）、江门、四会、肇庆；江西区域：九江、南昌、上饶；川渝区域：重庆、成都、眉山。

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、环渤海经济区等重点区域，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 2015 年至 2018 年 9 月末，公司进入的城市由 8 个增加至 44 个，进入的省份由 7 个增加至 12 个，土地储备（建面）由 530.85 万平方米增加至 1171.57 万平方米，年新增土地面积由 44.73 万平方米增加至 460.24 万平方米，年新开工面积由 137.74 万平方米增加至 786.75 万平方米，本年新增土地面积 501.20 万平方米，本年新开工面积 1,127.04 万平方米，本年签约销售面积 525.67 万平方米，签约金额 537.98 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 16 个热点城市的只有合肥、南京、无锡、广州、成都、苏州 6 个城市，项目数量只有 18 个，其余 38 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、徐州、宁波、株洲、沈阳及南昌的发展速度较快，均不属于此轮调控的热点城市。

公司项目主要分布于佛山、贵阳、邯郸、徐州等经济较发达的二三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低，项目选址主要位于城市中心地段，项目销售压力较小，去化速度也较快。

最近三年及一期，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			
	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年	2018 年 9 月末	2017 年	2016 年	2015 年
佛山市	424,806.52	554,304.79	299,048.10	322,047.02	767,447.84	672,215.60	544,843.86	269,266.61
邯郸市	21,698.86	163,780.89	128,339.79	2,192.01	791,681.01	599,170.13	322,792.71	236,392.11
宁波市	46,513.96	48,504.96	49,720.31	59,428.42	798,042.42	512,263.29	182,897.69	27,246.60
中山市	-	-	-	-	20,714.12	-	-	-
徐州市	3,064.98	69,226.53	72,777.69	57,411.16	356,092.52	208,061.25	41,400.62	65,826.55
株洲市	21,063.41	129,721.52	146,138.53	61,058.15	473,842.32	276,341.94	117,956.79	108,086.82
长沙市	-	-	-	-	135,814.71	45,628.48	-	-
遵义市	51,107.12	55,213.65	58,355.92	1.66	229,756.56	119,265.74	65,590.89	61,855.03
贵阳市	217,238.52	241,139.47	143,410.36	137,894.81	485,202.89	551,573.59	390,161.55	238,345.96
镇江市	113,194.74	56,755.48	71,240.88	39.23	207,414.57	223,283.33	122,881.76	81,262.39
合肥市	-	-	-	-	91,852.24	10,327.26	-	-
江门市	-	-	-	-	147,998.71	85,585.67	-	-
沈阳市	97,483.63	95,817.67	40,135.56	22,884.30	310,293.02	234,794.22	129,503.13	-
盘锦市	-	68,414.60	78,102.58	13,296.09	-	-	49,652.82	-

岳阳市	-	-	-	-	180,802.10	87,396.63	-	-
常州市	-	-	-	-	82,216.95	-	-	-
南昌市	47,912.35	-	-	-	245,844.53	148,383.95	35,564.15	-
石家庄市	-	-	-	-	32,576.13	11,025.61	-	-
金华市	-	-	-	-	219,433.49	33,824.48	-	-
肇庆市	-	-	-	-	41,125.12	13,847.51	-	-
昆明市	-	-	-	-	217,142.21	63,404.04	-	-
无锡市	55,272.88	-	-	-	118,189.24	85,001.69	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市	-	-	-	-	90,033.00	34,268.37	-	-
常德市	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市	-	-	-	-	75,737.23	19,118.54	-	-
扬州市	-	-	-	-	220,031.94	80,028.56	-	-
重庆市	-	-	-	-	57,791.56	-	-	-
宁乡市	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市	-	-	-	-	-	-	-	-
邢台市	-	-	-	-	25,102.08	-	-	-
郴州市	-	-	-	-	92,137.06	-	-	-
河源市	-	-	-	-	-	-	-	-
成都市	-	-	-	-	5,649.20	-	-	-
苏州市	-	-	-	-	-	-	-	-
上饶市	-	-	-	-	55,616.09	-	-	-
梧州市	-	-	-	-	720.00	-	-	-
眉山市	-	-	-	-	1,826.77	-	-	-
合计	1,099,356.96	1,482,879.55	1,087,269.71	676,252.85	6,578,127.63	4,114,809.90	2,003,245.99	1,088,282.07

（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。2016 年度，公司自主集中采购原材料金额约 5 个多亿，采购规模适中。

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、宁波、株洲、江苏、贵州、邯郸、辽宁和南昌等多个地区。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

最近三年及一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
	1	贵州宏科建设工程有限责任公司	31,208	6.80%

2015 年度	2	广东电白建设集团有限公司	27,850	6.07%
	3	龙元建设集团股份有限公司	21,791	4.75%
	4	国基建设集团有限公司	18,585	4.05%
	5	五洋建设集团股份有限公司	18,442	4.02%
	合计		117,876	25.68%
2016 年度	1	浙江广宏建设有限公司	62,575.50	9.41%
	2	广东电白建设集团有限公司	42,631.16	6.41%
	3	国基建设集团有限公司	37,339.99	5.62%
	4	广州市恒域建筑工程有限公司	37,131.53	5.58%
	5	中建二局第三建筑工程有限公司	25,876.19	3.89%
	合计		205,554.36	30.92%
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		174,622.20	22.75%
2018 年 1-9 月	1	广宏建设集团有限公司	95,159.38	3.94%
	2	中建二局第三建筑工程有限公司	69,983.42	2.90%
	3	国基建设集团有限公司	58,896.24	2.44%
	4	五矿二十三冶建设集团有限公司	35,166.00	1.46%
	5	江苏省苏中建设集团股份有限公司	28,362.70	1.18%
	合计		287,567.74	11.91%

美的置业供应商主要为建筑承包商。2015 年度至 2017 年度及 2018 年 1-9 月前五大供应商合同金额占当年总采购额合计比例分别为 25.68%、30.92%、22.75%和 11.91%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2、客户情况

最近三年及一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
2015 年度	1	个人	3,000.65	0.27%
	2	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	2,470.21	0.22%
	3	个人	1,616.90	0.14%
	4	贵阳市总工会	1,486.59	0.13%
	5	个人	1,367.80	0.12%
	合计		9,942.16	0.88%
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		20,583.23	1.02%
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		12,805.00	0.83%
2018 年 1-9 月	1	个人	3,036.23	0.26%
	2	个人	2,857.07	0.25%
	3	个人	2,660.00	0.23%
	4	个人	2,458.85	0.21%
	5	个人	2,093.97	0.18%
	合计		13,106.12	1.13%

美的置业的主要客户为个人消费者，较为分散。2015 年度至 2017 年度及 2018 年 1-9 月前五大客户销售收入占当年营业收入的合计比例分别为 0.88%、1.02%、0.83%和 1.13%，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 196 家子公司中 180 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：

序号	公司名称	资质	颁发单位	证书编号	颁证日	到期日	备注
1	重庆美城金房地产开发有限公司	二级	重庆市城乡建设委员会	2209604	2018/8/20	2019/8/20	
2	成都市美的房地产开发有限公司		暂无	暂无	暂无	暂无	
3	眉山美川房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D095	2018/6/13	2021/6/13	
4	眉山美文房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D098	2018/6/20	2021/6/20	
5	成都市美府房地产开发有限公司	三级	四川省住房和城乡建设厅	510113DK44341214Z	2018/9/19	2021/9/26	

6	乐山美嘉房地产开发有限公司	暂定等级			-	-	资质证申办中
7	重庆美骏房地产开发有限公司	二级	重庆市城乡建设委员会	4409513	2018.7.3	2019.7.2	
8	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	暂定等级	肇庆市住房和城乡建设局	肇房单开证字第 00389 号	2018/9/30	2019/5/30	
9	河源市嘉正实业投资有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
10	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
11	东莞市美迪房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
12	佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
13	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
14	邯郸市金铂房地产开发有限公司	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 149 号	2018/4/17	2019/4/16	
15	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯审批字第 115 号	2018/2/7	2019/2/6	
16	郑州隽翔房地产开发有限公司	无	无	无	无	无	
17	郑州隽宏房地产开发有限公司						
18	邢台市美誉房地产开发有限公司	暂定	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1773 号	2018/9/20	2019/9/19	
19	邢台市美峰房地产开发有限公司		暂无	暂无	暂无	暂无	
20	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 878 号	2018.3.24	2019.3.24	
21	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 868 号	2017.12.14	2018.12.14	证书上无到期日
22	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 876 号	2018.3.9	2019.3.9	
23	邯郸市冀顺房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 895 号	2018.4.1	2019.4.1	
24	邯郸市美的房地产开发有限公司	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
25	邯郸市美辉房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 894 号	2018.3.24	2019.3.24	

26	邯郸市顺美房地产开发有限公司	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
27	石家庄美嘉房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
28	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开石藁字第 026 号	2018.5.7	2019.5.7	
29	石家庄市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
30	邯郸市美创房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
31	石家庄益佳福房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
32	邢台市美森房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
33	邢台市美盛房地产开发有限公司	暂定级	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1563 号	2018/2/12	2019/2/11	
34	邢台市美信房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
35	邢台市美智房地产开发有限公司	暂定级	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1515 号	2017/12/29	2018/12/28	延期办理中
36	沙河市美恒房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
37	株洲市九洲四维置业有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0150749 号	2018/9/29	2018/9/28	延期办理中
38	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	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	
39	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
40	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	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	
41	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	四级	岳阳市房地产管理局	湘建房开（岳）字第 1240512 号	2018.4.10	2021.4.9	
42	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	暂定等级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0250842 号	2018.5.7	2019.5.6	
43	长沙市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
44	长沙天宁置业有限公司	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	
45	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	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	
46	株洲市美的房地产发展有限公司	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	
47	株洲市美的高科房地产发展有限公司	四级	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开（株）字第 0440379 号	2015.9.25	2018.9.24	正在更新中

48	湘潭公元房地产开发有限公司	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0150363 号	2018.2.1	2019.1.31	
49	湖南中宁置业有限公司	暂定	郴州市房产管理局	湘建房开（郴）字第 0150557 号	2018/2/26	2019/2/25	
50	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851527 号	2018/2/1	2019/1/31	延期办理中
51	宁乡君健房地产开发有限公司	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851494 号	2018/1/8	2019/1/7	
52	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0250327 号	2018/5/25	2019/5/24	
53	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0250647 号	2017/12/4	2018/12/3	延期办理中
54	长沙市乾升实业有限公司	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	
55	株洲市鼎业房地产开发有限公司	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0350687 号	2018/4/28	2019/4/27	
56	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	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	
57	株洲鼎绿房地产开发有限公司	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	
58	宁乡鼎业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	暂无
59	无锡市美骏房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14331	2019/9/11	2019/9/10	
60	常州市美业房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14226	2018/11/2	2019/11/1	
61	常州市美阳房地产发展有限公司	二级	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14231	2018/11/14	2019/11/13	
62	徐州君辉置业有限公司	三级	徐州市城乡建设局	徐州 KF14442	2018/6/1	2019/5/31	
63	靖江市美誉房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
64	江西省飞鸿置业有限公司	暂定	南昌县行政审批局	赣建房开字 5989 号	2018/11/7	2019/11/6	
65	上饶市高运房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 7790 号	2018/3/12	2019/3/11	
66	江西嘉丽房地产有限公司	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字 7336 号	2018.5.11	2019.5.10	
67	江西省冶电能源配送有限公司	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字 5811 号	2018.4.28	2021.4.17	
68	南昌市美的房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
69	九江美置房地产开发有限公司	暂定等级	九江市住房保障和房产管理局	赣建房开字 7638 号	2017.11.23	2018.11.22	

70	江西荣旭房地产开发有限公司	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	2019/1/16	
71	南昌市华美房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
72	上饶市美宸房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 7790 号	2018/3/12	2019/3/11	
73	上饶市美越房地产开发有限公司	暂定	上饶市房地产管理局	赣建房开字 8039 号	2018/7/18	2019/7/17	
74	南昌市美顺房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无项目
75	沈阳嘉美房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011520160919 55684	2017.9.19	2018.9.18	
76	沈阳睿博房地产开发有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011420171113 57356	2017.11.13	2018.11.12	
77	沈阳市美的房地产开发有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	21011420180104 57484	2018.1.4	2021.1.3	
78	沈阳品睿房地产开发有限公司	暂定资质	沈阳市城乡建设委员会	21010520180323 50000	2018.3.23	2019.3.23	
79	合肥悦辉房地产发展有限公司	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2541	2017.7.30	2018.7.29	
80	无锡市悦辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	无锡 KF14191	2018.1.30	2019.1.29	
81	徐州工润城开置业有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14252	2017.10.11	2018.10.13	
82	徐州市美的新城房地产发展有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14224	2016.6.15	2019.6.14	
83	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14253	2017.8.30	2018.10.13	
84	徐州市腾辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14287	2018.3.31	2019.3.31	
85	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	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 KF14186	2018.01.30	2019.01.29	
86	镇江美的房地产发展有限公司	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	镇江 KF141549	2016.11.25	2019.11.24	
87	常州市翔辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	常州 KF14163	2017.10.11	2018.10.10	

88	徐州聚辉房地产有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14368	2017.10.31	2018.10.30	
89	合肥美富房地产发展有限公司	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2632	2017.11.3	2018.11.2	
90	南京天辉房地产发展有限公司	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	宁 JP3529 号	2018.3.4	2019.3.3	
91	徐州市恩辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	徐州 KF14377	2017.12.12	2018.12.11	
92	无锡天辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	无锡 KF14273	2018.2.9	2019.2.8	
93	镇江美裕房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	
94	苏州悦辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	苏州 AF14962	2018.5.28	2019.5.27	
95	常州市美辉房地产发展有限公司	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	常州 KF14218	2018.8.31	2019.8.30	
96	大理美诏房地产开发有限公司	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	
97	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	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	
98	南宁市美旭房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	本月底取得
99	贵阳恒祥房地产开发有限公司	三级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0813	2014.5.13	2019.1.31	
100	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	暂定等级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临 A521100362	2016.3.16	2019.3.15	
101	美的西南房地产发展有限公司	二级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0759	2013.3.1	2020.3.1	
102	贵阳智兴房地产开发有限公司	三级	贵州省住房和城乡建设局	黔房开字 A0411	2010.11.16	2019.6.30	
103	昆明城业房地产有限公司	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	
104	云南蓝门子房地产有限公司	-	-	-	-	-	暂未有开发项目
105	遵义市美的房地产发展有限公司	三级	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字 C52140024	2017.2.15	2020.2.14	
106	遵义市美创房地产开发有限公司	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	

107	成都市美曜房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
108	贵阳国龙置业有限公司	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	2018/12/22	延期办理中
109	重庆美荣房地产开发有限公司	暂定资质	重庆市城乡建设委员会	1109265	2017/12/18	2018/12/18	延期办理中
110	成都市美彭房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
111	遵义市美云房地产开发有限公司	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	
112	梧州市美骏置业有限公司	暂定资质	梧州市行政审批局	4504L2018077	2018/9/12	2019/9/11	2018-6-30 后取得资质
113	遵义市美骏房地产开发有限公司	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	
114	南宁市美曦房地产开发有限公司	暂定资质	南宁市行政审批局	4501L3086	2018/9/19	2019/9/19	2018-6-30 后取得资质
115	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	四级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305098	2018.3.26	2019.3.25	
116	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305139	2017.12.1	2018.11.30	
117	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	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	2018.5.2	2019.5.3	
118	江门市美拓房地产开发有限公司	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	2019.3.2	
119	四会市潮创房地产开发有限公司	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 0000047	2016.7.26	2018.12.31	
120	佛山市高明创晖投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
121	河源市铜人铜业发展有限公司	暂定资质	东源县建设局	粤河东房开证第 0062078 号	2018/4/26	2019/3/16	
122	四会市美会房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
123	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	2018/3/23	2019/3/23	
124	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	暂定资质	肇庆市住房和城乡建设局	肇房单开证字第 00379 号	2018/3/23	2019/3/23	
125	江门市美卓房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	2018/4/23	2019/4/23	

126	佛山市美的房地产发展有限公司	暂定登记	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第 1300027 号	2018.1.10	2019.1.9	
127	佛山市名胜投资有限公司	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	
128	佛山市南海区扬正房地产有限公司	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	2018.3.20	2019.3.20	
129	佛山市顺德区安源投资有限公司	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 1303816 号	2017.7.6	2018.7.5	
130	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
131	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	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	
132	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	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	
133	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
134	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
135	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
136	佛山市顺德区捷高房产有限公司	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	
137	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	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 1303821 号	2018.6.27	2019.6.27	
138	佛山市顺德区美的房产有限公司	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	
139	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
140	佛山市顺德区美家智能科技管理服务	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
141	佛山市顺德区瑞意房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
142	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
143	佛山市顺德区森顺房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
144	佛山市顺德区天美房产有限公司	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 1303889 号	2017.10.10	2018.10.09	
145	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	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 1303883 号	2017.9.6	2018.9.5	

146	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
147	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	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	
148	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	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	
149	中山市美锋房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111090 号	2018.5.22	2019.5.22	
150	中山市美昊房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111095 号	2017.6.5	2018.6.5	
151	中山市美耀房地产发展有限公司	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111088 号	2018.5.19	2019.5.19	
152	广东多丰投资发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
153	佛山市顺德区桂美房产有限公司	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 1303905 号	2017.10.27	2018.10.26	
154	佛山市顺德区美畔房产有限公司	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 1303904 号	2017.10.27	2018.10.26	
155	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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	2017.10.6	2018.10.5	
156	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
157	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
158	广州美峻房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
159	佛山市南海区昭信物业管理有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
160	佛山市顺德区美智房产有限公司	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
161	佛山市顺德区益丰房产有限公司	暂定	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第 1303886 号	2017/9/12	2018/9/11	延期办理中
162	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司				2016/10/20	2018/10/20	延期办理中
163	佛山市顺德区悦美房产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
164	佛山市三水区擎美房地产有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中

165	金华市美的房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	浙房金综字 667 号	2017.8.31	2018.8.31	
166	南京美的房地产发展有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
167	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
168	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	暂无	暂无	暂无	-	-	资质证申办中
169	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	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	
170	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	仑建房字 113 号	2017.10.31	2018.10.30	
171	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	鄞综字 255 号	2017.12.28	2018.10.31	
172	宁波市瑞洋房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 476 号	2018.4.27	2019.4.30	
173	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 462 号	2018.4.27	2019.4.30	
174	宁波顺居房地产经纪有限公司	-	-	-	-	-	非房地产公司无资质证书
175	东阳市东铭房地产开发有限公司	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	2018.2.5	2019.2.5	
176	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	暂三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬综字 594 号	2018.2.1	2019.4.30	
177	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	暂定资质	余姚市住房和城乡建设局	余房开 335 号	2018.7.10	2019.7.9	
178	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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	
179	舟山市瑞海房地产发展有限公司	-	-	-	-	-	资质证申办中
180	舟山市瑞云房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	资质证申办中

（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》、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函〔2016〕713号，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2015年1月1日起至2018年9月30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、扰乱房地产业务秩序、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相关法律法规所界定的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业务秩序、以异常高价购买土地违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

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，如美的置业因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业务秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为，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。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如下图所示：



（二）发行人职能部门的运行情况

1、战略投资中心

战略投资中心负责战略研究、城市研究、土地投资项目评审、并购支持、法务支持、工商事务、外部专家交流、对外项目合作等职能；

2、运营中心

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

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

（四）发行人独立经营情况

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善,董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作,

各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（五）发行人失信情况核查

1、关于发行人及其重要子公司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://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于失信被执行人，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、关于发行人及其重要子公司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>），主承销商认为，截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司存在被认定为重大税收违法案件当事人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于重大税收违法案件当事人，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、关于发行人及其重要子公司是否属于安全生产领域失信生产经营单位的核查

根据 18 部委、单位联合发布的《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）“附录惩戒措施（六）依法限制、暂停企业债券、公司债券和股票发行”，中国证监会将对安全生产领域失信生产经营单位实施联合惩戒措施，限制其发行公司债券。

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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及国家应急管理部政府网站（<http://www.chinasafety.gov.cn>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定安全领域失信生产经营单位的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于安全生产领域失信生产经营单位，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、关于发行人及其重要子公司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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被列为环境保护领域失信生产经营单位的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于环境保护领域失信生产经营单位，不属于《关于印发<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、关于发行人及其重要子公司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国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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，未发现发行人及其重要子公司被认定为电子认证服务行业失信机构的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于电子认证服务行业失信机构，不属于《关于印发<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、关于发行人及其重要子公司是否为属于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证券期货市场失信记录查询平台（<http://shixin.csrc.gov.cn/honestypub/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为涉金融严重失信人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于涉金融严重失信人，不属于《关于印发<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、关于发行人及其重要子公司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，未发现发行人及其重要子公司被认定为统计领域严重失信企业的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于统计领域严重失信企业，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）要求限制发行公司债券的情形。

8、关于发行人及其重要子公司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国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）以及国家市场监督管理总局网站（<http://samr.saic.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为食品药品生产经营严重失信者的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于食品药品生产经营严重失信者，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。

9、关于发行人及其重要子公司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国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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，未发现发行人及其重要子公司被认定为严重质量违法失信行为当事人的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于严重质量违法失信行为当事人，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）要求限制发行公司债券的情形。

10、关于发行人及其重要子公司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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）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），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司被认定为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于财政性资金管理使用领域相关失信责任主体，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）要求限制发行公司债券的情形。

11、关于发行人及其重要子公司是否为电力行业严重违法失信市场主体、农资领域严重失信生产经营单位、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>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家市场监督管理总局网站（<http://samr.cfda.gov.cn/WS01/CL0001/>）以及中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，未发现发行人及其重要子公司存在违反电力行业、农资领域、海关领域严重失信行为的情形。

主承销商认为，截至本募集说明书出具日，发行人及其重要子公司不属于电力行业严重违法失信市场主体、不属于农资领域严重失信生产经营单位、不属于海关失信企业，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）、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）、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）要求限制发行公司债券的情形。

12、关于发行人及其重要子公司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中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、国家国土资源部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统等查询结果，截至本募集说明书出具日，未发现发行人及重要子公司被列入失信房地产企业的信息。

综上所述，经发行人自查，主承销商通过实地调查、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，发行人及其重要子公司不存在因严重违法、失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位，并被暂停或限制发行公司债券的情形。

八、公司最近三年违法违规行为的情况

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

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

九、公司关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人情况详见本节之“二、发行人设立、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况”及“四、发行人控股股东及实际控制人基本情况”部分内容。

2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况详见本节之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

关于发行人合营和联营企业情况详见本节之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方

截至2018年9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
PlatinumYearsLimited (BVI)	受同一实际控制人控制

佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市美的中央空调安装公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	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
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的暖通设备销售有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的环境电器制造有限公司	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
合肥美的电冰箱有限公司	受同一实际控制人控制
科纳投资控股（香港）有限公司	受同一实际控制人控制
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
美的控股有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
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
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
无锡小天鹅股份有限公司	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
芜湖美的生活电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
徐州美的时代房地产有限公司	受同一母公司控制
株洲君美酒店服务有限公司	受同一实际控制人控制
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制
徐州铭辉置业有限公司	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
佛山市顺德区盈海投资有限公司	受同一实际控制人及其直系亲属控制
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
广东美和健康医疗管理有限公司	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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
			金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
美的建业（香港）有限公司	规划设计	市场价	14,816,079.17				8,508,725.95	8.82		
美的智慧家居科技有限公司	采购材料	协议价	8,295,842.61		1,576,069.72	0.54				
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	采购水电费	市场价	1,850,785.14		2,827,103.58	8.23				
电白县美粤建筑工程有限公司	建筑工程	市场价	-						19,463,516.42	0.35
佛山市顺德区尚美园林有限公司	园林工程服务	市场价	-						40,671,423.53	0.74
芜湖美的厨房电器制造有限公司	厨房电器采购	市场价	1,476,988.00							
美的集团股份有限公司	IT 服务费	市场价	1,200,000.00							
其他	设备采购	市场价							859,418.00	0.01
合计			27,639,694.92		4,403,173.30		8,508,725.95		60,994,357.95	

（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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
			金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	设计服务	市场价	294,858.84		8,301,700.00	63.83				
佛山市皇朝房地产发展有限公司	设计服务	市场价	12,749,158.32		4,669,198.33	35.9				
美的建业（香港）有限公司	设计服务	市场价			2,264,150.88	17.41				
徐州跃辉置业有限公司	设计服务	市场价			60,377.36	0.46				
江门市美顺房地产开发有限公司	设计服务	市场价	694,021.95							

阳江市阳东瑞阳置业有限公司	设计服务	市场价	8,545,015.27							
佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	设计服务	市场价								
佛山市顺德区盈海投资有限公司	设计服务	市场价	1,391,190.32							
邯郸市美融房地产开发有限公司	设计服务	市场价	253,773.58							
常德市鼎辉房地产开发有限公司	设计服务	市场价	996,006.42							
重庆贵晟房地产开发有限公司	设计服务	市场价	437,608.15							
重庆美科房地产开发有限公司	设计服务	市场价	314,668.08							
金华市瑞盈房地产有限公司	设计服务	市场价								
九江中房地产发展有限公司	设计服务	市场价								
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	设计服务	市场价								
佛山市皇朝房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	5,685,475.18		13,822,924.80	5.7	15,041,297.30	5.42	5,929,100.68	0.11
盘锦美的置业有限公司	物业管理费	协议价	666,046.49		2,990,043.72	1.23				
徐州美的时代房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,861,999.53		4,751,068.62	1.96	2,027,922.13	0.73	1,804,427.00	0.03
徐州美的置业有限公司	物业管理费	协议价	539,595.28		2,305,946.74	0.95	2,133,386.17	0.78	3,642,530.25	0.07
徐州跃辉置业有限公司	物业管理费	协议价	956,805.29		2,508,937.28	1.04				
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	物业管理费	协议价								
广东美和健康医疗管理有限公司	物业管理费	协议价								
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,257,616.69							
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	物业管理费	协议价	1,737,424.27							
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价								
金华市瑞盈房地产有限公司	物业管理费	协议价	3,065,809.86							
九江中房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,861,496.40							
美的控股有限公司	物业管理费	协议价								

邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,160,051.69							
邯郸市美融房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,080,443.82							
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	物业管理费	协议价	646,650.35							
佛山市皇朝房地产发展有限公司	工程收入	协议价	970,428.65		1,824,026.17	29.06				
徐州美的时代房地产有限公司	工程收入	协议价	86,780.15		1,721,424.28	27.42				
佛山市美的文化旅游发展有限公司	工程收入	协议价								
宁波美美家园电器服务有限公司	工程收入	协议价								
佛山市顺德区盈海投资有限公司	工程收入	协议价								
盘锦美的置业有限公司	工程收入	协议价	212,711.04							
佛山市皇朝房地产发展有限公司	家电销售	协议价			2,351,857.46	11.16				
徐州美的置业有限公司	尾盘销售	协议价			1,591,361.75	0.01				
徐州美的时代房地产有限公司	尾盘销售	协议价			1,570,355.14	0.01				
佛山市皇朝房地产发展有限公司	销售材料	市场价	6,985,970.42		21,833,153.42	40				
盘锦美的置业有限公司	销售材料	市场价			883,012.82	1.62				
徐州美的时代房地产有限公司	销售材料	市场价			3,703,580.23	6.79				
徐州美的置业有限公司	销售材料	市场价	130,471.70		1,882,863.25	3.45				
徐州跃辉置业有限公司	销售材料	市场价	6,097,363.16		2,279,387.18	4.18				
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	广告策划	协议价	918,773.58							
江门市美顺房地产开发有限公司	广告策划	协议价	1,181,583.96							
金华市瑞盈房地产有限公司	广告策划	协议价	1,318,867.39							
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	广告策划	协议价	364,905.66							
重庆贵晟房地产开发有限公司	广告策划	协议价	183,962.26							
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广告策划	协议价	469,339.62							
徐州跃辉置业有限公司	广告策划	协议价	320,000.00							

阳江市阳东瑞阳置业有限公司	广告策划	协议价	259,056.60							
徐州美的时代房地产有限公司	酒店文娱收入	协议价								
徐州美的置业有限公司	酒店文娱收入	协议价								
其他							10,655,830.93			
合计			66,695,929.98		81,315,369.43		29,858,436.53		11,376,057.93	

2、关联租赁情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司承租情况表如下：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2018 年 1-9 月 确认的租赁费	2017 年 确认的租赁费	2016 年确认的租赁费	2015 年确认的租赁费
佛山市顺德区盈海投资有限公司	办公大楼	2,717,622.96	1,286,017.14	841,590.00	
美的集团股份有限公司	办公大楼				4,644,564.32

3、关联担保

截至 2018 年 9 月 30 日，关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（单位：万元）	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	金华市瑞盈房地产有限公司	13,500	2018-8-31	2021-8-30	否
美的置业集团有限公司	佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,077	2017-9-30	2021-6-15	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	23,902	2018-3-28	2018-6-27	否
美的置业集团有限公司	九江中房地产发展有限公司	25,400	2018-6-20	2021-6-19	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	55,000	2018-4-28	2021-4-27	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	55,001	2018-9-14	2021-9-13	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	2018-9-26	2021-9-25	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	2018-9-10	2021-9-9	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	2018-9-11	2022-9-10	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	5,000	2018-8-27	2021-2-26	否
美的控股有限公司	美的置业集团有限公司	110,000	2016-10-21	2019-10-21	否
合计		422,580			

4、关联方资金拆借

截至 2018 年 9 月末，发行人关联方资金拆借余额为 172,119.21 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	2018 年 1-9 月 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	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	-	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	751,000.00	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	-	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	-	-	3,540,000.00
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	591,900.00	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	2,000,000.00		
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	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	-	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	100,000.00	-	300,000.00
合计		4,206,900.00	652,999,374.90	1,237,293,196.70

6、金融机构关联方交易

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2018 年 1-9 月 发生额	2017 年发生额	2016 年发生额	2015 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	8,798,882.63	27,071,921.20	33,365,204.68	3,797,595.39
广东顺德农村商业银行股份有限公司	活期存款利息收入	-	-	41,664.62	17,910.67
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息	56,910,400.00	42,275,887.66	24,369,118.22	35,716,514.62
广东顺德农村商业银行股份有限公司	手续费	-	-	378,589.59	325,757.65

(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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 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) 应收账款									
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	-	-	5,524,563.80	-	1,112,968.69	-	4,672,028.32	-
	徐州美的时代房地产有限公司	-	-	4,956,663.15	-	4,954,248.59	-	6,000.00	-
	徐州美的置业有限公司		-	3,874,612.83	-	4,459,495.51	-	1,672,887.70	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	562,238.10	-	8,799,802.00	-	-	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司	-	-	2,400,000.00	-	-	-	-	-
	盘锦美的置业有限公司	590,428.71	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-
	张家港市美创房地产开发有限公司	-	-	120,510,000.00	-	-	-	-	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	-	-	1,298,344.42	-	-	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司	-	-	579,898.50	-	597,891.70	-	-	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	-	-	413,540.00	-	-	-	-	-
	宁波美美家园电器服务有限公司	-	-	36,164.40	-	164,416.38	-	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	8,293.00	-	-	-	-	-
	九江中房地产发展有限公司	1,744,952.95	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	976,461.99	-	-	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	617,868.99	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	767,780.65	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区君兰康体运动有限公司		-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	1,414,270.45							
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	1,229,654.79							
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	1,055,766.80							
	合计	8,963,423.43	-	178,401,882.10	-	11,289,020.87	-	6,574,910.02	-
(2) 预付款项									
	佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司		-	-	-	1,069,325.72	-	-	-
	美的智慧家居科技有限公司		-	4,390,120.95	-	-	-	-	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司			-	-	-	-	-	-
	广东美的智联家居科技有限公司	5,817,110.38							
	合计	5,817,110.38	-	4,390,120.95	-	1,069,325.72		-	=
(3) 其他应收款									
	徐州美的时代房地产有限公司	3,205,074,561.16	-	491,258,970.78	-	50,000.00	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司	815,992,236.96	-	-	-	402,940,314.97	-	-	-
	镇江润辉置业有限公司			10,000,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	200,871,952.84	-	585,818,566.58	-	707,394,613.96		911,762,061.79	

	徐州美的置业有限公司	958,022,909.05	-	957,880,000.00	-	809,118.68	-	-	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司		-	-	-	434,700,560.51	-	-	-
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司		-	-	-	206,000,000.00	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司	204,050,867.66	-	204,041,380.33	-	204,229,296.96		204,229,296.96	
	江门市美顺房地产开发有限公司	192,473,485.61	-	632,043,643.78	-	-	-	-	-
	南京美业房地产发展有限公司	451,000,000.00	-	626,000,000.00	-	-	-	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	32,181,568.26	-	16,168,000.00	-	3,200,000.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	24,192,033.92	-	16,829,653.90	-	-	-	-	-
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	33,881,460.00		8,120,016.00	-	-	-	-	-
	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业	-	-	3,487,727.00	-	2,515,000.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	9,873,257.00	-	6,338,457.00	-	2,843,457.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	3,722,005.00	-	-	-	-	-
	无锡悦榕投资有限公司	498,425,082.00	-	158,160,000.00	-	-	-	-	-
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	-	419,910,000.00	-	-	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	92,068,896.27	-	162,074,400.00	-	-	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	160,695,722.42	-	970,756,975.09	-	-	-	-	-
	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	-	12,204,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	309,140,000.00	-	-	-	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	72,500,000.00	-	-	-
	PlatinumYearsLimited（BVI）	-	-	-	-	12,204,000.00	-	-	-
	无锡蓝光置地有限公司	-	-	-	-	10,745,441.28	-	-	-
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	-	-	2,935,727.20	-	-	-
	徐州铭辉置业有限公司	72,469.03	-	-	-	456,017.65	-	-	-
	宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	300,000.00	-	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	2,280,114.00	-	-	-	166,000.00	-	-	-
	宁波美美家园电器服务有限公司	-	-	-	-	160,000.00	-	-	-
	合肥美的电冰箱有限公司	-	-	-	-	30,000.00	-	-	-
	无锡小天鹅股份有限公司	-	-	-	-	30,000.00	-	-	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-
	芜湖美的生活电器制造有限公司	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-
	广东美的环境电器制造有限公司	-	-	-	-	10,000.00	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	120,327,784.24	-	308,007,784.24	-	-	-	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	153,999,086.40	-	354,502,300.00	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	23,500,000.00	-	360,000.00	-	-	-	-	-
	九江中房地产发展有限公司	155,287,515.87	-	369,700,000.00	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	南京裕宁置业有限公司	29,828,790.00	-	273,606,390.00	-	-	-	-	-
	南昌建美房地产有限公司	-	-	16,993,238.53	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	684,938,682.42	-						
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	75,054,503.00	-	-	-	-	-	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	46,364,563.12	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	70,249,087.50	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	24,372,559.00	-	-	-	-	-	-	-
	邢台保那房地产开发有限公司	35,047,800.00	-	-	-	-	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	1,529,088.29	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	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	227,398,220.00	-	-	-	-	-	-	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	118,772,354.40	-	-	-	-	-	-	-
	上饶市高运房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	61,797,963.72	-	-	-	-	-	-	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	153,627,299.46	-	-	-	-	-	-	-
	重庆西联锦房地产开发有限公司	19,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	宁夏美御葡萄酒酿造有限公司		-	-	-	-	-	-	-
	其他	108,756,398.47	-	-	-	554,453.38	-	71,275,205.53	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	广东美和健康医疗管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	471,580,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	扬州万美置业有限公司	225,010,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	合计	9,700,412,312.07	-	7,815,706,113.55		2,064,814,001.59	-	1,187,266,564.28	-

2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
(1) 应付账款					
	佛山市美的中央空调安装公司	-	-	204,511.00	204,511.00
	佛山市顺德区美的暖通设备销售有限公司	-	-	114,673.00	-
	美的建业（香港）有限公司	-	-	1,910.18	-
	广东美的暖通设备有限公司	-	-	1,389.10	-
	美的智慧家居科技有限公司	-	-	-	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	2,159,146.54	-	-	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司	-	-	-	-
	其他	33,800.00	-	-	729,329.00
	小计	2,192,946.54	-	322,483.28	933,840.00
(2) 预收账款					
	徐州美的置业有限公司	-	-	-	6,802,850.00
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	2,580,334.90	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	1,751,435.10	-	-	-
	其他	437,453.09	-	-	68,133.23
	小计	4,769,223.09	-	-	6,870,983.23
(3) 其他应付款					
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	118,867,756.44	4,310,299.14	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	613,904,510.00	2,249,676,878.52	4,357,177,770.99
	美的建业（香港）有限公司	1,856,329,658.84	802,137,546.19	862,834,832.22	-
	美的控股有限公司	-	-	64,681,704.00	-
	美的集团股份有限公司	-	-	2,449,688.02	-
	徐州铭辉置业有限公司	3,497.66	193,502,591.25	81,363,907.17	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	623,542,006.21	34,709,590.14	89,310,446.68	12,400,934.62
	徐州跃辉置业有限公司	2,028,071,021.79	222,724,789.23	73,039.07	-
	佛山市顺德区君美酒店管理有限公司	-	42,098,308.95	44,924,024.51	2,937,125.80
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	-	12,806,924.81	11,285,251.01	-

	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	-
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	-	1,680,000.00	-	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	6,393,401.51	3,177,240.99	777,843.44	-
	科纳投资控股（香港）有限公司	-	24,797,295.77	208,126,907.48	-
	徐州美的时代房地产有限公司	539,985,193.62	539,185,491.59	328,126,309.33	127,242,433.22
	徐州美的置业有限公司	194,220,337.30	179,561,880.34	203,200,222.29	668,869,002.86
	张家港市美创房地产开发有限公司	12,257.79	155,669,805.61	-	-
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	8,679,232.57	20,547,864.59	-	-
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	11,770,209.55	20,177,806.68	-	-
	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	13,363,020.79	10,285,709.92	-	-
	宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	4,826.71	4,966,752.68	-	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	9,125,111.08	5,359,437.64	-	-
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业	-	2,790,000.00	-	-
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	2,117,818.56	9,439,698.88	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	5,686,013.19	35,113,577.47	-	-
	南京裕宁置业有限公司	-	35,777,600.00	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	18,876,786.74	22,922,683.75	-	-
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	15,268,314.58	11,930,154.93	-	-
	盘锦美的置业有限公司	-	11,163,684.93	-	-
	无锡蓝光置地有限公司	-	166,600,000.00	-	-
	无锡悦榕投资有限公司	-	23,520,000.00	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	1,574.03	52,323,320.00	-	-
	九江中房地产发展有限公司	57,087,263.27	15,682,694.45	-	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	36,174,662.52	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	5,566,311.17	-	-	-

	成都市美崇房地产开发有限公司	400.84	-	-	-
	南昌建美房地产有限公司	46,752,095.11	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	45,092,486.83	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	135,022.22	-	-	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	918,813.73	-	-	-
	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	3,471,925.05	-	-	-
	电白县美粤建筑工程有限公司	-	-	-	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	19,312.85	-	-	-
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	-	-	-	-
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	4,036,956.29	-	-	-
	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	2,312,472.42	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	13,203,324.50	-	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	112,798.02	-	-	-
	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	972.93	-	-	-
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	-	-	-	-
	株洲君美酒店服务有限公司	-	-	-	-
	其他	23,242,298.31	-	-	75,121,964.15
	小计	5,690,445,155.02	3,295,987,794.21	4,165,811,053.74	5,243,749,231.64
(4) 长期应付款					
	美的控股有限公司	-	-	196,620,689.70	121,050,689.70
	宁波开联实业发展有限公司	-	-		591,000,000.00
	小计	-	-	196,620,689.70	712,050,689.70

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

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

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度执行以来，各项制

度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

十一、发行人资金占用情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

（一）信息披露事务

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

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

1、定期披露事项

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

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年 6 月 30 日以前，受托管理人将在深交所网站专区或深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本息兑付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，发行人应当及时向深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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。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。

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：合格投资者中的机构投资者；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《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（深证上〔2017〕404 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 9 月 30 日的财务状况和公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月的经营成果及现金流量。

公司 2015-2017 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〔2016〕2530 号、中汇会审〔2017〕2887 号和中汇会审〔2018〕1903 号标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书所载 2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月财务报告均按照《企业会计准则》编制。非经特别说明，本节中引用的 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 2017 年审计报告，2016 及 2015 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 2016 年审计报告。2018 年 1-9 月财务数据引自公司未经审计的 2018 年 1-9 月会计报表。

一、最近三年财务报表

（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	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,848,781.31	1,744,467.37	436,712.62	249,537.76
交易性金融资产	0.00	700.00	0.00	0.00
应收票据	190.13	2,500.00	0.00	96.00
应收账款	56,390.77	36,352.71	7,162.28	3,036.46
预付款项	101,306.89	101,150.32	652.81	1,459.62
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,821,419.54	1,694,749.30	698,256.38	214,020.72
存货	9,939,470.59	6,440,221.63	3,357,974.13	2,305,159.98
其他流动资产	835,633.75	819,787.93	788,906.35	323,022.08
流动资产合计	14,603,192.97	10,839,929.26	5,289,664.56	3,096,332.61
非流动资产：				

可供出售金融资产	506.84	131.54	190.54	105.00
长期股权投资	202,658.51	83,259.20	44,100.00	0.00
投资性房地产	51,902.32	53,474.99	53,718.30	3,441.29
固定资产	26,198.61	23,839.45	66,803.69	132,126.97
在建工程	173.59	0.00	0.00	243.46
固定资产清理	0.09	0.00	0.00	0.00
无形资产	4,640.74	1,593.77	4,126.40	4,008.86
商誉	635.89	635.89	0.00	0.00
长期待摊费用	1,565.47	1,521.48	3,523.66	4,519.72
递延所得税资产	183,714.12	52,405.75	109,468.73	74,189.82
其他非流动资产	20,821.10	20,821.10	9,175.14	0.00
非流动资产合计	492,817.29	237,683.19	291,106.45	218,635.13
资产总计	15,096,010.26	11,077,612.45	5,580,771.01	3,314,967.74
流动负债：				
短期借款	429,704.40	288,808.00	200,000.00	25,000.00
应付票据	107,231.88	155,891.51	70,894.91	5,034.71
应付账款	568,304.63	600,445.84	461,365.87	343,675.32
预收款项	6,578,127.64	4,114,809.90	2,002,573.78	1,223,755.66
应付职工薪酬	25,756.07	32,877.37	18,905.35	13,110.89
应交税费	-296,875.42	126,175.54	59,718.25	37,515.02
应付利息	30,156.65	16,988.82	13,690.53	2,702.46
其他应付款	1,717,021.25	1,134,896.15	557,206.04	590,163.77
一年内到期的非流动负债	42,653.00	527,604.69	337,975.00	154,487.00
其他流动负债	286,419.58	115,235.37	72,892.62	38,680.10
流动负债合计	9,488,499.70	7,113,733.18	3,795,222.34	2,434,124.91
非流动负债：				
长期借款	3,139,328.16	2,048,588.00	726,271.60	470,035.60
应付债券	593,536.58	349,536.58	349,181.93	0.00
长期应付款	764.10	281.23	20,052.43	72,599.96
预计负债	0.00	1,596.51	1,387.76	1,731.00
递延所得税负债	113,977.12	77,944.63	27,556.65	21,179.72
非流动负债合计	3,847,605.96	2,477,946.95	1,124,450.37	565,546.27
负债合计	13,336,105.66	9,591,680.13	4,919,672.71	2,999,671.19
所有者权益：				
实收资本	227,942.37	227,942.37	112,125.46	112,125.46
其他权益工具	0.00	0.00	300,000.00	0.00
其中：永续债	0.00	0.00	300,000.00	0.00
资本公积	749,951.17	746,200.29	22,017.20	114,900.06
盈余公积	16,384.21	16,384.21	0.00	13,220.90
未分配利润	425,080.52	312,709.28	154,653.74	73,682.33
归属于母公司所有者权益合计	1,419,358.28	1,303,236.16	588,796.40	313,928.76
少数股东权益	340,546.33	182,696.16	72,301.91	1,367.80
所有者权益合计	1,759,904.61	1,485,932.32	661,098.31	315,296.56

负债和所有者权益总计	15,096,010.26	11,077,612.45	5,580,771.01	3,314,967.74

合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,161,614.69	1,546,895.90	1,087,269.71	676,252.85
减：营业成本	699,269.48	1,066,775.86	777,229.77	503,080.23
营业税金及附加	163,076.13	139,788.63	84,282.98	47,992.06
销售费用	112,377.74	101,654.31	62,750.53	36,162.89
管理费用	61,810.29	53,819.29	32,375.58	30,938.83
财务费用	506.75	1,481.21	10,064.84	4,490.96
资产减值损失	-22.02	3,798.75	6,460.74	895.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	7,118.88	21,884.78	13,580.00	10,332.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-3,285.80	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.00	77.34	0.00	0.00
其他收益	0.00	35,377.14	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	131,715.21	236,917.11	127,685.27	63,024.45
加：营业外收入	18,360.83	3,726.85	2,756.26	11,365.75
减：营业外支出	4,166.62	4,083.57	1,650.96	2,589.67
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	145,909.42	236,560.39	128,790.57	71,800.54
减：所得税费用	41,168.09	60,796.79	32,375.84	17,967.36
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	104,741.33	175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的净利润	114,287.11	186,656.43	98,018.70	54,421.95
少数股东损益	-9,545.78	-10,892.82	-1,603.97	-588.77
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）		175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的综合收益总额		186,656.43	98,018.70	54,421.95
归属于少数股东的综合收益总额		-10,892.82	-1,603.97	-588.77

合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	3,611,679.49	3,355,082.01	1,882,149.57	1,045,210.20
收到的税费返还	0.00	0.00	2,534.79	1,329.54

收到其他与经营活动有关的现金	397,808.26	516,212.08	95,653.91	160,925.81
经营活动现金流入小计	4,009,487.74	3,871,294.09	1,980,338.28	1,207,465.56
购买商品、接受劳务支付的现金	3,728,323.49	3,033,926.36	1,494,490.57	708,365.17
支付给职工以及为职工支付的现金	107,840.09	89,386.67	52,677.09	42,655.71
支付的各项税费	557,660.03	401,383.29	232,209.95	108,283.93
支付其他与经营活动有关的现金	118,702.14	570,975.66	740,814.56	91,922.57
经营活动现金流出小计	4,512,525.75	4,095,671.98	2,520,192.17	951,227.38
经营活动产生的现金流量净额	-503,038.01	-224,377.89	-539,853.89	256,238.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	48,816.56	5,990.39	2,338.25	98.21
取得投资收益收到的现金	16,429.78	25,972.23	14,376.21	9,948.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	150.99	70.06	2.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	74,644.66	0.00	15,414.87
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	527,790.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	65,246.34	634,548.27	16,784.51	25,463.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,513.58	3,089.86	5,870.29	6,841.41
投资支付的现金	200,727.81	42,926.00	431,508.42	189,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	101,668.23	341,897.29	31,769.91	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	188,025.30	564,146.20	923.47	0.00
投资活动现金流出小计	496,934.92	952,059.35	470,072.09	195,841.41
投资活动产生的现金流量净额	-431,688.59	-317,511.08	-453,287.58	-170,378.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	96,384.63	863,010.60	348,470.51	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	96,384.63	23,010.60	48,470.51	0.00
取得借款收到的现金	2,436,289.61	2,323,581.69	1,368,550.00	509,915.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,659.51	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	2,672,333.75	3,186,592.29	1,717,020.51	509,915.00
偿还债务支付的现金	1,475,629.53	742,489.67	456,469.00	503,522.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,663.69	168,924.25	82,245.20	55,769.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	324.31	0.00	909.89	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	425,776.24	1,723.33	1,158.46
筹资活动现金流出小计	1,633,293.22	1,337,190.16	540,437.54	560,450.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,039,040.53	1,849,402.13	1,176,582.97	-50,535.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	104,313.94	1,307,513.16	183,441.51	35,324.26

加：期初现金及现金等价物余额	1,744,467.37	422,867.41	239,425.90	204,101.64
六、期末现金及现金等价物余额	1,848,781.31	1,730,380.57	422,867.41	239,425.90

（二）母公司财务报表

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表和母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	320,972.65	586,139.68	139,066.01	255,072.29
应收账款	7,677.85	1,999.42	317.10	400.37
内部往来	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	1,644.34	556.34	165.08	46.56
应收利息	0.00	7,849.96	0.00	0.00
其他应收款	5,743,777.90	4,083,360.79	1,686,835.66	955,719.66
存货	26,265.23	62,724.67	175,809.96	217,400.57
其他流动资产	122,387.70	55,908.26	556,278.36	63,478.39
流动资产合计	6,222,725.66	4,798,539.11	2,558,472.17	1,492,117.83
非流动资产：				
可供出售金融资产	105.00	105.00	105.00	105.00
长期股权投资	1,166,622.61	1,143,681.15	677,804.06	383,074.95
固定资产	1,181.67	1,083.70	1,154.26	1,023.18
固定资产清理	0.01			
无形资产	1,693.21	1,483.58	4,115.21	3,951.58
长期待摊费用	873.06	895.36	1,354.24	1,068.33
递延所得税资产	16,977.70	11,565.38	14,683.94	8,913.26
其他非流动资产	0.00	248.29	291.50	0.00
非流动资产合计	1,187,453.26	1,159,062.46	699,508.21	398,136.30
资产总计	7,410,178.92	5,957,601.57	3,257,980.37	1,890,254.13
流动负债：				
短期借款	43,023.40	63,558.00	200,000.00	0.00
应付票据	25,403.36	4,716.07	9,064.86	3,679.26
应付账款	11,078.01	39,759.95	25,615.28	26,837.01
预收款项	37,270.99	61,489.32	212,567.73	161,777.91
应付职工薪酬	5,458.75	6,755.02	5,917.34	5,358.88
应交税费	5,588.03	34,586.19	8,049.08	2,801.21
应付利息	7,371.45	8,590.98	16,227.94	2,443.62
其他应付款	4,470,368.24	3,218,500.90	1,361,795.57	1,003,316.04
一年内到期的非流动负债	39,653.00	246,280.00	324,875.00	85,412.00

其他流动负债	60,483.26	26,669.09	4,307.18	132.61
流动负债合计	4,705,698.49	3,710,905.54	2,168,419.97	1,291,758.54
非流动负债：				
长期借款	903,774.50	705,590.00	217,950.00	349,495.00
应付债券	593,536.58	349,536.58	349,181.93	0.00
长期应付款	0.00	0.00	19,662.07	71,205.07
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	306.72	306.72	3,129.13	3,179.60
非流动负债合计	1,497,617.80	1,055,433.30	589,923.12	423,879.67
负债合计	6,203,316.29	4,766,338.83	2,758,343.10	1,715,638.21
所有者权益：				
实收资本	227,942.37	227,942.37	112,125.46	112,125.46
其他权益工具	0.00	0.00	300,000.00	0.00
其中：永续债	0.00	0.00	300,000.00	0.00
资本公积	724,183.09	724,183.09	0.00	1.00
盈余公积	16,384.21	16,384.21	0.00	13,226.24
未分配利润	238,352.96	222,753.06	87,511.81	49,263.23
所有者权益合计	1,206,862.63	1,191,262.74	499,637.28	174,615.93
负债和所有者权益总计	7,410,178.92	5,957,601.57	3,257,980.37	1,890,254.13

母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	95,873.21	312,051.30	135,730.19	123,754.26
减：营业成本	30,907.37	149,995.02	91,495.85	94,187.52
营业税金及附加	26,650.50	36,828.23	11,883.85	7,879.08
销售费用	2,934.27	6,484.79	4,856.94	5,747.98
管理费用	23,754.01	20,906.17	11,975.92	11,742.04
财务费用	4,061.95	1,096.18	19,965.43	-564.28
资产减值损失	372.45	36.53	805.71	-263.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,306.82	96,140.25	74,231.14	71,348.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-2,232.23	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-2.34	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,499.48	192,842.28	68,977.64	76,373.81
加：营业外收入	11,515.12	69.19	108.52	168.13
减：营业外支出	214.73	98.82	302.72	28.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,799.86	192,812.66	68,783.44	76,513.91
减：所得税费用	5,199.97	28,970.53	2,437.78	3,155.09

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,599.90	163,842.13	66,345.66	73,358.82
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）		163,842.13	66,345.66	73,358.82

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	65,976.45	156,209.61	187,716.32	192,240.69
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	19,365.07	7,124,407.76	301,593.97	91,886.86
经营活动现金流入小计	85,341.52	7,280,617.37	489,310.29	284,127.55
购买商品、接受劳务支付的现金	8,200.50	23,365.43	43,644.97	46,694.19
支付给职工以及为职工支付的现金	19,152.20	16,478.13	10,667.71	8,178.12
支付的各项税费	30,086.52	19,431.29	15,397.51	10,829.62
支付其他与经营活动有关的现金	445,198.42	7,705,861.16	640,274.69	329,992.39
经营活动现金流出小计	502,637.64	7,765,136.01	709,984.88	395,694.31
经营活动产生的现金流量净额	-417,296.12	-484,518.64	-220,674.59	-111,566.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,055.00	21,095.96	1,578.25	98.21
取得投资收益收到的现金	4,057.48	101,282.02	76,131.14	64,047.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.51	3.79	0.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	15,414.87
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	489,760.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	14,112.48	612,138.49	77,713.18	79,561.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,707.95	4,594.24	1,220.93	750.18
投资支付的现金	104,205.68	484,916.72	729,393.35	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	34,462.45
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	81,877.70	26,200.00
投资活动现金流出小计	107,913.63	489,510.96	812,491.97	61,412.62
投资活动产生的现金流量净额	-93,801.15	122,627.53	-734,778.79	18,149.12
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	840,000.00	300,000.00	0.00
取得借款收到的现金	745,115.00	632,034.65	810,000.00	503,456.69
收到其他与筹资活动有关的现金	30,907.33	108,851.02	19,662.07	309,365.67
筹资活动现金流入小计	776,022.33	1,580,885.67	1,129,662.07	812,822.36
偿还债务支付的现金	530,092.10	359,077.00	223,287.07	6,700.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	112,224.96	67,466.59	57,361.17
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	300,080.24	0.00	425,806.59
筹资活动现金流出小计	530,092.10	771,382.19	290,753.66	489,867.76
筹资活动产生的现金流量净额	245,930.23	809,503.47	838,908.41	322,954.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、本级合并范围外的单位对结算中心内部存款现金影响	0.00	0.00	0.00	0.00
六、现金及现金等价物净增加额	-265,167.03	447,612.36	-116,544.98	229,536.96
加：期初现金及现金等价物余额	586,139.68	138,527.31	255,072.29	25,535.33
七、期末现金及现金等价物余额	320,972.65	586,139.68	138,527.31	255,072.29

二、最近三年财务报表合并范围的变化情况

（一）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
2018年1-9月合并报表范围变化情况				
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	江门市美卓房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	上饶市美宸房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	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	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	100.00	8,000.00	设立
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	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	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	成都市美彭房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	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	株洲市鼎业房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	沙河市美恒房地产开发有限公司	100.00	1,971.75	设立
合并范围增加	金华市瑞麟房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	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	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	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	眉山美文房地产开发有限公司	100.00	8,000.00	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	佛山市三水区擎美房地产有限公司	100.00	4,000.00	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

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	郑州隼翔房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	郑州隼宏房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	常州市美辉房地产发展有限公司	100.00	5,600.00	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	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	上饶市美越房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	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	南宁市美曦房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	重庆美骏房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
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	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	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	江西省飞鸿置业有限公司	56.00	2,000.00	受让
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	舟山市瑞云房地产开发有限公司	100.00	30,000.00	设立
合并范围减少	常德市鼎辉房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	少数股东增资导致丧失控制权
合并范围减少	株洲市鼎程房地产开发有限公司	-	-	注销
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	少数股东增资导致丧失控制权
2017年度合并报表范围变化情况				
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

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	南京美的房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	沈阳美的企业管理咨询有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	长沙市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	石家庄市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	南昌市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	70	1,000.00	设立
合并范围增加	合肥悦辉房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	无锡天辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常州市翔辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	徐州市腾辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常德市鼎辉房地产开发有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
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

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	佛山市顺德区美智房产有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美智房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	徐州市恩辉房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	广州美峻房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	镇江美裕房地产发展有限公司	100	6,750.00	设立
合并范围增加	四会市美会房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美创房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美融房地产开发有限公司	100	1,694.92	设立
合并范围增加	邢台市美信房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美森房地产开发有限责任公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美盛房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	石家庄美嘉房地产开发有限公司	80	2,000.00	设立
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
2016年度合并报表范围变化情况				
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

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	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
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
2015年度合并报表范围变化情况				
合并范围增加	佛山市美的商业管理有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	100.00	22,500.00	派生分立
合并范围增加	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	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	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	100.00	200.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	100.00	100.00	新设
合并范围减少	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	100.00	15414.87	股权转让

三、最近三年主要财务指标

（一）合并报表口径财务指标

项目	2018年1-9月 /2018年9月末	2017年/2017年末	2016年/2016年末	2015年/2015年末
总资产（亿元）	1,509.60	1,107.76	558.08	331.50
总负债（亿元）	1,333.61	959.17	491.97	299.97
全部债务（亿元）	431.25	355.04	168.43	65.46
所有者权益（亿元）	175.99	148.59	66.11	31.53
营业总收入（亿元）	116.16	154.69	108.73	67.63
利润总额（亿元）	14.59	23.66	12.88	7.18
净利润（亿元）	10.47	17.58	9.64	5.38
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	9.05	11.88	8.17	3.47
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	11.43	18.67	9.80	5.44
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-50.30	-22.44	-53.99	25.62
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-43.17	-31.75	-45.33	-17.04
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	103.90	184.94	117.66	-5.05
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率（%）	88.34	86.59	88.15	90.49
债务资本比率（%）	71.02	70.50	71.81	67.49
营业毛利率（%）	39.78	31.04	28.29	25.44
平均总资产回报率（%）	1.07	2.11	2.17	1.80
加权平均净资产收益率（%）	8.61	16.37	19.75	17.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	7.44	11.07	16.73	11.57
EBITDA（亿元）	15.33	25.80	15.77	8.89
EBITDA 全部债务比	0.04	0.07	0.09	0.14
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47
应收账款周转率	33.40	71.10	213.22	284.49
存货周转率	0.17	0.22	0.27	0.23

（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 331.50 亿元、558.08 亿元、1,107.76 亿元和 1,509.60 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、应收账款及其他应收款等。上述科目增幅显著的原因为随着发行人战略规划及产业布局的逐步推进, 房地产项目开工建设及销售结转规模不断扩张。公司负债规模、全部债务随着资产规模的扩张而逐年增长, 报告期内各期末, 公司负债总额分别为 299.97 亿元、491.97 亿元、959.17 亿元和 1,333.61 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 1.27、1.39、1.52 和 1.54, 速动比率分别为 0.33、0.51、0.62 和 0.49。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 90.49%、88.15%、86.59%和 88.34%, 债务资本比率分别为 67.49%、71.81%、70.50%和 71.02%。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 67.63 亿元、108.73 亿元、154.69 亿元和 116.16 亿元，报告期内各期，公司利润总额分别为 7.18 亿元、12.88 亿元、23.66 亿元和 14.59 亿元，净利润分别为 5.38 亿元、9.64 亿元、17.58 亿元和 10.47 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 3.47 亿元、8.17 亿元、11.88 亿元和 9.05 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 10,332.16 万元、13,580.00 万元、21,884.78 万元和 7,118.88 万元，占同期净利润的比例为 19.19%、14.08%、12.45%和 6.80%。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 11,365.75 万元、2,756.26 万元、3,726.85 万元和 18,360.83 万元。其中，政府奖励及补助分别为 5,100.00 万元、109.15 万元、606.00 万元和 1,590.43 万元，占同期净利润的比例为 9.47%、0.11%、0.34%和 1.52%。2015 年公司营业外收入中政府奖励及补助大幅增长，系公司收到的宁波市政府对宁波梅山项目的奖励及补助款所致。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 25.44%、28.29%、31.04%和 39.78%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.47、2.21、1.61 和 0.90，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 11.57%、16.73%、11.07%和 7.44%。公司营业毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。2016 年房地产业务的毛利率较 2015 年略有提升，主要是因为 2015 年房地产行业有所复苏，房产售价上涨。2017 年房地产业务的毛利率较 2016 年有所提升，主要是由于 2017 年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。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 25.62 亿元、-53.99 亿元、-22.44 亿元和-50.30 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-17.04 亿元、-45.33 亿元、-31.75 亿元和-43.17 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-5.05 亿元、117.66 亿元、184.94 亿元和 103.90 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 284.49、213.22、71.10 和 33.40，存货周转率分别为 0.23、0.27、0.22 和 0.17。发行人营运能力较强，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

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的合并财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年的盈利能力、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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%	5,289,664.56	94.78%	3,096,332.61	93.40%
非流动资产	492,817.29	3.26%	237,683.19	2.15%	291,106.45	5.22%	218,635.13	6.60%
资产合计	15,096,010.26	100.00%	11,077,612.45	100.00%	5,580,771.01	100.00%	3,314,967.74	100.00%

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 3,314,967.74 万元、5,580,771.01 万元、11,077,612.45 万元和 15,096,010.26 万元；流动资产分别为 3,096,332.61 万元、5,289,664.56 万元、10,839,929.26 万元和 14,603,192.97 万元；非流动资产分别为 218,635.13 万元、291,106.45 万元、237,683.19 万元和 492,817.29 万元。

报告期内各期末，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产等，非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产等。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。报告

期内各期末，公司流动资产占资产总额的比例均高于 93%，流动资产占比总体保持稳定，处于较高水平。

报告期内各期末，公司资产的具体构成情况如下：

单位：万元

科目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,848,781.31	12.25%	1,744,467.37	15.75%	436,712.62	7.83%	249,537.76	7.53%
交易性金融资产	0.00	0.00%	700.00	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收票据	190.13	0.00%	2,500.00	0.02%	0.00	0.00%	96.00	0.00%
应收账款	56,390.77	0.37%	36,352.71	0.33%	7,162.28	0.13%	3,036.46	0.09%
预付款项	101,306.89	0.67%	101,150.32	0.91%	652.81	0.01%	1,459.62	0.04%
应收利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	1,821,419.54	12.07%	1,694,749.30	15.30%	698,256.38	12.51%	214,020.72	6.46%
存货	9,939,470.59	65.84%	6,440,221.63	58.14%	3,357,974.13	60.17%	2,305,159.98	69.54%
其他流动资产	835,633.75	5.54%	819,787.93	7.40%	788,906.35	14.14%	323,022.08	9.74%
流动资产合计	14,603,192.97	96.74%	10,839,929.26	97.85%	5,289,664.56	94.78%	3,096,332.61	93.40%
可供出售金融资产	506.84	0.00%	131.54	0.00%	190.54	0.00%	105.00	0.00%
长期股权投资	202,658.51	1.34%	83,259.20	0.75%	44,100.00	0.79%	0.00	0.00%
投资性房地产	51,902.32	0.34%	53,474.99	0.48%	53,718.30	0.96%	3,441.29	0.10%
固定资产	26,198.61	0.17%	23,839.45	0.22%	66,803.69	1.20%	132,126.97	3.99%
在建工程	173.59	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	243.46	0.01%
固定资产清理	0.09	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
无形资产	4,640.74	0.03%	1,593.77	0.01%	4,126.40	0.07%	4,008.86	0.12%
商誉	635.89	0.00%	635.89	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期待摊费用	1,565.47	0.01%	1,521.48	0.01%	3,523.66	0.06%	4,519.72	0.14%
递延所得税资产	183,714.12	1.22%	52,405.75	0.47%	109,468.73	1.96%	74,189.82	2.24%
其他非流动负债	20,821.10	0.14%	20,821.10	0.19%	9,175.14	0.16%	0.00	0.00%
非流动资产合计	492,817.29	3.26%	237,683.19	2.15%	291,106.45	5.22%	218,635.13	6.60%
资产总计	15,096,010.26	100.00%	11,077,612.45	100.00%	5,580,771.01	100.00%	3,314,967.74	100.00%

1、货币资金

报告期内各期末，公司货币资金分别为 249,537.76 万元、436,712.62 万元、1,744,467.37 万元和 1,848,781.31 万元，占资产总额的比重分别为 7.53%、7.83%、15.75%和 12.25%。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。

最近三年及一期，公司货币资金分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	2.16	21.04	55.91	42.00
银行存款	1,763,661.03	1,727,580.48	396,227.65	235,805.23
其他货币资金	85,118.12	16,865.84	40,429.06	13,690.53
合计	1,848,781.31	1,744,467.37	436,712.62	249,537.76

2016 年末，公司货币资金较 2015 年末增加 187,174.86 万元，增幅为 75.01%，主要系当年发行公司债券等筹资活动收到的现金净额增加所致，其中包括公司债 35 亿元、信托融资 21 亿元及险资债权计划 15 亿元。2017 年末，公司货币资金较 2016 年末增加 1,307,754.75 万元，增幅为 299.45%，主要系公司筹资活动收到的现金净额增加所致。2018 年 9 月末，发行人货币资金余额为 1,848,781.31 万元，较 2017 年末增加 104,313.94 万元，涨幅为 5.98%，主要系销售回款和筹资活动收到的现金净额增加所致。

2、其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款分别为 214,020.72 万元、698,256.38 万元、1,694,749.30 万元和 1,821,419.54 万元，占资产总额的比重分别为 6.46%、12.51%、15.30%和 12.07%。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。

最近三年及一期，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应收关联方款项	974,575.12	781,570.61	206,481.40	118,726.66
应收保证金	442,462.71	603,954.54	457,660.65	89,301.68
其他	404,381.70	309,224.15	34,114.33	5,992.38
合计	1,821,419.54	1,694,749.30	698,256.38	214,020.72

公司 2016 年其他应收款金额较 2015 年增加 484,235.66 万元，增幅达 226.26%，主要系与徐州跃辉置业有限公司等关联公司的资金往来增加以及土地保证金余额较年初大幅增长所致。公司 2017 年其他应收款金额较 2016 年增加 996,492.92 万元，增幅达 142.71%，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。

最近三年及一期，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
2018年9月末				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	408,915.59	22.45%	5,926.20	1.45%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计：	408,915.59	22.45%	5,926.20	1.45%
2017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	1,700,697.52	100.00%	5,948.22	0.35%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计：	1,700,697.52	100.00%	5,948.22	0.35%
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	-	-	-	-
合计：	699,772.79	100.00%	1,516.41	0.22%
2015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	214,208.50	100.00%	187.78	0.09%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计：	214,208.50	100.00%	187.78	0.09%

最近三年及一期，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

	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
2018年9月末	徐州美的时代房地产有限公司	320,507.46	徐州时代城项目专项贷款	18%	1年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	95,802.29	徐州美的城项目专项贷款	5%	1年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州跃辉置业有限公司	81,599.22	徐州跃辉项目专项贷款	4%	1年	一年以内	一年以内	预计可回收	-

	邯郸市美融房地产开发有限公司	68,493.87	东环南延项目股东资金投入	4%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
	南京辉阳建筑开发有限公司	61,698.21	押金及保证金	3%	1 年	一年以内	一年以内	预计可回收	-
小计		628,101.05							
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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
	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	预计可回收	-
小计		393,832.06							
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	-
小计		293,729.16							
2015 年末	贵阳市花溪区财政局	10,000.00	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 2016 年收回	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	91,176.21	鹭湖项目专项贷款	5.75%	一年以内	一年以内	一年以内	已于 2016 年收回	-
	佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司	21,148.05	押金及保证金	免息	1-2 年	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 2016 年收回	-
	佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心	17,800.00	押金及保证金	免息	1-2 年	1-2 年	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于 2016 年收回	-
	镇江市国土资源局	15,000.00	押金及保证金	免息	2-3 年	2-3 年	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于 2016 年收回	-
小计		155,124.25							

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 1,821,419.54 万元，较 2017 年末增加 126,670.24 万元，涨幅为 7.47%，主要系销售回款和筹资活动收到的现金净额增加所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，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 （关联方/非关联方）	美的置业集团是否持有股权	权益占比	款项性质 （经营性/非经营性）	款项性质 （土地保证金/往来款/资金拆借等）	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
徐州美的时代房地产有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	320,507	一年以内	17.60%	徐州时代城项目专项贷款	0~8.5%	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	95,802	一年以内	5.26%	徐州美的城项目专项贷款	0~8.5%	协议约定	有	一年以内	是
徐州跃辉置业有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	81,599	一年以内	4.48%	徐州跃辉项目专项贷款	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	68,494	一年以内	3.76%	东环南延项目股东资金投入	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	49,843	一年以内	2.74%	无锡先锋项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
无锡市美商骏房地产发展有限公司	关联方	是	34.00%	经营性	资金投入	47,158								
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	45,100	一年以内	2.48%	南京 G55 项目股东资金投入	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	22,740	一年以内	1.25%	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
扬州万美置业有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	22,501								
美的建业(香港)有限公司	关联方	否	0.00%	经营性	往来款	20,405	一年以内	1.12%	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内	是
佛山市皇朝房地产发展有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	20,087	一年以内	1.10%	鹭湖项目专项贷款	0~8%	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	19,247	一年以内	1.06%	江门杜阮项目股东资金投入	0~8 %	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	16,070	一年以内	0.88%	重庆西永项目股东资金投入	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	15,529	一年以内	0.85%	天铂湾项目专项贷款	10~24 %	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	15,400	一年以内	0.85%	美的明湖北湾花园二期项目股东资金投入	8~10 %	协议约定	有	一年以内	是
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	关联方	是	20.00 %	经营性	资金投入	15,363	一年以内	0.84%	阳江龙山项目股东资金投入	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	40.00 %	经营性	资金投入	12,033	一年以内	0.66%	多湖叶宅项目股东资金投入	免息	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	11,877	一年以内	0.65%	遵义鑫樽项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
其他关联方						70,285								
关联方余额小计						970,040								
南京辉阳建筑开发有限公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	61,698		3.39%	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	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	是
贵阳市公共资源交易中心	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	29,460		1.62%						是
徐州市住房置业担保有限公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	22,578		1.24%						是
靖江市非税收入管理办公室	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	52,309		2.87%						是
佛山市顺德区伦敦三洲房产发展公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	21,148		1.16%						是

徐州市财政局	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	1,334		0.07%						是
遵义市新蒲新区财政局	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	27,207		1.49%						是
长沙公共资源交易中心	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	21,427								
徐州朗升房地产开发有限公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	20,900								
徐州碧城房地产开发有限公司	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	21,659								
其他非关联方	非关联方	否	0.00%	经营性	押金及保证金	162,742		8.93%						
其他非关联方	非关联方	否	0.00%	经营性	往来款	408,916		22.45%						
非关联方小计														
非关联方小计						851,378								
其他应收款合计						1,821,418								

截至 2018 年 9 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 2018 年 9 月末余额为 1,061.01 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 2018 年 9 月末余额为 179,149.41 万元。此类款项由日常经营产生，与发行人主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

应收关联方资金拆借及往来款的关联方分为两类。

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

第二类为与发行人受同一母公司控制或受同一实际控制人控制的关联方。最近三年及一期，此类应收关联方款项余额分别为 92,396.61 万元、183,659.86 万元、312,996.04 万元及 539,781.81 万元，占总资产比例分别为 2.79%、3.29%、2.83%及 3.58%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	95,802.29	95,788.00	80.91	0.00
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一母公司控制	20,087.20	58,581.86	70,739.46	91,176.21
株洲君美酒店服务有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	52,961.74	0.00	0.00
徐州美的时代房地产有限公司	受同一母公司控制	320,507.46	49,125.90	5.00	0.00
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	30,914.00	0.00	0.00
美的建业（香港）有限公司	受同一母公司控制	20,405.09	20,404.14	0.00	0.00
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	3,000.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00
镇江润辉置业有限公司	受同一母公司控制	0.00	1,000.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	43,470.06	0.00
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	81,599.22	0.00	40,294.03	0.00
佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	受同一实际控制人控制	0.00	0.00	20,600.00	0.00
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制	0.00	0.00	7,250.00	0.00
PlatinumYearsLimited（BVI）	受同一母公司控制	0.00	0.00	1,220.40	1,220.40
宁波联城住工科技有限公司	受同一母公司控制	152.91	0.00	0.00	0.00
徐州铭辉置业有限公司	受同一母公司控制	7.25	-	-	-
合计		539,781.81	312,996.04	183,659.86	92,396.61

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 2,305,159.98 万元、3,357,974.13 万元、6,440,221.63 万元和 9,939,470.59 万元，占资产总额的比例分别为 69.54%、60.17%、58.14% 和 65.84%。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。2016 年末公司存货较 2015 年末增加 1,052,814.15 万元，增幅为 45.67%，主要系当年先后取得徐州鸿达、淮海西路等 30 个项目地块所致；2017 年末公司存货较 2016 年末增加 3,082,247.50 万元，增幅为 91.79%，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。

最近三年及一期，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	290,093.23	2.92%	225,234.68	3.50%	324,465.51	9.66%	254,142.05	11.02%
开发成本	9,040,495.35	90.96%	6,074,706.97	94.32%	2,964,010.45	88.27%	2,050,849.64	88.97%
拟开发土地	569,082.84	5.73%	138,865.77	2.16%	64,953.15	1.93%	-	0.00%
出租开发产品	294.91	0.00%	294.91	0.00%	4,252.46	0.13%	-	0.00%
其他	39,504.26	0.40%	1,119.30	0.02%	292.56	0.01%	168.29	0.01%
合计	9,939,470.59	100.00%	6,440,221.63	100.00%	3,357,974.13	100.00%	2,305,159.98	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值为 9,939,470.59 万元，较 2017 年末增加 3,499,248.96 万元，增幅为 54.33%，主要系随着开发规模的快速增加，公司新增湘潭九华项目、河源铜人铜业项目、邯郸东滇池项目等新地块所致。

最近三年及一期，公司未计提存货跌价准备。经查询当地统计局或第三方网站（<http://www.cricchina.com/>）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1-9月		2017年		2016年		2015年		2014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	同比变动率	市场均价
邯郸市	7,836	-7.22%	8,446	29.86%	6,504	13.83%	5,714	24.35%	4,595
中山市	14,594	20.74%	12,087	68.44%	7,176	23.57%	5,807	0.55%	5,775
徐州市	8,328	-4.93%	8,760	24.72%	7,024	2.24%	6,870	-2.35%	7,035
株洲市	6,871	23.11%	5,581	24.58%	4,480	0.52%	4,457	-9.04%	4,900
遵义市	5,751	4.85%	5,485	29.06%	4,250	4.83%	4,054	3.60%	3,913
贵阳市	11,301	47.15%	7,680	23.27%	6,230	3.44%	6,023	3.36%	5,827
镇江市	9,976	18.26%	8,436	36.77%	6,168	0.62%	6,130	11.41%	5,502
江门市	8,959	17.14%	7,648	13.69%	6,727	2.56%	6,559	0.88%	6,502
盘锦市	3,721	-22.24%	4,785	38.33%	3,459	1.77%	3,399	-0.58%	3,419
岳阳市	7,162	17.03%	6,120	27.16%	4,813	10.64%	4,350	1.02%	4,306
常州市	14,698	43.28%	10,258	36.05%	7,540	11.94%	6,736	0.75%	6,686
金华市	18,266	44.97%	12,600	43.15%	8,802	-0.58%	8,853	6.62%	8,303
肇庆市	8,897	16.77%	7,619	3.36%	7,371	-5.62%	7,810	13.29%	6,894
湘潭市	5,931	20.40%	4,926	23.58%	3,986	0.94%	3,949	-6.09%	4,205
常德市	5,213	-16.36%	6,233	23.60%	5,043	5.81%	4,766	2.10%	4,668
九江市	6,864	3.30%	6,645	31.56%	5,051	6.11%	4,760	-6.70%	5,102
扬州市	12,154	18.40%	10,265	14.27%	8,983	20.00%	7,486	0.31%	7,463
衡阳市	6,274	15.91%	5,413	29.28%	4,187	16.92%	3,581	5.32%	3,400
上饶市	8,732	48.38%	5,885	5.85%	5,560	2.02%	5,450	13.54%	4,800
河源市	6,544	3.22%	6,340	3.93%	6,100	-8.96%	6,700	28.85%	5,200
邢台市	8,725	25.00%	6,980	27.09%	5,492	3.62%	5,300	17.78%	4,500
郴州市	7,002	45.60%	4,809	20.10%	4,004	4.30%	3,839	11.96%	3,429
乐山市	5,519	12.33%	4,913	16.95%	4,201	0.72%	4,171	-	-
眉山市	8,363	92.92%	4,335	15.02%	3,769	0.03%	3,768	-	-
梧州市	5,897	42.58%	4,136	11.69%	3,703	1.12%	3,662	-	-
舟山市	14,328	7.25%	13,359	24.05%	10,769	-0.22%	10,793	-	-

从统计数据来看，各区域房地产市场平均价格普遍处于上涨状态，未见下跌迹象。

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	2015年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	2,192.01	2,355.14	-163.13	-7.44%
徐州市	三线	57,411.16	61,157.45	-3,746.29	-6.53%
株洲市	三线	61,058.15	41,481.20	19,576.95	32.06%
遵义市	三线	1.66	-	1.66	100.00%
贵阳市	三线	137,894.81	80,981.67	56,913.14	41.27%
镇江市	三线	39.23	-	39.23	100.00%

盘锦市	三线	13,296.09	11,647.28	1,648.81	12.40%
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	三线	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	三线	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 1-9 月			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
贵阳市	三线	217,238.52	127,468.56	89,769.96	41.32%
邯郸市	三线	21,698.86	7,204.63	14,494.23	66.80%
徐州市	三线	3,064.98	1,954.73	1,110.25	36.22%
镇江市	三线	113,194.74	83,984.61	29,210.13	25.81%
株洲市	四线	21,063.41	11,412.13	9,651.28	45.82%
遵义市	四线	51,107.12	43,266.76	7,840.36	15.34%

各地区房地产项目的毛利率普遍分布在 6%-48%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。

邯郸与徐州地区 2015 年毛利率均为-7%，根据截至 2015 年 12 月 31 日的预售价格测算存货跌价准备，未发生减值；2016 年以上地区的销售毛利率分别上升至 31%、29%；2017 年以上地区的销售毛利率分别上升至 35%、14%。

截至 2018 年 9 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
粤中	2,310,429.02	23.24%

西南	1,045,666.05	10.52%
湖南	1,018,875.06	10.25%
粤西	692,006.70	6.96%
河北	734,474.56	7.39%
苏皖	1,613,101.87	16.23%
浙江	1,289,370.20	12.97%
江西	397,644.43	4.00%
辽宁	366,668.93	3.69%
川渝	468,897.70	4.72%
经营单位	2,336.07	0.02%
合计	9,939,470.59	100.00%

截至 2018 年 9 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	117,762.06	1%	一线
2	佛山市	2,246,148.16	23%	二线
3	宁波市	831,615.77	8%	二线
4	南昌市	183,399.50	2%	二线
5	沈阳市	366,668.93	4%	二线
6	无锡市	280,693.79	3%	二线
7	南京市	61,468.66	1%	二线
8	长沙市	287,566.17	3%	二线
9	石家庄市	23,966.48	0%	二线
10	昆明市	155,237.47	2%	二线
11	合肥市	137,153.54	1%	二线
12	成都市	150,114.63	2%	二线
13	重庆市	180,132.16	2%	二线
14	苏州市	250,520.75	3%	二线
15	郑州市	-	0%	二线
16	南宁市	47,259.02	0%	二线
小计		5,319,707.09	54%	
17	贵阳市	593,271.08	6%	非一、二线
18	邯郸市	556,359.67	6%	非一、二线
19	徐州市	236,389.49	2%	非一、二线
20	镇江市	276,047.91	3%	非一、二线
21	肇庆市	230,995.24	2%	非一、二线
22	江门市	154,355.91	2%	非一、二线
23	扬州市	102,821.61	1%	非一、二线
24	中山市	134,867.63	1%	非一、二线
25	金华市	293,938.00	3%	非一、二线
26	常州市	268,006.12	3%	非一、二线

27	九江市	63,110.14	1%	非一、二线
28	邢台市	154,148.42	2%	非一、二线
29	上饶市	151,134.79	2%	非一、二线
30	梧州市	63,519.10	1%	非一、二线
31	眉山市	55,222.66	1%	非一、二线
32	乐山市	83,428.25	1%	非一、二线
33	舟山市	163,816.42	2%	非一、二线
34	株洲市	287,553.85	3%	非一、二线
35	遵义市	209,249.87	2%	非一、二线
36	岳阳市	126,919.58	1%	非一、二线
37	湘潭市	264,231.50	3%	非一、二线
38	河源市	57,123.69	1%	非一、二线
39	郴州市	52,603.96	1%	非一、二线
40	东莞市	-	0%	非一、二线
41	泉州市	-	0%	非一、二线
42	大理市	40,648.61	0%	非一、二线
43	靖江市	-	0%	非一、二线
44	浏阳市	-	0%	非一、二线
小计		4,619,763.50	46%	
合计		9,939,470.59	100%	

最近三年及一期，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 (二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	424,806.52	223,629.36	201,177.15	554,304.79	320,692.77	233,612.01	299,048.10	202,291.73	96,756.37	322,047.02	227,933.58	94,113.44
宁波市	46,513.96	34,887.27	11,626.69	48,504.96	42,773.64	5,731.32	49,720.31	44,462.80	5,257.51	59,428.42	56,815.71	2,612.71
沈阳市	97,483.63	77,106.07	20,377.56	95,817.67	93,624.85	2,192.82	40,135.56	38,676.41	1,459.15	22,884.30	20,708.21	2,176.10
长沙市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌市	47,912.35	34,495.88	13,416.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
石家庄	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆明市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡市	55,272.88	49,040.35	6,232.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	671,989.33	419,148.93	252,840.40	698,627.42	457,091.26	241,536.15	388,903.97	285,430.94	103,473.03	404,359.74	305,457.50	98,902.25
城市 (非 二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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

一、二 线)												
邯郸市	21,698.86	7,204.63	14,494.23	163,780.89	107,166.73	56,614.16	128,339.79	88,513.54	39,826.25	2,192.01	2,355.14	-163.14
徐州市	3,064.98	1,954.73	1,110.25	69,226.53	59,285.12	9,941.40	72,777.69	51,509.60	21,268.10	57,411.16	61,157.45	-3,746.29
株洲市	21,063.41	11,412.13	9,651.28	129,721.52	96,198.42	33,523.10	146,138.53	108,713.94	37,424.59	61,058.15	41,481.20	19,576.95
遵义市	51,107.12	43,266.76	7,840.36	55,213.65	34,870.58	20,343.07	58,355.92	45,232.23	13,123.69	1.66	-	1.66
贵阳市	217,238.52	127,468.56	89,769.96	241,139.47	149,730.19	91,409.28	143,410.36	81,247.50	62,162.87	137,894.81	80,981.67	56,913.14
镇江市	113,194.74	83,984.61	29,210.13	56,755.48	58,076.10	-1,320.62	71,240.88	54,835.02	16,405.87	39.23	-	39.23
盘锦市	-	-	-	68,414.60	56,616.10	11,798.50	78,102.58	61,747.01	16,355.56	13,296.09	11,647.28	1,648.81
中山市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江门市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岳阳市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金华市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
肇庆市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常德市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬州市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	427,367.63	275,291.42	152,076.21	784,252.14	561,943.24	222,308.89	698,365.75	491,798.84	206,566.93	271,893.11	197,622.74	74,270.36
总计	1,099,356.96	694,440.35	404,916.61	1,482,879.55	1,019,034.50	463,845.05	1,087,269.71	777,229.77	310,039.94	676,252.85	503,080.23	173,172.61

最近三年及一期，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 (二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	38.64%	32.20%	49.68%	37.38%	31.47%	50.36%	27.50%	26.03%	31.21%	47.62%	45.31%	54.35%
宁波 市	4.23%	5.02%	2.87%	3.27%	4.20%	1.24%	4.57%	5.72%	1.70%	8.79%	11.29%	1.51%
沈阳 市	8.87%	11.10%	5.03%	6.46%	9.19%	0.47%	3.69%	4.98%	0.47%	3.38%	4.12%	1.26%
长沙 市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥 市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌 市	4.36%	4.97%	3.31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
石家 庄	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

昆明市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡市	5.03%	7.06%	1.54%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	61.13%	60.36%	62.44%	47.11%	44.86%	52.07%	35.77%	36.72%	33.37%	59.79%	60.72%	57.11%
城市 (非 一、 二 线)	2018 年 1-9 月			2017 年			2016 年			2015 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	1.97%	1.04%	3.58%	11.04%	10.52%	12.21%	11.80%	11.39%	12.85%	0.32%	0.47%	-0.09%
徐州市	0.28%	0.28%	0.27%	4.67%	5.82%	2.14%	6.69%	6.63%	6.86%	8.49%	12.16%	-2.16%
株洲市	1.92%	1.64%	2.38%	8.75%	9.44%	7.23%	13.44%	13.99%	12.07%	9.03%	8.25%	11.30%
遵义市	4.65%	6.23%	1.94%	3.72%	3.42%	4.39%	5.37%	5.82%	4.23%	0.00%	-	0.00%
贵阳市	19.76%	18.36%	22.17%	16.26%	14.69%	19.71%	13.19%	10.45%	20.05%	20.39%	16.10%	32.86%
镇江市	10.30%	12.09%	7.21%	3.83%	5.70%	-0.28%	6.55%	7.06%	5.29%	0.01%	-	0.02%
盘锦市				4.61%	5.56%	2.54%	7.18%	7.94%	5.28%	1.97%	2.32%	0.95%
中山市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
江门市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
岳阳市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
金华市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
肇庆市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
湘潭市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
常德市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
九江市				-	-	-	-	-	-	-	-	-

扬州市				-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	38.87%	39.64%	37.56%	52.89%	55.14%	47.93%	64.23%	63.28%	66.63%	40.21%	39.28%	42.89%
总计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

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

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

最近三年及一期，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1-9月	2017年	2016年	2015年	所属区域	备注
	去库存进度	去库存进度	去库存进度	去库存进度		
邯郸市	69.16%	81.50%	69.07%	55.86%	河北区域	
中山市	26.28%				广一区域	2018年首次预售
徐州市	76.76%	83.34%	47.37%	59.20%	沪苏区域	
株洲市	68.50%	77.97%	75.66%	55.81%	湖南区域	
遵义市	74.87%	80.77%	69.31%	51.86%	西南区域	
贵阳市	55.59%	84.12%	62.03%	51.99%	西南区域	
镇江市	88.43%	96.98%	81.11%	70.41%	沪苏区域	
江门市	99.07%	96.37%			广二区域	
盘锦市	-	83.50%	65.56%	40.32%	辽宁区域	
岳阳市	83.32%	92.37%			湖南区域	
常州市	83.06%				沪苏区域	2018年首次预售
金华市	60.13%	46.50%			浙江区域	
四会市	96.00%	86.13%			广二区域	
湘潭市	57.11%	51.49%			湖南区域	
常德市	-				湖南区域	
九江市	68.92%	100.00%			江西区域	
扬州市	84.27%	79.19%			沪苏区域	
高明市	82.93%				广二区域	
宁乡市	70.93%				湖南区域	2018年首次预售
石家庄市	77.80%				河北区域	2018年首次预售
义乌市	48.52%				浙江区域	
眉山市	32.49%				川渝区域	
郴州市	87.95%				湖南区域	2018年首次预售
上饶市	42.19%				江西区域	
邢台市	37.03%				河北区域	

总计	68.00%	82.04%	66.40%	54.46%		

发行人三、四线城市业务主要集中于西南区域、河北区域、湖南区域及苏皖区域，其余区域项目未达到预售状态。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人在西南区域的协议销售面积分别为 32.97 万平方米、55.59 万平方米、86.32 万平方米和 63.93 万平方米，协议销售均价由每平方米 6,260.24 元逐步增长至每平方米 8,840.33 元。发行人在河北区域的协议销售面积分别为 15.16 万平方米、40.03 万平方米、73.16 万平方米和 53.26 万平方米，协议销售均价由每平方米 5,646.44 元逐步增长至每平方米 8,196.70 元。发行人在湖南区域的协议销售面积分别为 17.45 万平方米、34.51 万平方米、78.25 万平方米和 95.46 万平方米，协议销售均价由每平方米 4,372.49 元逐步增长至每平方米 7,382.32 元。发行人在苏皖区域的协议销售面积分别为 19.8 万平方米、31.26 万平方米、71.01 万平方米和 73.18 万平方米，协议销售均价由每平方米 6,262.63 元逐步增长至每平方米 11,307.23 元。

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 323,022.07 万元、788,906.34 万元、819,787.93 万元和 835,633.75 万元，占资产总额的比重分别为 9.74%、14.14%、7.40%和 5.54%。公司其他流动资产主要为理财产品、待摊费用和待转税项。2016 年较 2015 年增加 465,884.27 万元，增幅达 144.23%，主要是 2016 年购买的理财产品较 2015 年增加了 386,458.00 万元。截至 2017 年末，发行人其他流动资产账面价值为 819,787.93 万元，较 2016 年末增加 30,881.58 万元，增幅为 3.91%，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 9 月 30 日，发行人其他流动资产账面价值为 835,633.75 万元，较 2017 年末增加 15,845.81 万元，涨幅为 1.93%，主要是由于金融资产及待摊费用增加所致。

最近三年及一期，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品	42,020.00	5.03%	89,895.00	10.97%	617,685.00	78.30%	231,200.00	71.57%
待转税项	79,513.56	9.52%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
待摊费用	637,588.94	76.30%	729,230.80	88.95%	170,739.71	21.64%	91,405.40	28.30%
其他	76,511.25	9.16%	662.14	0.08%	481.63	0.06%	416.67	0.13%
合计	835,633.75	100.00%	819,787.93	100.00%	788,906.34	100.00%	323,022.07	100.00%

5、投资性房地产

报告期内各期末，公司投资性房地产余额分别为 3,441.29 万元、53,718.30 万元、53,474.99 万元和 51,902.32 万元，占资产总额的比重分别为 0.10%、0.96%、0.48%和 0.34%。发行人投资性房地产主要为公司持有的深纺大厦、海岸花园会所和羊城商贸等物业。2016 年较 2015 年增加 50,277.01 万元，增幅达 1,460.99%，主要是位于广东省佛山市的新都荟商场和湖南省株洲市的时代广场由存货结转至投资性房地产分别增加 1.60 亿元和 3.56 亿元。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 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 51,902.32 万元，较 2017 年末减少 1,572.67 万元，减幅为 2.94%，与 2017 年末基本持平。

6、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为 132,126.97 万元、66,803.69 万元、23,839.45 万元和 26,198.61 万元，占总资产的比重分别达到 3.99%、1.20%、0.22%和 0.17%。公司固定资产主要包括房屋建筑物、运输工具、电子设备和其他设备。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%的股权转让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 23,839.45 万元，较 2016 年末减少 42,964.23 万元，减幅为 64.31%，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%的股权分别转让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 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值为 26,198.61 万元，较 2017 年末增

加 2,359.16 万元，增幅为 9.90%，主要系采购固定资产所致。

7、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为 4,008.86 万元、4,126.40 万元、1,593.77 万元和 4,640.74 万元，占总资产的比重分别为 0.12%、0.07%、0.01%和 0.03%。公司无形资产主要为电脑软件等。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司无形资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
电脑软件	4,640.74	100%	1,593.77		1,010.85	24.50%	768.27	19.16%
BOT 特许经营权	-	0.00%	-	0.00%	3,115.55	75.50%	3,240.59	80.84%
合计	4,640.74	100%	1,593.77	100.00%	4,126.40	100.00%	4,008.86	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人无形资产账面价值为 4,640.74 万元，较 2017 年末增加 3,046.97 万元，涨幅为 191.18%，主要系增加电脑软件所致。

8、递延所得税资产

报告期内各期末，公司递延所得税资产余额分别为 74,189.83 万元、109,468.73 万元、52,405.75 万元和 183,714.12 万元，占总资产的比重分别为 2.24%、1.96%、0.47%和 1.22%。2015 和 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 2018 年 9 月 30 日，发行人递延所得税资产账面价值为 183,714.12 万元，较 2017 年末增加 131,308.37 万元，增幅为 250.56%，主要是因为房地产预售收入增加导致递延所得税资产余额有所增加所致。

（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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,488,499.70	71.15%	7,113,733.18	74.17%	3,795,222.34	77.14%	2,434,124.91	81.15%

非流动负债	3,847,605.96	28.85%	2,477,946.95	25.83%	1,124,450.37	22.86%	565,546.27	18.85%
负债合计	13,336,105.66	100.00%	9,591,680.13	100.00%	4,919,672.71	100.00%	2,999,671.19	100.00%

报告期内各期末，公司负债总额分别为 2,999,671.18 万元、4,919,672.70 万元、9,591,680.13 万元和 13,336,105.66 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 2,434,124.91 万元、3,795,222.34 万元、7,113,733.18 万元和 9,488,499.70 万元，占负债总额的比重分别为 81.15%、77.14%、74.17%和 71.15%；非流动负债分别为 565,546.27 万元、1,124,450.37 万元、2,477,946.95 万元和 3,847,605.96 万元，占负债总额的比重分别为 18.85%、22.86%、25.83%和 28.85%。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	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	429,704.40	3.22%	288,808.00	3.01%	200,000.00	4.07%	25,000.00	0.83%
应付票据	107,231.88	0.80%	155,891.51	1.63%	70,894.91	1.44%	5,034.71	0.17%
应付账款	568,304.63	4.26%	600,445.84	6.26%	461,365.87	9.38%	343,675.32	11.46%
预收款项	6,578,127.64	49.33%	4,114,809.90	42.90%	2,002,573.78	40.71%	1,223,755.66	40.80%
应付职工薪酬	25,756.07	0.19%	32,877.37	0.34%	18,905.35	0.38%	13,110.89	0.44%
应交税费	-296,875.42	-2.23%	126,175.54	1.32%	59,718.25	1.21%	37,515.02	1.25%
应付利息	30,156.65	0.23%	16,988.82	0.18%	13,690.53	0.28%	2,702.46	0.09%
其他应付款	1,717,021.25	12.87%	1,134,896.15	11.83%	557,206.04	11.33%	590,163.77	19.67%
一年内到期的非流动负债	42,653.00	0.32%	527,604.69	5.50%	337,975.00	6.87%	154,487.00	5.15%
其他流动负债	286,419.58	2.15%	115,235.37	1.20%	72,892.62	1.48%	38,680.10	1.29%
流动负债合计	9,488,499.70	71.15%	7,113,733.18	74.17%	3,795,222.34	77.14%	2,434,124.91	81.15%
长期借款	3,139,328.16	23.54%	2,048,588.00	21.36%	726,271.60	14.76%	470,035.60	15.67%
应付债券	593,536.58	4.45%	349,536.58	3.64%	349,181.93	7.10%	0.00	0.00%
长期应付款	764.10	0.01%	281.23	0.00%	20,052.43	0.41%	72,599.96	2.42%
预计负债	0.00	0.00%	1,596.51	0.02%	1,387.76	0.03%	1,731.00	0.06%
递延所得税负债	113,977.12	0.85%	77,944.63	0.81%	27,556.65	0.56%	21,179.72	0.71%
非流动负债合计	3,847,605.96	28.85%	2,477,946.95	25.83%	1,124,450.37	22.86%	565,546.27	18.85%
负债总计	13,336,105.66	100.00%	9,591,680.13	100.00%	4,919,672.71	100.00%	2,999,671.19	100.00%

1、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款分别为 25,000.00 万元、200,000.00 万元、288,808.00 万元和 429,704.40 万元，占负债总额的比重分别为 0.83%、4.07%、3.01%和 3.22%。公司的短期借款主要是保证借款和质押借款。2016 年末公司短期借款较 2015 年末增加 175,000.00 万元，增幅达 700.00%，主要是因为随着经营规模的扩大，公司新增一年期借款 20.00 亿元以满足业务发展需要。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 9 月 30 日，发行人短期借款余额为 429,704.40 万元，较 2017 年末增加 140,896.40 万元，涨幅为 48.79%，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。

2、应付账款

报告期内各期末，公司应付账款分别为 343,675.32 万元、461,365.87 万元、600,445.84 万元和 568,304.63 万元，占负债总额的比重分别为 11.46%、9.38%、6.26%和 4.26%。公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。2016 年末公司应付账款较 2015 年末增长 117,690.55 万元，增长幅度为 34.24%，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 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。

2015-2017 年末，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	549,537.77	91.52%	432,694.53	93.79%	311,862.28	90.74%
1 至 2 年	31,992.21	5.33%	25,070.93	5.43%	18,301.66	5.33%
2 至 3 年	16,087.55	2.68%	650.61	0.14%	9,355.53	2.72%
3 年以上	2,828.31	0.47%	2,949.80	0.64%	4,155.85	1.21%
总计	600,445.84	100.00%	461,365.87	100.00%	343,675.32	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人应付账款账面价值为 568,304.63 万元，较 2017 年末减

少 32,141.21 万元，降幅为 5.35%，主要系公司规模扩张，开工规模扩大所致。

截至 2018 年 9 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	90,226.24	15.88%
前海结算商业保理（深圳）有限公司	非关联方	29,058.16	5.11%
贵州宏科建设工程有限责任公司	非关联方	14,903.99	2.62%
江苏成章建设集团有限公司	非关联方	14,602.36	2.57%
宁波建工工程集团有限公司	非关联方	14,375.14	2.53%
合计	-	163,165.89	28.71%

3、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 1,223,755.66 万元、2,002,573.78 万元、4,114,809.90 万元和 6,578,127.64 万元，占负债总额的比重分别为 40.80%、40.71%、42.90% 和 49.33%。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。2016 年末公司预收款项较 2015 年末增长 778,818.12 万元，增幅为 63.64%，主要系 2016 年市场趋好、销售增加所致。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。2017 年预收账款金额前五大城市分别为佛山、邯郸、贵阳、宁波及株洲。

2015-2017 年末，公司预收款项按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	3,378,106.28	82.10%	1,521,728.64	75.99%	849,268.33	69.40%
1 至 2 年	665,590.31	16.18%	480,824.70	24.01%	374,174.52	30.58%
2 至 3 年	71,113.32	1.73%	20.44	0.00%	312.81	0.03%
总计	4,114,809.90	100.00%	2,002,573.78	100.00%	1,223,755.66	100.00%

由于公司房地产开发项目的开发周期多为 2 年以内，公司预收款项的结转周期亦多为 2 年以内，因此预收款项的账龄多为 2 年以内。截至 2018 年 9 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。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人预收账款账面价值为 6,578,127.64 万元，较 2017 年末增加 2,463,317.74 万元，增幅为 59.86%，主要系 2018 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 6,568,027.00 万元，预计在 2 年以内可全部确认为收入。

4、其他应付款

报告期内各期末，公司其他应付款分别为 590,163.77 万元、557,206.04 万元、1,134,896.15 万元和 1,717,021.25 万元，占负债总额的比重分别为 19.67%、11.33%、11.83%和 12.87%。

公司其他应付款主要包括暂借款、股权转让款、押金保证金、售房诚意金和应付暂收款等。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 1,134,896.15 万元，较 2016 年末增加 577,690.11 万元，增幅为 103.68%，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。

最近三年及一期，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	1,238,532.95	72.13%	505,644.19	44.55%	359,541.28	64.53%	524,371.74	88.85%
股权转让款	92,309.53	5.38%	148,294.26	13.07%	100,935.15	18.11%	-	0.00%
暂收应付款	93,210.45	5.43%	296,740.74	26.15%	62,105.08	11.15%	25,897.11	4.39%
押金保证金	38,020.71	2.21%	39,736.82	3.50%	18,439.55	3.31%	11,498.48	1.95%
售房诚意金	14,296.32	0.83%	16,056.35	1.41%	12,288.48	2.21%	3,216.79	0.55%
预提费用	44,280.56	2.58%	54,229.51	4.78%	1,898.69	0.34%	21,621.34	3.66%
其他	196,370.74	11.44%	74,194.28	6.54%	1,997.81	0.36%	3,558.30	0.60%
合计	1,717,021.25	100.00%	1,134,896.15	100.00%	557,206.04	100.00%	590,163.77	100.00%

其中占比较高的是应付暂借款，各期期末分别占其他应付款余额的 88.85%、64.53%、44.55%和 72.13%。

截至 2018 年 9 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	金额	性质或内容	占比
徐州跃辉置业有限公司	202,807.10	资金拆借	11.81%
美的建业（香港）有限公司	185,632.97	往来款	10.81%
佛山市皇朝房地产发展有限公司	62,354.20	资金拆借	3.63%
徐州美的时代房地产有限公司	53,998.52	资金拆借	3.14%
徐州美的置业有限公司	19,422.03	资金拆借	1.13%
合计	524,214.82		30.53%

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应付款账面价值为 1,717,021.25 万元，较 2017 年末增加 582,125.10 万元，增幅为 51.29%，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。2018 年 9 月末的其他应付款中不存在有息负债的情况，具体如下表所示：

单位：万元

其他应付款	2018 年 9 月末	
	金额	占比
有息部分	-	-
无息部分	1,717,021.25	100%
合计	1,717,021.25	100%

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 154,487.00 万元、337,975.00 万元、527,604.69 万元和 42,653.00 万元，占负债总额的比重分别为 5.15%、6.87%、5.50%和 0.32%。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长期应付款，2016 年较 2015 年增加 183,488.00 万元，增幅为 118.77%，主要系公司即将到期的保证借款增加所致。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。上述一年内到期的非流动负债全部为有息负债。

最近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

类别	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	42,653.00	100.00%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%	146,930.00	95.11%
-保证借款	-	-	266,170.00	50.45%	324,875.00	96.12%	108,130.00	69.99%
-抵押+第三方保证借款	-	-	221,334.69	41.95%	13,100.00	3.88%	22,200.00	14.37%

-抵押借款	3,000.00	7.03%	25,000.00	4.74%	-	-	16,600.00	10.75%
-信用借款	-	-	-	-	-	-	-	-
-质押+第三方保证借款	-	-	15,000.00	2.84%	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	39,653.00	92.97%	100.00	0.02%	-	-	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-	-	-	-	-	7,557.00	4.89%
合计	42,653.00	100.00%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%	154,487.00	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债余额为 42,653.00 万元，较 2017 年末减少 484,951.69 万元，减幅为 91.92%，主要系中长期的开发贷融资有部分到期所致。上述一年内到期的非流动负债全部为有息负债。

截至 2018 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债的前五名明细如下表所示：

单位：万元

融资主体	总规模	授信机构	借款日	一年内到期 金额	到期日
美的置业集团有限公司	55,158	广发银行	2017/8/3	39,653	2019-8-2
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	11,700	广发银行	2017/12/2	3,000	2018-12-2
合计	66,858				

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 38,680.10 万元、72,892.60 万元、115,235.37 万元和 286,419.58 万元，占负债总额的比重分别为 1.29%、1.47%、1.20%和 2.15%，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。2016 年公司其他流动负债较 2015 年增加 34,212.52 万元，主要系在未达清算条件的项目预提土地增值税及待转销项增加所致。截至 2017 年末，发行人一年内到期的其他流动负债余额为 115,235.37 万元，较 2016 年末增加 42,342.75 万元，增幅为 58.09%，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，同比增长了 6.5 亿元。

最近三年及一期，公司其他流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目及内容	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	190,756.04	66.60%	106,146.88	92.11%	41,011.18	56.26%	31,623.55	81.76%
营销费	93,269.28	32.56%	7,794.33	6.76%	6,656.70	9.13%	2,708.51	7.00%
待转销项	-	-	-	-	17,240.61	23.65%	4,348.04	11.24%

物业管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2,394.27	0.84%	1,294.15	1.12%	7,984.11	10.95%	-	-
合计	286,419.58	100.00%	115,235.37	100.00%	72,892.60	100.00%	38,680.10	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人其他流动负债余额为 286,419.58 万元，较 2017 年末增加 171,184.22 万元，增幅为 148.55%，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。

7、长期借款

报告期内各期末，公司长期借款分别为 470,035.60 万元、726,271.60 万元、2,048,588.00 万元和 3,139,328.16 万元，占负债总额的比重分别为 15.67%、14.76%、21.36%和 23.54%。公司长期借款包括抵押贷款、保证借款、抵押及第三方保证借款及质押加第三方保证借款等。为满足项目投资需要，公司通过金融机构借款等方式筹集长期资金，2015 年和 2016 年末长期借款分别较上一年增加 231,868.50 万元和 256,236.00 万元，增幅分别为 97.36%和 54.51%。截至 2017 年末，发行人长期借款余额为 2,048,588.00 万元，较 2016 年末增加 1,322,316.40 万元，增幅为 182.07%，主要是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 2018 年 9 月 30 日，发行人长期借款余额为 3,139,328.16 万元，较 2017 年末增加 1,090,740.16 万元，增幅为 53.24%，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。

最近三年及一期，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	1,577,742.12	50.26%	1,109,644.80	54.17%	476,421.00	65.60%	360,575.00	76.71%
抵押+第三方保证借款	1,002,287.64	31.93%	511,446.00	24.97%	238,850.00	32.89%	82,760.00	17.61%
质押+第三方保证借款	234,450.00	7.47%	300,200.00	14.65%	11,000.60	1.51%	15,300.60	3.26%
抵押借款	87,475.00	2.79%	97,397.20	4.75%	-	-	11,400.00	2.43%
信用借款	179,000.00	5.70%	-	-	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	58,373.40	1.86%	29,900.00	1.46%	-	-	-	-
产权抵押+经营收入担保	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,139,328.16	100.00%	2,048,588.00	100.00%	726,271.60	100.00%	470,035.60	100.00%

8、应付债券

公司于 2016 年发行了面值共计 350,000.00 万元的公司债券，2016 年末的余额为 349,181.93 万元。公司于 2017 年末发行公司债券。截至 2018 年 9 月末，公司发行了面值共计 244,000.00 万元的公司债券，截至 2018 年 9 月末应付债券的余额为 593,536.58 万元。

2017 年末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
16 美的债	50,000.00	2016/1/5	3 年	49,500.00	2,140.00	160.98	-	49,819.95
16 美的债 01	100,000.00	2016/3/31	3 年	99,800.00	4,800.00	64.59	-	99,912.83
16 美的债 02	200,000.00	2016/6/1	3 年	199,600.00	9,600.00	129.08	-	199,803.80
合计	350,000.00			348,900.00	16,540.00	354.65	-	349,536.58

9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为 72,599.96 万元、20,052.43 万元、281.23 万元和 764.10 万元，占负债总额的比重分别为 2.42%、0.41%、0.00%和 0.01%。公司长期应付款主要包括关联方借款和维修基金等。2014-2016 年末，公司长期应付款逐年递减。2016 年末，公司长期应付款较 2015 年末减少了 52,547.53 万元，减幅为 72.38%，主要系关联方借款减少所致。截至 2017 年末，发行人长期应付款余额为 281.23 万元，较 2016 年末减少 19,771.20 万元，减幅为 98.60%，主要系发行人归还关联方委托贷款 1.906 亿元所致。

最近三年及一期，公司长期应付款的构成情况如下：

单位：万元

种类	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联方借款	-	-	-	-	19,662.07	98.05%	71,205.07	98.08%
维修基金	482.87	63.19%	-	-	-	0.00%	486.81	0.67%
其他	281.23	36.81%	281.23	100.00%	390.36	1.95%	908.07	1.25%
合计	764.10	100.00%	281.23	100.00%	20,052.43	100.00%	72,599.96	100.00%

2015 及 2016 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 98.08%和 98.05%；2017 年末及 2018 年 9 月末，公司长期应付款中无关联方借款。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人长期应付款余额为 764.10 万元，较 2017 年末增加 482.86

万元，增幅为 171.70%，主要系收到代管维修基金所致。

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	2018 年 9 月 末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.54	1.52	1.39	1.27
速动比率	0.49	0.62	0.51	0.33
资产负债率（%）	88.34%	86.59%	88.15%	90.49%
扣除预收账款后的资产 负债率（%）	44.77%	49.44%	52.27%	53.57%
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.61	2.21	1.47

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.27、1.39、1.52 和 1.54，速动比率分别为 0.33、0.51、0.62 和 0.49。各报告期内，流动比率逐年提升，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上升的趋势说明公司短期偿债能力逐渐增强。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 90.49%、88.15%、86.59%和 88.34%。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 53.57%、52.27%、49.44%和 44.77%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.47、2.21、1.61 和 0.90。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。

（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	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,161,614.69	1,546,895.90	1,087,269.71	676,252.85
营业成本	699,269.48	1,066,775.86	777,229.77	503,080.23
营业税金及附加	163,076.13	139,788.63	84,282.98	47,992.06
销售费用	112,377.74	101,654.31	62,750.53	36,162.89
管理费用	61,810.29	53,819.29	32,375.58	30,938.83
财务费用	506.75	1,481.21	10,064.84	4,490.96
资产减值损失	-22.02	3,798.75	6,460.74	895.58
投资收益	7,118.88	21,884.78	13,580.00	10,332.16
营业利润	131,715.21	236,917.11	127,685.27	63,024.45
营业外收入	18,360.83	3,726.85	2,756.26	11,365.75
营业外支出	4,166.62	4,083.57	1,650.96	2,589.67
利润总额	145,909.42	236,560.39	128,790.57	71,800.54
净利润	104,741.33	175,763.60	96,414.73	53,833.18
归属于母公司股东的净利润	114,287.11	186,656.43	98,018.70	54,421.95

报告期内各期，公司营业收入分别为 676,252.85 万元、1,087,269.71 万元、1,546,895.90 万元和 1,161,614.69 万元，营业成本分别为 503,080.23 万元、777,229.77 万元、1,066,775.86 万元和 699,269.48 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 53,833.18 万元、96,414.73 万元、175,763.60 万元和 104,741.33 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	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,142.51	99.27%	1,532,515.68	99.07%	1,081,585.00	99.48%	673,184.00	99.55%
其他业务收入	8,472.18	0.73%	14,380.22	0.93%	5,685.00	0.52%	3,069.00	0.45%
合计	1,161,614.69	100.00%	1,546,895.90	100.00%	1,087,270.00	100.00%	676,253.00	100.00%

报告期内各期，公司的主营业务收入来自于房地产开发，分别为 673,184.16 万元、1,081,585.10 万元、1,532,515.68 万元和 1,161,614.69 万元，占营业总收入的 99.55%、99.48%、99.07%和 99.27%。公司其他业务收入主要为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入等。

各报告期，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,153,143	99.27	1,532,516	99.07	1,081,585	99.48	673,184	99.55
房地产	1,099,357	94.64	1,482,880	95.86	1,044,110	96.03	651,068	96.28
物业管理	39,645	3.41	24,234	1.57	17,151	1.58	11,191	1.65
酒店	954	0.08	7,248	0.47	13,542	1.25	5,475	0.81
材料销售	1,653	0.14	5,458	0.35	5,201	0.48	1,683	0.25
其他	11,533	0.99	12,696	0.82	1,581	0.14	3,767	0.56
其他业务收入	8,472	0.73	14,380	0.93	5,685	0.52	3,069	0.45
营业收入合计	1,161,615	100.00	1,546,896	100.00	1,087,270	100.00	676,253	100.00

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内各期，公司房地产业务收入分别为 651,068 万元、1,044,110 万元、1,482,880 万元和 1,099,357 万元，分别占当期营业收入的 96.28%、96.03%、95.86%和 94.64%，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，较 2015 年增长了 60.37%。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 1-9 月，主营业务收入同比增加 336,887.05 万元，增幅为 41.27%，主要是由于公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积增加所致。

2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,099,356.97	647,257.05	452,099.92	41.12%
其他	53,785.55	47,183.31	6,602.24	12.28%
合计	1,153,142.52	694,440.36	458,702.16	39.78%

项目	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,482,879.55	1,019,034.50	463,845.05	31.28%

项目	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
其他	49,636.13	40,483.92	9,152.21	18.44%
合计	1,532,515.68	1,059,518.42	472,997.26	30.86%

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%

项目	2015 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	651,067.95	478,161.55	172,906.40	26.56%
其他	22,116.21	23,731.57	-1,615.36	-7.30%
合计	673,184.16	501,893.12	171,291.04	25.44%

最近三年及一期，公司的主营业务毛利率分别为 25.44%、28.29%、30.86%和 39.78%。

由于房地产业务占主营业务的比重超过 95.00%，因此公司主营业务毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。2016 年房地产业务的毛利率较 2015 年略有提升，主要是因为 2015 年房地产行业有所复苏，房产售价上涨。2017 年公司房地产开发毛利率在 30%以上，较上年有所增长，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 651,068 万元、1,044,110 万元、1,482,880 万元和 1,099,356.97 万元，分别占当期营业收入的 96.28%、96.03%、95.86%和 94.64%，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。2017 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，而近一年来随着房地产市场销售升温，项目销售均价持续上升，因此房地产业务利润空间较大，公司毛利率显著上升。

2018 年 9 月末，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 1-9 月		
	2018 年 9 月末市场均价	2017 年末市场均价	变动百分比
佛山市	15,731	13,006	20.95%
宁波市	16,462	16,685	-1.34%

长沙市	10,086	10,272	-1.81%
合肥市	14,475	14,735	-1.76%
沈阳市	10,230	8,557	19.55%
南昌市	14,397	10,929	31.73%
石家庄市	16,000	15,857	0.90%
昆明市	13,047	10,437	25.01%
无锡市	15,690	13,212	18.76%
南京市	17,550	19,579	-10.36%
成都市	11,405	16,253	-29.83%
重庆市	14,236	10,478	35.87%
苏州市	19,961	15,819	26.18%
邯郸市	7,836	8,446	-7.22%
中山市	14,594	12,087	20.74%
徐州市	8,328	8,760	-4.93%
株洲市	6,871	5,581	23.11%
遵义市	5,751	5,485	4.85%
贵阳市	11,301	7,680	47.15%
镇江市	9,976	8,436	18.26%
江门市	8,959	7,648	17.14%
盘锦市	3,721	4,785	-22.24%
岳阳市	7,162	6,120	17.03%
常州市	14,698	10,258	43.28%
金华市	18,266	12,600	44.97%
肇庆市	8,897	7,619	16.77%
湘潭市	5,931	4,926	20.40%
常德市	5,213	6,233	-16.36%
九江市	6,864	6,645	3.30%
扬州市	12,154	10,265	18.40%
衡阳市	6,274	5,413	15.91%
上饶市	8,732	5,885	48.38%
河源市	6,544	6,340	3.22%
邢台市	8,725	6,980	25.00%
郴州市	7,002	5,372	30.34%
广州市	31,945	30,298	5.44%
乐山市	5,519	4,913	12.33%
眉山市	8,363	4,335	92.92%
梧州市	5,897	4,136	42.58%
舟山市	14,328	13,359	7.25%
南宁市	10,617	9,515	11.58%

2018 年 1-9 月，发行人同行业可比上市公司毛利率情况如下表所示：

单位：亿元、%

证券代码	证券简称	主体评级	资产总计	所有者权益合计	营业收入	销售毛利率
000540.SZ	中天金融	AA+	793.75	227.18	83.20	29.58
000732.SZ	泰禾集团	AA+	2,420.91	368.47	195.82	30.97
600748.SH	上实发展	AA+	387.22	118.42	47.29	29.08
601588.SH	北辰实业	AA+	904.28	148.91	107.76	37.23
600466.SH	蓝光发展	AA+	1,334.37	246.48	142.78	31.64
600208.SH	新湖中宝	AA+	1,377.51	336.73	70.82	28.15
002244.SZ	滨江集团	AA+	842.81	172.80	122.32	31.95
算术平均	-	-	1,151.55	231.29	110.00	31.23
	美的置业	AA+	1,509.60	175.99	116.16	39.78%

总体来看，发行人最近一期毛利率与同行业可比上市公司相比差异不大。

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	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	112,377.74	9.67%	101,654.31	6.57%	62,750.53	5.77%	36,162.89	5.35%
管理费用	61,810.29	5.32%	53,819.29	3.48%	32,375.58	2.98%	30,938.83	4.58%
财务费用	506.75	0.04%	1,481.21	0.10%	10,064.84	0.93%	4,490.96	0.66%
合计	174,694.77	15.04%	156,954.81	10.15%	105,190.96	9.67%	71,592.68	10.59%

报告期内各期，公司的期间费用分别为71,592.68万元、105,190.95万元、156,954.81万元和174,694.77万元，期间费用在营业收入中的占比分别为10.59%、9.67%、10.15%和15.04%。

公司销售费用包括广告及推广费、工资、物业管理费、促销费、销售提成、销售佣金、包装费及其他，其中广告及推广费占比较高，2015-2017年度分别为23.00%、25.76%和22.94%，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、土地使用税、汽车费、业务招待费等。2015-2017年度及2018年1-9月，公司的管理费用占营业收入比例分别为4.58%、2.98%、3.48%和5.32%，基本较为稳定，管理费用随业务规模的拓展而同步增长。

2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-9月，公司的财务费用分别为4,490.96万元、10,064.84万元、1,481.21万元和506.75万元。公司财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑损失、手续费支出，公司的借款费用直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产较多，因此资本化利息支出较高，当期发生的费用化利息较少。

报告期内各期，公司利息支出的费用化及资本化金额情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
费用化	506.75	7,550.78	17,649.80	9,587.80
资本化	170,000.47	152,809.75	53,757.05	50,767.78

4、投资收益

报告期内，公司的投资收益分别为 10,332.16 万元、13,580.00 万元、21,884.78 万元和 7,118.88 万元。公司 2015 年及 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 8,304.78 万元，主要来源于购买的银行理财产品收益。

2018 年 1-9 月，投资收益同比减少 1,750.44 万元，主要系理财产品收益同比下降所致。

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 11,365.75 万元、2,756.26 万元、3,726.85 万元和 18,360.83 万元，占同期利润总额的比重分别为 15.83%、2.14%、1.58%和 12.58%。其中，政府奖励及补助分别为 5,100.00 万元、109.15 万元、606.00 万元和 1,590.43 万元。2015 年公司营业外收入中政府奖励及补助大幅增长，系公司收到的宁波市政府对宁波梅山项目的奖励及补助款所致，因此该年度公司营业外收入也有大幅增长。

报告期内各期，公司营业外支出分别为 2,589.66 万元、1,650.96 万元、4,083.57 万元和 4,166.62 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。最近三年及一期，发行人营业外支出中其他支出的金额分别为 357.05 万元、236.39 万元、187.76 万元和 502.03 万元，主要系台风灾后修缮工程款所致。

（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	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	4,009,487.74	3,871,294.09	1,980,338.28	1,207,465.56
经营活动现金流出	4,512,525.75	4,095,671.98	2,520,192.17	951,227.38
经营活动产生的现金流量净额	-503,038.01	-224,377.89	-539,853.89	256,238.18
投资活动现金流入	65,246.34	634,548.27	16,784.51	25,463.27
投资活动现金流出	496,934.92	952,059.35	470,072.09	195,841.41
投资活动产生的现金流量净额	-431,688.59	-317,511.08	-453,287.58	-170,378.14
筹资活动现金流入	2,672,333.75	3,186,592.29	1,717,020.51	509,915.00
筹资活动现金流出	1,633,293.22	1,337,190.16	540,437.54	560,450.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,039,040.53	1,849,402.13	1,176,582.97	-50,535.77
现金及现金等价物净增加额	104,313.94	1,307,513.16	183,441.51	35,324.26
期末现金及现金等价物余额	1,848,781.31	1,730,380.57	422,867.41	239,425.90

1、经营活动产生的现金流量分析

2016 年经营活动产生的现金流量净额为-539,853.89 万元，较 2015 年减少 796,092.07 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，因此土地支付款与 2015 年相比增加 971,335.83 万元，增幅约为 494%，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-224,377.89 万元，与 2016 年相比增加 315,476.00 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 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为-503,038.01 万元，主要系公司根据业务发展和经营的需要，随着公司业务的扩张，拿地力度加大所致。

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-170,378.14 万元、-453,287.58 万元、-317,511.08 万元和-431,688.59 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。2015 年和 2016 年，公司分别购买了 231,200.00 万元和 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-317,511.08 万元，与 2016 年相比增加 135,776.5 万元，增幅为 29.95%，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 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额为-431,688.59 万元，主要系公司对外投资较多，但较去年同期相比减少所致。

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-50,535.78 万元、1,176,582.98 万元、1,849,402.13 万元和 1,039,040.53 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 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,039,040.53 万元，主要系较去年相比到期还款增加，筹资活动净额减少。

（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、资本运营战略。

总体发展战略方面，公司将从规模化发展，2020 年销售规模达到 1,000 亿元；区域化发展，立足现有 9 个平台，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和核心环节，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：打造“一主两翼、协同发展”业态布局。打造以住宅开发为主，以社区商业和文旅地产为翼的“一主两翼”业态布局，并探讨再教育地产、养老地产的布局方式。

资本运营战略：探索房地产金融领域布局：探索 ABS、房地产开发基金等新兴融资方式。

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 2018 年 9 月 30 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 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表；

4、假设本次债券募集资金 30 亿元，其中 30 亿元用于偿还金融机构借款，0 亿元用于补充公司流动资金；

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	14,603,192.97	14,603,192.97	
非流动资产	492,817.29	492,817.29	
资产总计	15,096,010.26	15,096,010.26	
流动负债	9,488,499.70	9,288,499.70	-200,000.00
非流动负债	3,847,605.96	4,047,605.96	200,000.00
负债总计	13,336,105.66	13,336,105.66	
资产负债率	88.34%	88.34%	

注：本次债券项下首期于 2018 年 9 月 17 日完成发行，该期债券募集资金净额已计入 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表，因此上表模拟变动额假设为 20 亿元。

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 2018 年 9 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	429,704.40	10.22%
一年内到期的长期借款	42,653.00	1.01%
长期借款（非一年内到期）	3,139,328.16	74.65%
应付债券	593,536.58	14.11%
合计	4,205,222.14	100.00%

截至 2018 年 9 月末，公司有息债务按照到期时间的分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1~2 年	2~3 年	3~4 年	4 年以上	合计
金额	915,523.98	1,499,073.38	1,276,073.68	212,656.10	301,895.00	4,205,222.14
占比	21.77%	35.65%	30.34%	5.06%	7.18%	100.00%

（二）有息借款的担保结构

截至 2018 年 9 月末，公司有息借款的担保结构如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计	占比
信用	5,000.00	-	179,000.00	244,000.00	428,000.00	10.18%
质押	-	-	-	349,536.58	349,536.58	8.31%
抵押	17,565.00	-	87,475.00	-	105,040.00	2.50%
保证	88,213.40	-	1,577,742.12	-	1,665,955.52	39.62%
抵押+保证	122,330.00	3,000.00	1,002,287.64	-	1,127,617.64	26.81%
质押+保证	-	-	234,450.00	-	234,450.00	5.58%
抵押+质押+保证	196,596.00	-	58,373.40	-	294,622.40	7.01%
合计	429,704.40	42,653.00	3,139,328.16	593,536.58	4,205,222.14	100.00%

七、发行人最近一期末对外担保情况

（一）公司为关联方提供的担保情况

1、截至 2018 年 9 月末，公司为关联方提供的担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保借款余额	借款到期日	是否履行 完毕
美的置业 集团有限 公司	邢台市美智房地产开发有限公司	16,000	2019/8/31	否
	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	49,256	2019/9/11	否
	佛山市顺德区捷高房产有限公司	12,900	2019/9/25	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	22,900	2019/9/26	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	26,000	2019/9/26	否
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	39,000	2019/9/26	否
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	70,000	2019/10/26	否
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	64,450	2019/10/26	否
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	8,500	2019/12/2	否
	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	56,000	2019/12/7	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	18,500	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	16,000	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	30,600	2020/1/6	否
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	22,000	2020/1/6	否
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	13,800	2020/1/25	否
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	35,000	2020/1/25	否
	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	12,220	2020/2/12	否
	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	11,000	2020/2/12	否
	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	8,798	2020/3/31	否
	南京天辉房地产发展有限公司	18,830	2020/5/21	否

岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	9,000	2020/6/12	否
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	22,954	2020/6/12	否
佛山市南海区扬正房地产有限公司	84,000	2020/6/29	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	16,000	2020/7/24	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	9,900	2020/7/24	否
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	16,000	2020/7/24	否
沈阳嘉美房地产开发有限公司	2,140	2020/7/26	否
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	6,630	2020/8/20	否
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	9,600	2020/8/22	否
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	6,000	2020/8/28	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	28,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	6,000	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	9,000	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	16,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	16,200	2020/9/26	否
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	44,540	2020/9/26	否
江门市美拓房地产开发有限公司	17,000	2020/10/17	否
江门市美拓房地产开发有限公司	3,000	2020/10/17	否
江门市美拓房地产开发有限公司	17,000	2020/10/17	否
合肥悦辉房地产发展有限公司	26,413	2020/11/8	否
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	12,700	2020/11/20	否
江西嘉丽房地产有限公司	18,000	2020/11/22	否
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	2,135	2020/12/8	否
中山市美耀房地产发展有限公司	19,250	2020/12/20	否
中山市美昊房地产发展有限公司	18,750	2020/12/28	否
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	14,000	2020/12/30	否
长沙市美的房地产开发有限公司	27,650	2021/1/11	否
镇江美的房地产发展有限公司	44,770	2021/1/11	否
中山市美锋房地产发展有限公司	45,000	2021/1/18	否
佛山市顺德区桂美房产有限公司	20,000	2021/1/29	否
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	30,000	2021/1/30	否
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	44,540	2021/2/8	否
常州市翔辉房地产发展有限公司	67,000	2021/2/27	否
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	18,640	2021/3/27	否
合肥美富房地产发展有限公司	19,000	2021/3/29	否
成都市美曜房地产开发有限公司	21,700	2021/4/21	否
遵义市美创房地产开发有限公司	5,000	2021/5/16	否
佛山市顺德区美智房产有限公司	13,500	2021/5/31	否
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	69,275	2021/5/31	否
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	20,000	2021/6/20	否
上饶市美宸房地产开发有限公司	32,000	2021/6/28	否
佛山市顺德区天美房产有限公司	18,000	2021/6/28	否
佛山市顺德区天美房产有限公司	63,000	2021/6/28	否

	佛山市顺德区天美房产有限公司	16,400	2021/6/28	否
	沈阳市美的房地产开发有限公司	30,000	2021/6/29	否
	长沙市乾升实业有限公司	19,200	2021/7/2	否
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	7,000	2021/7/11	否
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	4,200	2021/7/11	否
	沈阳睿博房地产开发有限公司	41,887	2021/7/30	否
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	85,000	2022/11/29	否
	佛山市顺德区安源投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	27,000	2038/2/1	否
合计		1,846,128		

2、截至 2018 年 9 月末，发行人为非合并范围关联方担保的具体情况如下表所示：

被担保单位	担保金额（万元）	担保类型	是否履行决策流程	经营情况	最近一年财务情况（万元）		
					总资产	总负债	所有者权益
佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,077	保证担保	是	正常	237,377.13	251,440.32	-14,063.19
佛山市骏隆房地产有限公司	55,001	保证担保	是	正常	111,870.41	111,917.97	-47.56
重庆美科房地产开发有限公司	55,000	保证担保	是	正常	228,815.81	114,198.27	114,617.54
肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	45,000	保证担保	是	正常	39,600.01	39,600.10	-0.09
九江中房地产发展有限公司	25,400	保证担保	是	正常	86,434.22	85,593.66	840.56
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	23,902	保证担保	是	正常	109,994.52	3,155.83	106,838.70
江门市美顺房地产开发有限公司	14,700	保证担保	是	正常	65,169.72	1.18	65,168.54
金华市瑞盈房地产有限公司	13,500	保证担保	是	正常	182,154.05	162,689.68	19,464.37
成都市美崇房地产开发有限公司	5,000	保证担保	是	正常	-	-	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000	保证担保	是	正常	86,033.72	16.58	86,017.14
合计	312,580						

注：成都市美崇房地产开发有限公司成立于 2018 年，无最近一年财务情况。

上述非合并范围关联方被担保单位中，重庆美科房地产开发有限公司、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、金华市瑞盈房地产有限公司及重庆金美碧房地产开发有限公司所有者权益足已覆盖发行人担保金额，因此不存在代偿风险。佛山市皇朝房地产发展有限公司、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及九江中房地产发展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。

（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 9 月末，为购房客户提供的担保金额约 440.78 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 9 月末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

抵押人	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款期末余额	借款到期日
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中建投信托	土地使用权	65,393.74	45,250.00	2018/10/26
遵义市美的房地产发展有限公司	兴业信托	开发成本	3,766.69	5,000.00	2019/3/13
贵阳恒祥房地产开发有限公司	民生银行	土地使用权	11,420.00	8,980.00	2019/4/16
佛山市顺德区悦美房产有限公司	中信信托	土地使用权	277,741.49	147,340.00	2019/7/4
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托	土地使用权	100,009.09	37,530.00	2019/8/30
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	31,200.00	16,000.00	2019/8/31
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	兴业信托	土地使用权	69,115.15	40,000.00	2019/8/31
遵义市美云房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	34,114.00	1,000.00	2019/9/26
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	62,981.00	26,000.00	2019/11/17
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	广发银行	土地使用权	139,934.47	56,000.00	2019/12/7
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	81,072.42	40,800.00	2020/1/25
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	42,057.93	48,800.00	2020/1/25
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	88,131.27	52,000.00	2020/1/25

邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	27,655.59	24,100.00	2020/2/12
上饶市高运房地产开发有限公司	兴业信托	土地使用权	78,037.57	730.00	2020/3/31
金华市美的房地产发展有限公司	华融资产	土地使用权	104,443.87	38,000.00	2020/5/10
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	34,302.70	18,829.98	2020/5/21
无锡市悦辉房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	51,291.84	29,000.00	2020/7/16
沈阳嘉美房地产开发有限公司	广发银行	土地使用权	19,015.65	3,792.00	2020/7/26
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	21,628.16	13,000.00	2020/8/20
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	34,354.84	20,000.00	2020/8/22
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	交通银行	土地使用权	24,915.68	10,000.00	2020/8/28
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	华融资产	土地使用权	94,952.73	65,000.00	2020/9/26
合肥悦辉房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	76,625.82	26,413.02	2020/11/8
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	29,831.42	23,000.00	2020/11/20
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	12,227.42	12,700.00	2020/11/20
江西嘉丽房地产有限公司	中信银行	土地使用权	10,463.42	18,000.00	2020/11/22
长沙市美的房地产开发有限公司	建设银行	土地使用权	43,769.09	27,650.00	2021/1/11
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行	土地使用权	55,353.45	44,770.00	2021/1/11
常州市翔辉房地产发展有限公司	江苏银行	土地使用权	99,329.68	67,000.00	2021/2/27
合肥美富房地产发展有限公司	建设银行	土地使用权	29,190.80	19,000.00	2021/3/29
成都市美曜房地产开发有限公司	民生银行	土地使用权	46,109.43	31,000.00	2021/4/21
遵义市美创房地产开发有限公司	中国银行	开发成本	4,607.80	5,000.00	2021/5/16
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	农业银行	土地使用权	69,182.96	69,275.00	2021/5/31
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	平安银行	土地使用权	18,480.15	20,000.00	2021/6/20
上饶市美宸房地产开发有限公司	光大银行	土地使用权	31,400.06	32,000.00	2021/6/28
沈阳市美的房地产开发有限公司	建设银行	土地使用权	27,260.68	30,000.00	2021/6/29
长沙市乾升实业有限公司	建设银行	土地使用权	1,314.43	20,000.00	2021/7/2
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	开发产品	10,309.45	7,000.00	2021/7/11
沈阳睿博房地产开发有限公司	招商银行	土地使用权	80,476.51	41,887.09	2021/7/30
江门市美卓房地产开发有限公司	广发银行	土地使用权	61,983.64	5,000.00	2021/8/27
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	光大银行	土地使用权	2,161.01	3,800.00	2021/9/9
成都市美彭房地产开发有限公司	中国银行	土地使用权	40,450.35	23,600.00	2021/9/27
佛山市顺德区益丰房产有限公司	建设银行	土地使用权	223,209.32	170,000.00	2022/11/29
株洲市美的高科房地产发展有限公司	广发银行	固定资产	16,826.16	10,900.00	2027/12/27
佛山市顺德区安源投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,111.79	27,000.00	2038/2/1
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,812.15	27,000.00	2038/2/1
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	建设银行	土地使用权	15,921.11	27,000.00	2038/2/1
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	15,871.95	22,953.57	2020-6-12
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	土地使用权	27,648.14	9,000.00	2020-6-12
合 计	-	-	2,578,464.05	1,568,100.66	-

（二）截至 2018 年 9 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	美的置业集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	佛山市顺德区美畔房产有限公司 50%股权	64,450.00	2019/8/30
2	南昌市美的房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司	江西荣旭房地产开发有限公司 65%股权	4,462.00	2019/9/24
3	美的置业集团有限公司	平安信托有限责任公司	广州美峻房地产开发有限公司 100%股权	23,100.00	2019/11/22
4	美的置业集团有限公司	广发银行股份有限公司	云南蓝门子房地产有限公司 66.67%股权	44,731.00	2020/8/2
5	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	广东粤财信托有限公司	佛山市顺德区安源投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区嘉里投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司 100%股权、佛山市顺德区金海置业有限公司 100%股权、宁乡君健房地产开发有限公司 88%股权	39,955.00	2022/9/7
6	贵阳市美的房地产发展有限公司	广东粤财信托有限公司	贵阳恒祥房地产开发有限公司 100%股权	10,200.00	2022/9/7
	合计			186,898.00	

（三）发行人受限资产情况

截至 2018 年 9 月末，公司受限货币资产总额为 34,575.88 万元，受限货币资产占当期末总资产的 0.23%。

截至 2018 年 9 月末，公司受限存货总额为 2,561,637.90 万元，受限存货占当期末总资产的 16.97%。

截至 2018 年 9 月末，公司受限固定资产总额为 16,826.16 万元，受限无形资产占当期末总资产的 0.11%。

综上所述，截至 2018 年 9 月末，公司受限资产合计 2,613,039.94 万元，受限资产占总资产比重为 17.31%。

九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

（一）行政处罚

截至 2018 年 9 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 50,000.00 元以上罚款的行政处罚如下：

序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额（元）	处罚原因及说明
1	邯郸市美的房地产开发有限公司	邯郸市建设局	2014.08	1,239,000.00	邯郸市美的房地产开发有限公司因未办理建筑工程施工许可证擅自建设的行为，被邯郸市建设局处以罚款 1,239,000.00 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。邯郸市建设局已出具相关证明，确认及证明邯郸市美的房地产开发有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
2	遵义市美的房地产发展有限公司	遵义市公安消防支队	2014.12.23	100,000.00	遵义市美的房地产发展有限公司因未取得消防审批，被遵义市公安消防支队处以罚款 100,000.00 元。遵义市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。遵义市新蒲新区公安消防大队已出具相关证明，确认及证明遵义市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。
3	徐州市美的新城房地产发展有限公司	江苏省徐州地方税务局	2015.02.06	80,756.49	徐州市美的新城房地产发展有限公司因未缴纳房产税、土地使用税、企业/个人所得税，被江苏省徐州地方税务局处以罚款 80,756.49 元。徐州市美的新城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。
4	镇江美的房地产发展有限公司	江苏省镇江地方税务局第一税务分局	2015.04.29	79,775.63	镇江美的房地产发展有限公司因未缴纳 2014 年偶然所得个税，被江苏省镇江地方税务局第一税务分局处以罚款 79,775.63 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。镇江市地方税务局已出具相关证明，确认及证明镇江美的房地产发展有限公司报告期内不存在严重违法违规行为。
5	徐州市美的新城房地产发展有限公司	江苏省徐州地方税务局	2015.05.31	55,566.00	徐州市美的新城房地产发展有限公司因未缴营业税、土地增值税、城建税滞纳金，被江苏省徐州地方税务局处以滞纳金 55,566.00 元。徐州市美的新城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。
6	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。
7	沈阳嘉美房地产开发有限公司	沈阳市城市管理行政执法局经济开发区分局	2016.11.15	55,627.00	沈阳嘉美房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》进行工程建设，被沈阳市城市管理行政执法局经济开发区分局处以罚款 55,627.00 元。沈阳嘉美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。
8	遵义市美的房地产发展有限公司	遵义市新蒲新区工商分局	2016.11.21	50,000.00	遵义市美的房地产发展有限公司因违反广告法规定发布广告被遵义市工商行政管理局处以罚款 50,000.00 元。遵义市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。
9	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。
10	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。
11	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	岳阳市房地产管理局	2017.03.22	50,000.00	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司因不具备开发资质开发并未取得预售许可进行销售，被岳阳市房地产管理局处以罚款 50,000.00 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，并且，岳阳市房地产监察支队已确认该处罚已整改。
12	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动工建设，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。
13	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局	2017.04.28	54,635.20	邯郸市冀乐房地产开发有限公司因未申请施工许可证擅自施工，被邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局处以罚款 54,635.20 元。邯郸市冀乐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。邯郸市丛台区城区管理和综合行政执法局已出具相关证明，确认及证明邯郸市冀乐房地产开发有限公司报告期内不存在严重违法违规行为。
14	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，被岳阳市住房处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。
15	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	佛山市高明区交通运输和城市管理局	2017.06.30	1,239,860.00	佛山市高明区美的房地产发展有限公司因未按照建设工程规划许可证规定擅自加装结构板，被佛山市高明区交通运输和城市管理局处以罚款 1,239,860.00 元。佛山市高明区美的房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。佛山市高明区交通运输和城市管理局已出具相关证明，确认及证明佛山市高明区美的房地产发展有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
16	株洲市美的高科房地产发展有限公司	株洲市国土资源局	2017.07.03	94,866.00	株洲市美的高科房地产发展有限公司因未办理完国土相关用地手续建设项目地基，被株洲市国土资源局处以罚款 94,866.00 元。株洲市美的高科房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
17	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	长沙市天心区城市管理综合执法大队	2017.07.11	81,240.00	长沙市鼎辉房地产开发有限公司因未办理规划许可证违法建设，被长沙市天心区城市管理综合执法大队处以罚款 81,240.00 元。长沙市鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。长沙市天心区城市管理综合执法大队已出具相关证明，确认及证明长沙市鼎辉房地

					产开发有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
18	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。
19	中山市美锋房地产发展有限公司	中山火炬高技术产业开发区住房和城乡建设局	2017.08.17	75,249.24	中山市美锋房地产发展有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被中山火炬高技术产业开发区住房和城乡建设局处以罚款75,249.24元。中山市美锋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。
20	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县城市管理行政执法局	2017.09.03	82,000.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未取得规划许可证擅自建设，被庐江县城市管理行政执法局处以罚款119,039.00元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为82,000.00元。合肥悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。庐江县城市管理行政执法局已出具相关证明，确认及证明合肥悦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。
21	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	贵州省发展和改革委员会	2017.09.15	52,500.00	贵阳美的新时代房地产发展有限公司因未对部分房源进行价格公示，被贵州省发展和改革委员会处以罚款52,500.00元。贵阳美的新时代房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
22	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县住房和城乡建设局	2017.09.15	67,683.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未取得建筑工程施工许可证擅自施工，被庐江县住房和城乡建设局处以罚款67,683.00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。
23	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。

24	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。
25	佛山市顺德区尚美园林有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2014.08	300,000.00	佛山市顺德区尚美园林有限公司因未取得审批在饮用水源保护区建设建筑物，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 300,000.00 元。佛山市顺德区尚美园林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	沈阳市美的房地产开发有限公司和盘锦美的置业有限公司	-	-	246,000.00	处罚原因主要包括工商罚款、税收罚款、气象局罚款等约 12 笔，上述行政处罚单笔金额较小，属于小额并不会产生不利影响的行政罚款。
27	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。
28	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	株洲市消防支队	2017.10.05	60,000.00	株洲市鼎辉房地产发展有限公司因未经消防审核擅自动工，被株洲市消防支队处以罚款 60,000.00 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。
29	佛山市顺德区益丰房产有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2017.10.10	78,056.80	佛山市顺德区益丰房产有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自施工，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 78,056.80 元。
30	广东美的物业管理股份有限公司	佛山市公安消防支队顺德区大队	2017.12.03	50,000.00	广东美的物业管理股份有限公司因其管理的美的广场的消防自动报警系统处于故障状态下运行，被佛山市公安消防支队顺德区大队处以罚款 50,000.00 元。广东美的物业管理股份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	江西荣旭房地产开发有限公司	九江市荣桑区市场和质量监督管理局	2017.12.13	69,740.00	江西荣旭房地产开发有限公司因发布广告未按规定载明预售或销售许可证号，被九江市荣桑区市场和质量监督管理局处以罚款 69,740.00 元。江西荣旭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	江西省冶电能源配送有限公司	南昌市市场和质量监督管理局	2018.01.02	251,000.00	江西省冶电能源配送有限公司因发布广告含有升值或投资者回报承诺，被南昌市市场和质量监督管理局处以罚款 251,000.00 元。江西省冶电能源配送有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
33	重庆美荣房地产开发有限公司	重庆市规划局巴南区规划分局	2018.02.01	67,205.22	重庆美荣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，被重庆市规划局巴南区规划分局处以罚款 67,205.22 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。
34	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	邯郸市公安消防支队	2018.03.06	90,000.00	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司因未经消防设计审核擅自投入施工建设，被邯郸市公安消防支队处以罚款 90,000.00 元。邯郸市华美世纪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。
35	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。
36	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。
37	东阳市东铭房地产开发有限公司	东阳市建筑业管理局	2018.04.02	65,184.00	东阳市东铭房地产开发有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被东阳市建筑业管理局处以罚款 65,184.00 元。东阳市东铭房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
38	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	株洲市住房和城乡建设局	2018.04.12	60,000.00	株洲市鼎诚房地产发展有限公司因未经消防审核擅自动工，被株洲市住房和城乡建设局处以罚款 60,000.00 元。株洲市鼎诚房地产

					发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
39	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。
40	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。
41	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。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。
42	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	宁波市江北区综合行政执法局	2018.04.23	86,800.00	宁波市瑞甬房地产发展有限公司因未取得工程规划许可证擅自建设，被宁波市江北区综合行政执法局处以罚款 86,800.00 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。
43	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。
44	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。
45	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	52,595.00	沈阳睿博房地产开发有限公司因未办理《施工许可证》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 52,595.00 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。

46	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。
47	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。
48	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。
49	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。
50	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	宁乡市城市管理和行政执法局	2018.05.31	64,355.22	宁乡鼎辉房地产开发有限公司因未办理《规划许可证》违法建设，被宁乡市城市管理和行政执法局处以罚款 64,355.22 元。宁乡鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
51	无锡天辉房地产发展有限公司	无锡市惠山区城市管理行政执法局	2018.06.20	90,000.00	无锡天辉房地产发展有限公司因擅自处理建筑垃圾，被无锡市惠山区城市管理行政执法局处以罚款 90,000.00 元。无锡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。
52	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	246,275.00	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 246,275.00 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。
53	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	2018.07.25	79,000.00	重庆美荣房地产开发有限公司因未按规定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 79,000.00 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。
54	成都市美曜房地产开发有限公司	成都市青白江区水务局	2018.07.26	87,000.00	成都市美曜房地产开发有限公司因未经批准擅自取水，被成都市青白江区水务局处以罚

					款 87,000.00 元。成都市美曜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。
55	佛山市顺德区悦美房产有限公司	佛山市顺德区环境运输和城市管理局	2018.07.30	70,238.00	佛山市顺德区悦美房产有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工，被佛山市顺德区环境运输和城市管理局处以罚款 70,238.00 元。佛山市顺德区悦美房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。
56	株洲鼎绿房地产开发有限公司	株洲县住房和城乡建设局	2018.08.28	98,492.00	株洲鼎绿房地产开发有限公司因未办理《建设工程规划许可证》擅自开工，被株洲县住房和城乡建设局处以罚款 98,492.00 元。株洲鼎绿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。

（1）除上述所列的行政处罚情形之外，根据追溯调整的财务报表，（1）2014 年的罚款金额为 2,337,158.20 元，其中包括发行人于报告期外即 2013 年所受到的 188.80 万元的行政处罚，虽然该行政处罚款发生于 2013 年，但由于实际缴款时间为 2014 年，因此审计报告将其纳入了 2014 年营业外支出中的罚款项目。

除以上特别说明的一项行政处罚款共计 188.80 万元以及上述表格列明的 2014 年所涉及的行政处罚款之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2014 年所受其他罚款原因主要包括工商罚款、消防罚款、绿化景观工程罚款、更换移植银杏树、个税滞纳金、社保滞纳金等约 37 笔。

（2）2015 年的罚款金额为 834,839.10 元，其中包括不属于行政处罚的赔偿款、补缴税款等金额约 67.07 万元。

除以上特别说明的不属于行政处罚的赔偿款、补缴税款等共计 67.07 万元以及上述表格列明的 2015 年所涉及的行政处罚款之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2015 年所受其他罚款原因主要包括工商罚款、税收罚款、所得税及社保滞纳金、提前开工罚款等约 6 笔。

（3）2016 年的罚款金额为 79,001.34 元。发行人及其合并报表范围内子公司在 2016 年所受其他罚款原因主要包括税收滞纳金、税收罚款、提前开工罚款、消防罚款等约 16 笔。

（4）2017 年，发行人及其合并报表范围内子公司的其他罚款金额约为 631,205.00 元。除了上述表格列明的 2017 年所涉及的行政处罚之外，发行人及其合并报表范围内子公司在

2017 年所受其他罚款原因主要包括税收滞纳金、人防工程手续罚款、环保设施罚款、提前开工罚款、未批先建、工商罚款等约 37 笔。

（5）2018 年 1-9 月，发行人及其合并报表范围内子公司的其他罚款金额约为 31.85 万元。除了上述表格列明的 2018 年 1-9 月所涉及的行政处罚之外，发行人及其合并报表范围内子公司在 2018 年 1-9 月所受其他罚款原因为未批先建、工商广告处罚、环保处罚、消防处罚等约 17 笔。

该等处罚单笔金额较小、数量较多，上述行政处罚事项的被处罚主体均已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，所有处罚已执行完毕。

美的置业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，且未有任何处罚决定认定发行人及子公司存在重大行政处罚事项。

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 2018 年 9 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、发行人子公司贵阳智兴房地产开发有限公司未决诉讼

2017 年 07 月 10 日，原告郭裕昆、胡亚非、胡亚滨（以下简称为“原告”）向贵阳市中级人民法院起诉被告陈朗、于斐、张凌云（以下简称为“三被告”）及被告贵阳智兴房地产开发有限公司（以下简称为“贵阳智兴”），并诉称，三被告收购了原告在贵阳智兴 100% 股权后，在尚未付清股权转让款前提下将贵阳智兴 100% 股权转让给发行人子公司贵阳市美的房地产发展有限公司。原告认为，三被告应按双方签订的《公司收购合同》及《补充协议》履行给付股权转让款 44,558,372.80 元以及逾期付款违约金 6,000,000.00 元，并要求贵阳智兴对上述付款义务承担连带付款责任。同时，三被告亦提出了反诉，请求判令原告赔偿损失 33,693,215.87 元（包括梦溪笔谈项目已扣税费、存在基本农田损失、可见面积缩小损失）、补偿 500,000.00 元，并判令原告依协议处置贵阳智兴名下除花溪区洛平村土地开发项目外的资产、债权等诉讼请求。2018 年 03 月 05 日，贵阳市中级人民法院作出（2017）黔 01 民初 784 号《民事判决书》，判决（1）三被告支付原告股权转让款 42,702,460.59 元及逾期付

款违约金；（2）被告贵阳智兴承担连带付款责任；（3）驳回原告的其余诉讼请求；（4）驳回被告的诉讼请求。本案一审判决后，被告于斐不服上诉，目前案件尚在上诉阶段。

2、发行人子公司广东多丰投资发展有限公司未决诉讼

2018年09月03日，原告广东多丰投资发展有限公司（以下简称为“原告”）向佛山市顺德区人民法院起诉被告济南川上商贸有限公司、潍坊大舜天成置业有限公司、山东大舜天成置业有限公司（以下分别简称为“被告一”、“被告二”、“被告三”）。原告诉称，2017年08月09日，原告委托中国建设银行股份有限公司顺德分行向被告一提供提供贷款5,000.00万元，期限自2017年09月13日至2017年12月12日，贷款期间年利率0.1%。同时，被告二为委托贷款向原告提供了多项房产作为最高额抵押担保，被告三为委托贷款向原告提供了公司股权质押担保。由于被告一至今仍未还款，故原告请求法院判令被告一偿还贷款本金及利息、折价拍卖被告二、被告三提供的担保财产并在贷款本息内优先受偿。案件已于2018年11月01日开庭，目前案件仍在审理当中。

3、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09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。目前案件尚未开庭。

截至2018年9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。

除上述情形外，截至 2018 年 9 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 2018 年 9 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 230 件，所涉及诉讼金额约 3,200 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、逾期交楼或办理产权证、工程合同纠纷等诉讼。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 153 件，所涉及诉讼金额约 1,700 万元。

截至 2018 年 9 月末，发行人不存在重大违法违规行为，不存在不得公开发行公司债券的情形，上述诉讼事项对本次发行均不构成实质性法律障碍。

第六节 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，经公司董事会于 2017 年 10 月 9 日审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。本期债券发行规模为不超过 10 亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

募集资金拟全部用于偿还公司有息负债。通过上述安排，可以在一定程度上改善公司财务状况，优化公司债务结构，具体如下：

序号	募集资金用途	额度（亿元）	占比
1	偿还银行贷款	10.00	100.00%
合计		10.00	100.00%

根据自身经营状况及债务情况，公司初步拟定的还款计划在如下范围内确定：

单位：万元

序号	贷款机构	借款金额	一年内到期金额	一年及以上到期金额	合同到期日	预计还款时间	计划还款金额
1*	兴业信托	23,000	23,000		2019/5/4	2019/2/18	23,000
2*	国通信托	24,315	24,315		2019/5/29	2019/2/18	16,535
3	光大银行	40,800		40,800	2020/2/8	2019/2/18	33,300
4*	兴业信托	40,000	40,000		2019/8/31	2019/2/20	15,000
5	光大银行	20,000	20,000		2019/2/21	2019/2/20	20,000
6*	建设银行	20,000		20,000	2021/7/2	2019/2/20	5,700
7*	光大银行	13,000		13,000	2020/8/20	2019/2/20	3,250
8*	上海信托	27,000	27,000		2019/10/26	2019/2/20	27,000
9*	交通银行	16,000		16,000	2020/3/16	2019/2/21	16,000
10*	光大银行	30,000		30,000	2021/1/18	2019/2/22	14,000
11*	中国银行	2,135		2,135	2020/12/8	2019/2/25	2,135
12	第一创业证券-民生银行	7,600	7,600		2019/2/26	2019/2/26	7,600
13*	中信信托	61,470	61,470		2019/12/18	2019/2/28	15,000
14*	中诚信托	52,000	52,000		2019/10/27	2019/3/5	20,800
15*	建设银行	10,000		10,000	2021/10/31	2019/3/18	10,000
16*	江苏银行	50,770		50,770	2021/1/11	2019/3/18	20,700
17*	建设银行	30,000		30,000	2021/1/30	2019/3/20	3,000

18*	建设银行	10,000		10,000	2020/11/29	2019/3/20	4,000
19*	光大银行	11,000		11,000	2020/5/18	2019/3/20	1,650
20	光大银行	30,000	30,000		2019/3/31	2019/3/31	30,000
21*	江苏银行	67,000		67,000	2021/2/23	2019/4/18	20,000
22*	上海信托	40,860	40,860		2019/12/18	2019/5/30	40,860
23	光大银行	27,000	27,000		2019/6/18	2019/6/18	27,000
24	农业银行	55,659	55,659		2019/6/30	2019/6/30	55,659
25	农业银行	39,000	39,000		2019/7/1	2019/7/1	39,000
26*	光大银行	34,000		34,000	2021/7/15	2019/2/28	14,000
27	民生银行	35,000	35,000		2019/8/14		
28	广发银行	3,966	3,966		2019/9/24		
29	工商银行	22,900	22,900		2019/9/26		
30	华融资产	65,000	65,000		2019/9/27		
31	广发银行	24,000	24,000		2019/9/30		
32	兴业信托	14,505	14,505		2019/10/10		
33	浦发银行+招商银行	52,700	52,700		2019/10/21		
34	平安资管-平安银行	150,000	150,000		2019/10/26		
35	兴业信托	29,953	29,953		2019/11/5		
36	光大银行	26,000	26,000		2019/11/17		
37	中国银行	3,000	3,000		2019/11/18		
38	平安信托	200	200		2019/11/22		
39	交银信托	30,600	30,600		2019/11/30		
40	兴业信托	50,000	50,000		2019/12/6		
41	东亚银行	56,000	56,000		2019/12/7		
42	光大银行	14,000	14,000		2019/12/20		
43	中国银行	10,000	10,000		2019/12/31		
44	工商银行	22,000		22,000	2020/1/6		
45	中信银行	18,500	18,500		2020/1/9		
46	中国银行	11,790		11,790	2020/3/28		
47	兴业信托	20,836		20,836	2020/3/31		
48	华融资产	27,000		27,000	2020/5/10		
49	中国银行	13,181		13,181	2020/5/21		
50	中国银行	9,000		9,000	2020/6/12		
51	建设银行	49,000		49,000	2020/6/29		
52	广发银行	30,000		30,000	2020/6/30		
53	工商银行	21,000		21,000	2020/7/10		
54	建设银行	18,000		18,000	2020/7/16		
55	顺德农商行	16,000		16,000	2020/7/20		
56	国泰君安	179,000		179,000	2020/7/31		
57	广发银行	40,160		40,160	2020/8/2		
58	工商银行	17,000		17,000	2020/8/3		
59	建设银行	3,100		3,100	2020/8/9		
60	广发银行	13,866		13,866	2020/8/21		

61	建设银行	50,000		50,000	2020/8/25		
62	光大银行	3,800		3,800	2020/8/28		
63	交通银行	13,000		13,000	2020/8/28		
64	顺德农商行	9,000		9,000	2020/10/11		
65	顺德农商行	9,900		9,900	2020/10/27		
66	浦发银行	34,980		34,980	2020/10/31		
67	浙商银行	65,000		65,000	2020/11/1		
68	华融资产	45,000		45,000	2020/11/1		
69	民生银行	40,000		40,000	2020/11/7		
70	建设银行	26,413		26,413	2020/11/8		
71	中国银行	9,100		9,100	2020/11/20		
72	中信银行	18,000		18,000	2020/11/22		
73	招商银行	18,250		18,250	2020/12/20		
74	顺德农商行	30,600		30,600	2020/12/26		
75	浦发银行	18,750		18,750	2020/12/28		
76	农业银行	47,000		47,000	2020/12/29		
77	中国银行	16,200		16,200	2020/12/30		
78	南洋商业银行	30,000		30,000	2020/12/30		
79	建设银行	45,000		45,000	2021/1/18		
80	顺德农商行	20,000		20,000	2021/1/29		
81	顺德农商行	44,540		44,540	2021/2/8		
82	中国银行	22,954		22,954	2021/3/13		
83	建设银行	27,650		27,650	2021/3/23		
84	建设银行	22,000		22,000	2021/3/27		
85	建设银行	19,000		19,000	2021/3/29		
86	建设银行	26,000		26,000	2021/3/30		
87	广发银行	34,000		34,000	2021/4/2		
88	民生银行	41,000		41,000	2021/4/21		
89	平安银行	19,452		19,452	2021/6/20		
90	农业银行	63,000		63,000	2021/6/27		
91	建设银行	30,000		30,000	2021/6/29		
92	中国银行	7,000		7,000	2021/7/11		
93	招商银行	41,887		41,887	2021/7/30		
94	浦发银行	24,300		24,300	2021/7/31		
95	建设银行	15,000		15,000	2021/7/31		
96	工商银行	18,000		18,000	2021/8/1		
97	顺德农商行	16,400		16,400	2021/8/30		
98	中国银行	16,000		16,000	2021/8/31		
99	建设银行	4,200		4,200	2021/9/26		
100	中国银行	23,600		23,600	2021/9/27		
101	建设银行	14,400		14,400	2021/10/28		
102	南京银行	26,200		26,200	2021/11/20		
103	建设银行	14,000		14,000	2021/11/29		

104	光大银行	48,000		48,000	2021/12/7		
105	中国银行	35,000		35,000	2021/12/17		
106	顺德农商行	49,256		49,256	2022/8/30		
107	粤财信托	249,620		249,620	2022/9/7		
108	建设银行	170,000		170,000	2022/11/29		
109	平安资管	230,000		230,000	2022/11/30		
110	粤财信托	39,995		39,995	2023/4/19		
111	广发银行	10,900		10,900	2027/12/27		
112	建设银行	6,000		6,000	2033/3/29		
113	建设银行	30,000		30,000	2038/11/1		
114	建设银行	29,000		29,000	2038/11/4		
115	建设银行	29,000		29,000	2038/11/7		
	合计	3,927,212	1,054,228	2,872,984			485,189

注：上述初步拟定的还款计划范围包含发行人在合同到期日前需提前偿还的有息债务，该部分有息债务主要是由于开发贷款需按照还款计划提前偿还所致。序号中标记*的有息债务可根据实际情况提前偿还。

本期债券募集资金不超过 10 亿元，拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

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。

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，不会变更募集资金用途，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地。

三、专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银

行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

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

3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

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

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

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

（2）本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

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

四、本次债券募集资金规模的合理性及必要性

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 2,789,317 万元，其中短期借款为 388,600

万元，一年内到期的长期借款为 537,250 万元，长期借款（非一年内到期）1,513,467 万元，其他长期有息债务 350,000 万元。如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息负债在第一个年度内到期的有 925,850 万元，在第二个年度内到期的有 790,191 万元，在第三个年度内到期的有 1,032,021 万元，前三个年度内累计将到期的有息负债为 2,748,062 万元，占发行人全部有息负债的 98.52%，发行人需要在未来三年内集中偿付绝大部分有息债务，具有一定兑付压力。

到期期限	金额	占比
短期借款	388,600	13.93%
一年内到期的长期借款	537,250	19.26%
其他短期有息债务	--	--
长期借款（非一年内到期）	1,513,467	54.26%
其他长期有息债务	350,000	12.55%
合计	2,789,317	100.00%

根据发行人对在建项目和拟建项目的计划安排，以及对各楼盘销售的安排和资金敞口的计算，如果以 2017 年 9 月 30 日为起始日，在第一个年度末即 2018 年 9 月 30 日，公司存在约 23.73 亿元的资金缺口，同时有 92.59 亿元的借款需要偿还。

单位：万元、%

近三年	应收账款	预收账款	存货	应付账款	预付账款	营业收入	流动资产	流动负债	短期借款
2016 年	7,162.28	2,002,573.78	3,357,974.13	461,365.87	652.81	1,087,269.71	5,289,664.56	3,795,222.34	200,000.00
2015 年	3,036.46	1,223,755.66	2,305,159.98	343,675.32	1,459.62	676,252.85	3,096,332.61	2,434,124.91	25,000.00
2014 年	1,737.01	840,284.85	2,105,643.41	260,290.82	2,226.10	848,075.04	2,594,902.20	1,856,866.59	64,900.00
三年复合变动率	103.06	54.38	26.28	33.14	-45.85	13.23	42.78	42.96	75.55
2016 年变动率	135.88	63.64	45.67	34.24	-55.28	60.78	70.84	55.92	700.00
2015 年变动率	74.81	45.64	9.48	32.04	-34.43	-20.26	19.32	31.09	-61.48

流动资金敞口是根据公司报告期内的应收账款、预收账款、存货、应付账款、预付账款、营业收入、流动资产、流动负债和现有流动资金贷款（短期借款），计算出未来各科目未来增长率，并假设各科目在债券存续期内增长率保持稳定和无其他渠道提供的运营资金。公司应付账款采用三年复合变动率。发行人本着坚持二线、及强三线和强四线的区域核心城市布局战略和“区域深耕”战略的战略规划和公司新项目的拓展，库存规模未来基本保持稳定增长，因此采用第一年及第二年增长率 15%、第三年增长率 10%、第四年增长率 5%、第五年增长率 3% 计算。同时公司预计随着楼盘的逐步销售，未来应收账款、预收账款和流动资产

的规模将稳定增长，因此采用年增长率 15% 预测。根据发行人对未来收入的估计，采用第一年-第二年增长率 13%、第三年-第四年增长率 8%、第五年增长率 5% 计算。预付账款、流动负债考虑到公司随着项目的推进但又在优化债务结构的背景下，未来流动负债规模会逐渐增长，因此采用年增长率 10% 计算。未来 5 年各科目预测值如下表所示。

单位：万元

年份	应收账款	预收账款	存货	应付账款	预付账款	营业收入	流动资产	流动负债	短期借款
2017 年	8,236.62	2,302,959.85	3,861,670.25	614,240.96	718.09	1,228,614.77	6,083,114.24	4,174,744.57	210,000.00
2018 年	9,472.12	2,648,403.82	4,440,920.79	817,771.70	789.90	1,388,334.69	6,995,581.38	4,592,219.03	220,500.00
2019 年	10,892.93	3,045,664.40	4,885,012.87	1,088,743.02	868.89	1,499,401.47	8,044,918.59	5,051,440.93	231,525.00
2020 年	12,526.87	3,502,514.06	5,129,263.51	1,449,501.57	955.78	1,619,353.59	9,251,656.38	5,556,585.03	243,101.25
2021 年	14,405.90	4,027,891.17	5,283,141.41	1,929,798.64	1,051.36	1,700,321.26	10,639,404.83	6,112,243.53	255,256.31

根据营运资金周转次数、应收账款周转天数、预收账款周转天数、存货周转天数、预付账款周转天数和应付账款周转天数公式，算出各个科目的数值。

单位：天

年份	应收账款周转天数	预收账款周转天数	存货周转天数	预付账款周转天数	应付账款周转天数
2017 年	2.26	630.79	1057.72	157.58	0.20
2018 年	2.30	641.95	1076.45	185.66	0.20
2019 年	2.44	683.56	1119.56	228.87	0.20
2020 年	2.60	727.87	1113.14	282.14	0.20
2021 年	2.85	797.19	1102.28	357.74	0.21

根据“新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款（短期借款）-其他渠道提供的营运资金”、“营运资金量=上年销售收入*（1-上年度销售利润率）*（1+预计销售收入年增长率）/（营运资金周转次数）”、“自有资金=流动资产-流动负债”和“营运资金周转次数=360 天/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）”，算出各年度资金敞口。

本次公开发行 30 亿元公司债券存续期为不超过 3 年；非公开发行 45 亿元公司债券不超过 3 年。公司偿还本次债券的资金有如下几个来源：第一，日常经营活动产生的现金流；第二，通过直接间接融资渠道产生的现金流。根据公司未来经营规划、筹资活动和资金敞口，在本次债券存续期内的第 3 年，公司在建项目及拟建项目的经营活动现金流入和筹资活动的现金流入可以覆盖本次公开发行 30 亿元的全部本金及利息。

本次债券及正在申请的非公开发行 45 亿元公司债券募集资金均全部用于归还有息负债，

本次公司债券的发行将不会大幅增加发行人的资产负债率，同时可有效减少发行人兑付压力，降低融资成本，调整债务期限结构，提高发行人偿付能力。

综上，本次债券及正在发行的非公开发行 45 亿元公司债券募集资金具有合理性和必要性。

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 2018 年 9 月 30 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；流动负债占负债总额的比例将由发行前的 71.15%降至发行后的 69.65%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.85%增加至发行后的 30.35%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

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 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，合并口径下发行人流动比率将从 1.54 提升至 1.57，速动比率将从 0.49 提升至 0.50，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			28,170.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金补充流动资金具体情况如下：

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

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负债，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负债具体情况如下：

单位：万元

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

5、美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 17 日发行了美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“18 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

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

6、美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 2 日发行了美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“19 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	发行总额	债券余额	兑付总额	到期日期	状态
广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	50,000	50,000	52,142.61	2019/1/5	已完成偿还

合计		52,142.61		

7、美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

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

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

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

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

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

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

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

株洲市鼎辉房地产发展有限公司	兴业信托·潇湘 17 号 集合资金信托计划	2019/5/4	23,082.29	已完成偿还
合计			238,144.70	

七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排

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

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

第七节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2015-2017 三年财务报表及审计报告、2018 年 1-9 月财务报表；
- 二、北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- 三、东方金诚及联合信用出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商出具的核查意见；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。



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)

2019 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第二期)
发行公告

主承销商/债券受托管理人



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)

签署日期：2019 年 2 月 21 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 2018 年 3 月 20 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2018〕493 号文核准公开发行面值不超过 30 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 2018 年 9 月 17 日已发行完成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）规模为 10 亿元，2019 年 1 月 2 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（第一期）规模为 10 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（第二期）（以下简称“本期债券”）规模不超过 10 亿元。

2、本期债券的发行规模为不超过人民币 10 亿元（含人民币 10 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 1,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，公众投资者和合格投资者中的个人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，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者和合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司综合评定，发行人本期债券评级为 AA+，主体评级为 AA+。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 1,759,904.61 万元（截至 2018 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 88.34%，母公司口径资产负债率为 83.71%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 11.30 亿元（2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 54,421.95 万元、98,018.70 万元和 186,656.43 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，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台

同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、期限：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。

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2个计息年度末调整本期债券第3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2个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深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5.80-6.70%，发行人和主承销商将于2019年2月26日（T-1日）向网下机构投资者利率询价，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2月27日（T日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.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深圳分公司开立的合

格 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）发行，发行采取网下面向机构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深圳交易所的相关规定进行。

13、本期债券简称为“19 美置 02”，债券代码为“112856”，发行总额为不超过 10 亿元（含 10 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 2 月 26 日（T-1 日），参与询价的合格投资者中的机构投资者必须在 2019 年 2 月 26 日（T-1 日）14:00-17:00 间通过向主承销商（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（第二期）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深圳分公司开立有效的合格 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者。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。机构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：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

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（第二期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.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深圳证券

交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

20、封卷募集说明书中本次债券名称为“美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行人公司债券”，本期债券为本次债券项下的第三次发行，亦为本次债券于 2019 年的第二次发行，公告募集说明书中明确债券名称为“美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广东美的置业有限公司 2017 年度第二十一一次董事会会议决议》及《广东美的置业有限公司 2017 年公开发行人公司债券承销协议》等。

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〔2018〕493号文核准美的置业集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券
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（第二期）
本次发行	指	面向合格投资者公开发行不超过10亿元公司债券的行为
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
《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（第二期）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（第二期）配售缴款通知书》
《认购协议》	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（第二期）认购协议》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
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深圳分公司
《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	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司
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（第二期）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机构投资者（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（第二期），简称：“19 美置 02”。

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 10 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 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。

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 2 年计息年度末调整本期债券第 3 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 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深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 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券利率及调整幅度的公告、回售登记事宜的公告。

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 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 1 年的票面利率为本期债券存续期内前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 1 年固定不变。

12、还本付息的期限和方式：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 2 月 27 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 2022 年每年的 2 月 27 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 2021 年的每年 2 月 27 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 2022 年 2 月 27 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 2021 年 2 月 27 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：根据东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司出具的《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》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为 AA+。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

19、主承销商：申港证券股份有限公司。

20、债券受托管理人：申港证券股份有限公司。

21、发行对象：持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）。

22、发行方式：面向合格投资者中的机构投资者公开发行。

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有息债务。

26、拟上市地：深圳证券交易所。

27、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

28、上市安排：本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

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所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 2 月 25 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 2 月 26 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2019 年 2 月 27 日)	公告最终票面利率 网下认购日 网下机构投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+1 日 (2019 年 2 月 28 日)	发行结果公告日

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、网下向机构投资者利率询价

（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深圳分公司 A 股证券账户的合格机构投资者（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 5.80-6.70%，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 2 月 26 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 2 月 26 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（第二期）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）传真至主承销商处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的机构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) 每家机构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2月26日(T-1日)14:00-17:00间,将以下文件传真至主承销商处,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)。

主承销商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》一旦传真至主承销商处,即具有法律约束力,不得撤回。

传真:021-20639422/021-20639423;

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2月27日(T日)在深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.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深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（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 10 亿元（含 10 亿元）。

每个机构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 1 个交易日，即 2019 年 2 月 27 日（T 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深圳分公司有效 A 股证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2019 年 2 月 26 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，机构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 2 月 27 日（T 日）15:00 前足额划至主承销商指定的收款银行账户。划款时请注明合格机构投资者全称和“19 美置 02 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 2 月 27 日（T 日）15:00 前缴足认购款的机构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（第二期）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：佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 楼

法定代表人：郝恒乐

联系人：杜慰、邹均

电话：0757-26607319、0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

邮政编码：528311

主承销商：申港证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区世纪大道 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

电话：010-56931962

传真：010-56931900

邮政编码：200122

（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（第二期）发行公告》之签章页）

发行人：美的置业集团有限公司

2019年2月21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（第二期）发行公告》之签章页）

主承销商：申港证券股份有限公司



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（第二期）网下利率询价及申购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、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（深圳）	
托管席位号		证券账户号码（深圳）	
利率及认购申请信息（询价利率区间 5.80%~6.70%）			
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 2 月 26 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。申购传真：021-20639422、021-20639423，			

咨询电话：021-20639436、021-20639435。

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机构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，咨询电话：021-20639436、021-20639435。

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。¹

★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

¹ 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。	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。	理财产品管理人营业执照、经营业务资质文件 设立理财产品的合同、理财产品在监管部门登记/备案文件 私募基金提供设立基金的合同、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）。	设立基金的合同、在监管部门登记/备案文件
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

信用等级通知书

东方金诚债评字 [2019]100 号

美的置业集团有限公司：

受贵公司委托，东方金诚国际信用评估有限公司对贵公司的信用状况进行了综合分析，评定贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；同时对贵公司拟发行的“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(第二期)”的信用状况进行了综合分析，评定本期债券的信用等级为 AA+。



东方金诚国际信用评估有限公司

二零一九年二月十四日

信用等级公告

东方金诚债评字 [2019]100 号

东方金诚国际信用评估有限公司通过对美的置业集团有限公司和其拟发行的“美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）”信用状况进行综合分析和评估，确定美的置业集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债券信用等级为 AA+。

特此公告。



东方金诚国际信用评估有限公司
二零一九年二月十四日

信用评级报告声明

- 除因本次评级事项东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）与美的置业集团有限公司构成委托关系外，东方金诚、评级人员与美的置业集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 东方金诚与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本次评级及后续跟踪评级适用《东方金诚房地产企业信用评级方法》，该信用评级方法发布于 <http://www.dfratings.com>。
- 本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由美的置业集团有限公司提供，东方金诚进行了合理审慎地核查，但不应视为东方金诚对其真实性及完整性提供了保证。
- 本信用评级报告的评级结论是东方金诚依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未受美的置业集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响。
- 本信用评级报告仅用于为投资人和发行人等相关方提供第三方意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资人应审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。
- 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）信用等级自发行日至到期兑付日有效；同时东方金诚将在评级结果有效期内对受评对象进行定期和不定期跟踪评级，并有可能根据风险变化情况调整信用评级结果。
- 本信用评级报告的著作权归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构和个人未经授权不得修改、复制、销售和分发，引用必须注明来自东方金诚且不得篡改或歪曲。

东方金诚国际信用评估有限公司

2019 年 2 月 14 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（第二期）信用评级报告

报告编号：东方金诚债评字【2019】100号

评级结果

主体信用等级：AA+

评级展望：稳定

本期债券信用等级：AA+

债券概况

发行总额：不超过 30 亿元
(含 30 亿元)

本期发行金额：不超过 10
亿元(含 10 亿元)

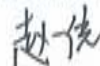
债券期限：3 年，附第 2
年末公司调整票面利率选
择权和投资者回售选择权
偿还方式：每年付息一次，
最后一期利息随本金的兑
付一起支付

募集资金用途：偿还公司
有息债务

评级时间

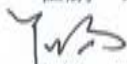
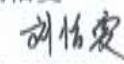
2019 年 2 月 14 日

评级小组负责人

赵一统 

评级小组成员

瞿鹏 刘怡雯

邮箱：dfjc-gs@coamc.com.cn

电话：010-62299803

传真：010-65660988

地址：北京市朝阳区朝外西街
3 号兆泰国际中心 C 座
12 层 100600

评级观点

东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)通过对美的置业集团有限公司(以下简称“美的置业”或“公司”)经营环境、业务运营、企业管理以及财务状况的综合分析,认为公司房地产项目分布区域较广泛,开发经验丰富、产品创新能力较强,具有很强竞争实力;公司房地产项目销售情况较好,销售金额及面积均大幅增长,获利能力较强;公司在建和拟建项目主要分布在佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二三线城市,未来可售面积充足,土地成本相对较低;公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持,公司资本实力大幅增强。

同时,东方金诚也关注到公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控热点城市,对中短期销售稳定性构成不利影响;公司在建及拟建项目未来投资规模较大,在当前房地产市场调控政策背景下,面临一定资金压力;公司以关联方往来款为主的其他应收款规模较大,对资产流动性形成制约;受扩大土地储备和房地产开发规模的影响,公司经营现金流出大幅增长,2016 年以来经营性净现金流持续为净流出;公司债务规模显著上升且规模较大,部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期,存在一定集中偿付压力。

综上所述,东方金诚评定美的置业主体信用等级为 AA+,评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估,东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+,该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障,到期不能偿还的风险很低。

评级结果

主体信用等级: AA+

评级展望: 稳定

本期债券信用等级: AA+

债券概况

发行总额: 不超过 30 亿元
(含 30 亿元)

本期发行金额: 不超过 10 亿元 (含 10 亿元)

债券期限: 3 年, 附第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权
偿还方式: 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: 偿还公司有息债务

评级时间

2019 年 2 月 14 日

评级小组负责人

赵一统 

评级小组成员

瞿鹏 刘怡雯



邮箱: dfjc-gs@coamc.com.cn

电话: 010-62299803

传真: 010-65660988

地址: 北京市朝阳区朝外西街
3 号兆泰国际中心 C 座
12 层 100600

主要数据和指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
资产总额 (亿元)	331.50	558.08	1107.76	1360.73
所有者权益 (亿元)	31.53	66.11	148.59	165.06
全部债务 (亿元)	65.46	170.40	355.04	373.11
营业收入 (亿元)	67.63	108.73	154.69	65.63
利润总额 (亿元)	7.18	12.88	23.66	5.64
EBITDA (亿元)	8.89	15.77	25.79	-
营业利润率 (%)	18.51	20.76	22.00	20.39
净资产收益率 (%)	17.07	14.58	11.83	-
资产负债率 (%)	90.49	88.15	86.59	87.87
全部债务资本化比率 (%)	67.49	72.05	70.50	69.33
流动比率 (%)	127.21	139.38	152.38	154.04
全部债务/EBITDA (倍)	7.36	10.81	13.77	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.47	2.21	1.61	-
EBITDA/本期发债额度 (倍)	0.89	1.58	2.58	-

注: 数据基于公司 2015 年~2017 年经审计的合并财务报告及 2018 年上半年未经审计的合并财务报表。本期发债额度按 10 亿元计算。

优势

- 公司房地产项目分布区域较广泛, 开发经验丰富、产品创新能力较强, 具有很强竞争实力;
- 公司房地产项目销售情况较好, 销售金额及面积均大幅增长, 获利能力较强;
- 公司在建和拟建项目主要分布在佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二三线城市, 未来可售面积充足, 土地成本相对较低;
- 公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持, 公司资本实力大幅增强。

关注

- 公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控热点城市, 对中短期销售稳定性构成不利影响;
- 公司在建及拟建项目未来投资规模较大, 在当前房地产市场调控政策背景下, 面临一定资金压力;
- 公司以关联方往来款为主的其他应收款规模较大, 对资产流动性形成制约;
- 受扩大土地储备和房地产开发规模的影响, 公司经营性现金流出大幅增长, 2016 年以来经营性净现金流持续为净流出;
- 公司有息债务显著增长且规模较大, 部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期, 存在一定集中偿付压力。

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”）主营房地产开发业务，控股股东美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业香港”）直接及间接持股 100%，实际控制人为何享健和卢德燕。

公司前身为成立于 1994 年 12 月 23 日的顺德威灵房地产有限公司，初始注册资本为 1120 万美元，顺德市美的房产有限公司持股 34.50%，威灵（香港）有限公司持股 65.50%。2009 年 11 月 16 日，经股权转让，美的建业香港持有公司 100% 股权。2010 年，公司名称更为广东美的置业有限公司。

经过历次股权转让和增资，2017 年 9 月 14 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”），注册资本币种由美元变更为人民币，樾宸投资以货币资金对公司增资 84.00 亿元，其中注册资本增加 11.58 亿元，其余计入资本公积。2018 年 1 月 9 日，公司名称更名为现名。2018 年 5 月 28 日，经董事会决议通过美的建业香港与樾宸投资签订股权转让合同，合同约定樾宸投资向美的建业香港准让其所持有的美的置业 16% 的股权，变更后美的建业香港与樾宸投资分别持股 76% 和 24%。截至 2018 年 6 月末，公司注册资本 28.95 亿元，实收资本 22.79 亿元，美的建业香港持股 76%，樾宸投资持股 24%，美的建业香港间接持有樾宸投资 100% 股权，因此美的建业香港直接及间接持有公司 100% 股权，为公司控股股东。2018 年 10 月 11 日，公司控股股东美的建业香港的股东美的置业控股有限公司在香港联交所上市。公司实际控制人为何享健和卢德燕¹。公司股权结构详见附件一。

公司业务以住宅地产开发为主，辅以物业管理、自持物业租赁、酒店、材料销售和工程设计等。公司针对不同客户群体开发多条产品线，拥有“城系列”、“郡系列”和“峰系列”三大产品线，涵盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅等多种产品业态。公司开发项目位于广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽等 10 省 30 余个城市。2017 年，“美的地产”²在克而瑞地产研究披露的《2017 年度中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》中排名第 41 位，销售额 450.10 亿元，其中美的置业 2017 年销售额 407.25 亿元，占比 90.48%，是“美的地产”最主要的运营主体。

截至 2018 年 6 月末，美的置业（合并）资产总额 1360.73 亿元，所有者权益 165.06 亿元，资产负债率 87.87%；纳入合并报表范围子公司共 169 家。2017 年及 2018 年 1~6 月，公司分别实现营业收入 154.69 亿元和 65.63 亿元，利润总额分别为 23.66 亿元和 5.64 亿元。

公司实际控制人何享健和卢德燕旗下的美的控股有限公司（以下简称“美的控股”）是以家电制造、房地产开发、金融、物流为主的大型综合性企业，其下属上市子公司美的集团股份有限公司（以下简称“美的集团”，000333.SZ）是一家涵盖家用电器、暖通空调、机器人及自动化系统的全球化科技集团。2016 年，美的集团成功上榜《财富》全球 500 强，成为中国家电企业首个跻身世界 500 强的品牌，美的集团在 2018 年《财富》世界 500 强排名中位列 323 位，排名较上一年提升 127

¹ 卢德燕为何享健之子何剑锋的妻子。

² “美的地产”涵盖美的建业香港下全部房地产项目，非实体公司，是对外披露销售业绩口径。

名。2017 年末，美的集团总资产 2481.07 亿元，净资产 829.25 亿元，资产负债率 66.58%。2017 年，美的集团实现营业收入 2419.19 亿元，利润总额 218.55 亿元。

本期债券及募集资金用途

本期债券概况

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【2018】493 号）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，采用分期方式发行。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）已于 2018 年 9 月 17 日发行，发行规模 10 亿元，期限为 3 年，附第 2 年末公司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）已于 2019 年 1 月 18 日发行，发行规模 10 亿元，期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本次公司拟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（第二期）（以下简称“本期债券”），发债额度不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。本期债券票面额度为 100 元，按面值平价发行，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用固定利率，票面利率通过簿记建档方式确定，计息方式采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券无担保。

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有息债务。

宏观经济和政策环境

宏观经济

2019 年全球经济动能放缓，外部风险仍然较大，国内 GDP 增速或延续 2018 年的小幅下降趋势，但基建将发挥“托底”作用，宏观经济不存在“失速”风险

2018 年宏观经济景气下行，GDP 增速逐季放缓。据初步核算，2018 年国内生产总值 900309 亿元，实际同比增长 6.6%，增速较上年下滑 0.2 个百分点。其中，四季度 GDP 增速降至 6.4%，为 2009 年一季度以来最低，但并未脱离“6.5%左右”的增长目标。

2018 年工业生产稳中趋缓，2019 年仍将有所回落，企业利润下滑势头值得关注。2018 年规模以上工业增加值增速为 6.2%，较上年下滑 0.4 个百分点，主因国内终端需求走弱，工业中占比近九成的制造业增速较上年下滑 0.7 个百分点。2019 年工业品出口需求大概率放缓，国内汽车销量延续负增，工业生产同比增速或将回落至 6.0%左右。2018 年工业企业利润增速下行明显，年底已现同比负增长，2019 年全年企业利润有可能出现下滑局面。

2018 年基建投资大幅放缓，固定资产投资增速下滑，2019 年基建补短板提速，

投资增速有望反弹。2018 年固定资产投资增速为 5.9%，较上年下滑 1.3 个百分点。其中，主要受严控地方政府隐性负债影响，基建投资增速较上年大幅下滑 15.2 个百分点至 3.8%，而房地产投资和制造业投资增速均有所加快。2019 年宏观政策转向稳增长，基建补短板需求显著上升，预计基建投资将出现 10%以上的高增长；而房地产投资受市场转冷及棚改规模压缩等影响，增速或将下滑，企业利润走低及出口形势不稳也将对制造业投资产生一定不利影响。综合以上，预计 2019 年投资增速或将反弹至 8.0%左右。

2019 年减税等因素将稳住商品消费增速放缓势头，服务消费有望继续保持较快增长。2018 年，反映商品消费的社会消费品零售总额同比增长 9.0%，增速较上年回落 1.2 个百分点。居民收入增速下滑，汽车零售额同比下降，是当年社零增速回落的主因。2019 年个税减税将增加居民可支配收入水平，有望带动商品消费增速提高 0.7 个百分点；而消费转型将继续带动医疗、旅游等服务消费保持快速增长，终端消费对经济增长的“压舱石”作用还会增强。主要受食品价格增速转正影响，2018 年 CPI 同比上涨 2.1%，涨幅较上年扩大 0.5 个百分点。2019 年在猪肉价格上行及服务价格走高影响下，CPI 全年增速将小幅升至 2.5%左右。PPI 增速则将延续下行趋势，不排除个别月份出现同比负增长的可能。

2019 年净出口将继续成为拖累宏观经济的核心因素。2018 年主要受全球经济增长动能转弱影响，全年净出口对经济增长的拉动从上年的 0.6 个百分点转为-0.6 个百分点，成为 2018 年经济增速下滑的主要原因，中美贸易摩擦的影响并不显著。2019 年伴随此前的“抢出口”效应消退，以及全球经济景气下行，净出口对国内宏观经济的负向拉动将扩大至-0.9 个百分点。

总体上看，2019 年全球经济动能放缓，中美贸易摩擦走向仍存在很大不确定性，拉动经济的“三驾马车”都将受到一定冲击；叠加劳动力人口规模下降、储蓄率高位走低，以及金融周期下行，国内经济运行将延续景气回落过程，预计 GDP 增速将为 6.3%，较 2018 年小幅放缓 0.3 个百分点。但前期供给侧结构性改革着力推进去产能、去库存和去杠杆，为 2019 年逆周期调节腾出了一定政策空间，其中基建补短板有望发挥托底作用。总体上看，2019 年经济运行的回旋余地仍然较大，宏观经济不存在失速风险。

政策环境

2019 年稳增长需求上升，货币政策将继续向偏松方向调整，着力推动“宽货币”向实体经济“宽信用”传导，出现“大水漫灌”的概率较低

受金融严监管及严控地方隐性负债等影响，2018 年金融数据持续下滑。其中年末 M2 余额同比增长 8.1%，处于历史最低位附近；全年新增社融 192600 亿元，较上年少增 31369 亿元。伴随信用环境整体收紧，民营和小微企业融资受到较大冲击。为对冲经济和金融周期的共振下行，2018 年央行货币政策开始向稳健偏松方向微调，年中流动性管理目标从“合理稳定”转为“合理充裕”，年内央行通过四次降准等方式，不断向市场释放流动性，定向缓解民营及小微企业融资难、融资贵问题。

东方金诚预计，2019 年经济下行压力加大，稳增长在货币政策目标排序中的位置靠前。由此，货币政策将继续向宽松方向微调，还将实施 3 至 4 次降准；监管

层将着力推进“三支箭”政策组合，进一步推动“宽货币”向民营、小微企业以及基建补短板项目等实体经济“宽信用”传导。未来一段时期，“控制总量调结构”将是货币政策的操作重点，出现“大水漫灌”的概率较低，M2 和社融数据难现大幅反弹。

2019 年更加积极的财政政策将向减税方向倾斜，基建补短板将带动财政支出强度加大，财政收支增速呈“一降一升”格局，地方专项债规模有望显著增加

2018 年在减税降费背景下，全年财政收入同比增长 6.2%，低于上年的 7.4%。其中，税收收入增速较上年下滑 2.4 个百分点。2018 年财政支出同比增长 8.7%，高于上年的 7.7%，财政支出强度整体加大。其中，9 月以后基建补短板、稳增长政策开始发力，财政支出增速明显加快。

东方金诚预计，2019 年积极财政政策有望继续向减税方向倾斜，支出扩大则主要为基建补短板提供部分资金支持，以对接基建为主的地方专项债新增规模也将显著增加。总体上看，2019 年宏观政策在转向稳增长的同时，稳杠杆、防风险、促改革仍将是重要政策目标，政策定力可能超出普遍预期。

行业及区域经济环境

公司主要从事房地产开发业务，所属行业为房地产行业。

房地产行业

2018 年前三季度，棚改货币化补偿政策、人才引进政策以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业推动全国商品房销售继续增长；随着住房制度改革的深入、楼市调控政策继续从严，预计 2018 年第四季度及 2019 年全国商品房销售面积和销售额增速将持续回落至年初水平

2018 年 1~9 月全国商品房销售面积和商品房销售额分别为 11.93 亿平方米和 10.41 亿元，同比分别增长 2.90%和 13.30%，增速同比分别下降 7.40 个百分点和 1.30 个百分点。同期，住宅销售面积和住宅销售额同比分别增长 3.30%和 15.60%，增速分别同比降低 3.30 个百分点和增长 4.20 个百分点。从城市分布来看，棚改货币化补偿政策、人才引进政策以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业推动热点二线城市及三四线城市楼市发展，2018 年以来的销售增长主要来自热点二线城市及三四线城市的贡献。

图 1：2017 年及 2018 年 1~9 月全国商品房销售面积及销售额增速变动图



数据来源：国家统计局，东方金诚整理

2018 年前三季度，房地产市场依旧严监管，房地产政策依旧维持“房住不炒”定位，坚持因城施策，调控方式以限购、限贷、限售、限价、人才引进和棚改货币化安置为主，预计 2019 年房地产行业调控政策持续从严，但发展租赁市场为政策支持方向。

受住房改革制度深入、楼市调控政策继续从严、资金面紧张、棚改货币化安置支撑作用弱化等多重因素影响，预计 2018 年四季度及 2019 年全国商品房销售额及销售面积增速持续回落至年初水平。

受益于土地购置面积及新开工面积持续的增长，2018 年前三季度房地产开发投资增速较 2017 年略有回升；但房地产企业融资渠道严格受限、行业调控政策持续从严，预计 2018 年四季度及 2019 年房地产开发投资增速将有所下行

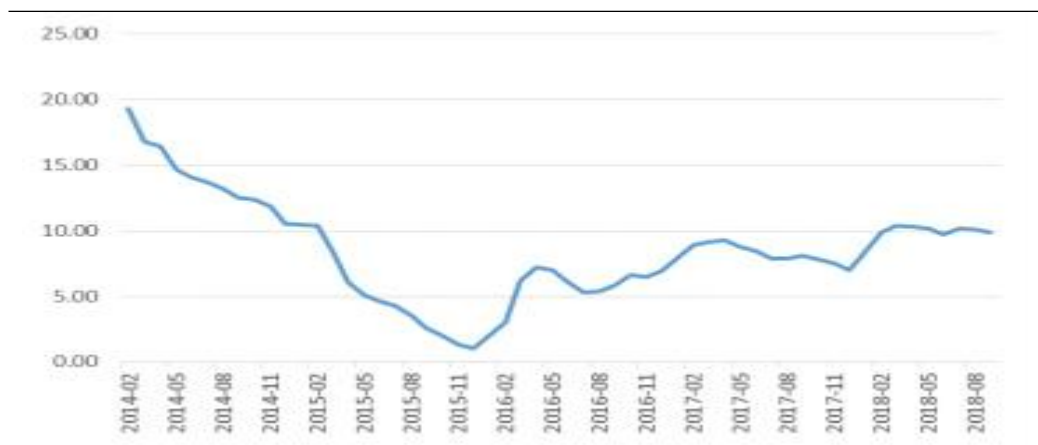
2017 年以来热点二线城市及三四线城市的房地产销售增长，拉动了全国商品房去库存。2018 年 9 月末，全国商品房待售面积 53191 万平方米，比上年同期下降 13.00%。2018 年前三季度商品房库存去化 5732 万平方米，去化规模同比降低 31.75%，去化速度有所降低。2018 年以来，销售放缓及供给增速使得去化周期略有提升。

2018 年 1~9 月，全国房地产开发投资增速较 2017 年略有回升，但整体仍低于 2015 年以前水平。2018 年 1~9 月全国房地产开发投资 88665.04 亿元，同比增长 9.90%，增速较 2017 年同期增长 1.80 个百分点，主要系土地购置面积及新开工面积增长所致；其中，住宅投资 62806.34 亿元，同比增长 14.00%，增速上升 3.60 个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.84%。

同期，受商品房库存回落影响，房地产开发企业补库存意愿强烈，加大拿地力度；同时，融资环境趋紧，为了加快资金回笼，房地产企业加快推盘力度，全国房屋新开工面积增速持续上行。2018 年 1~9 月，房地产开发企业土地购置面积 19366.18 万平方米，同比增长 15.70%，增速较上一年同期提高 3.5 个百分点；土地成交价款 10002.20 亿元，同比增长 22.70%，增速较上一年同期回落 23.60 个百分点。2018 年 1~9 月，全国房屋新开工面积 152582.72 万平方米，增长 16.40%，

增速较上年同期提高 9.6 个百分点。

图2：2014~2017年及2018年1~9月全国房地产开发投资增速



数据来源：国家统计局，东方金诚整理

2018 年 1~4 月，银行按揭贷款收紧、严控开发贷等货币政策趋紧，导致房地产到位资金持续降低；5~9 月，随着销售回暖，房地产企业定金及预收账款持续提高，房地产企业到位资金整体提高。统计局数据显示，2018 年 1~9 月，房地产开发企业到位资金 121882.17 亿元，同比增长 7.80%，增速同比下降 0.2 个百分点。从资金来源看，2018 年 1~9 月，房地产资金来源中银行贷款 18041.19 亿元，占比持续下降至 14.80%；定金及预收账款 40258.98 亿元，占比持续提高至 33.03%。

预计 2018 年四季度及 2019 年，受制于房地产融资渠道严格受限和房地产政策调控不放松，土地购置对投资支撑力度将有所下滑，房地产开发投资增速将下行，但将与 2016 年以来基本持平。

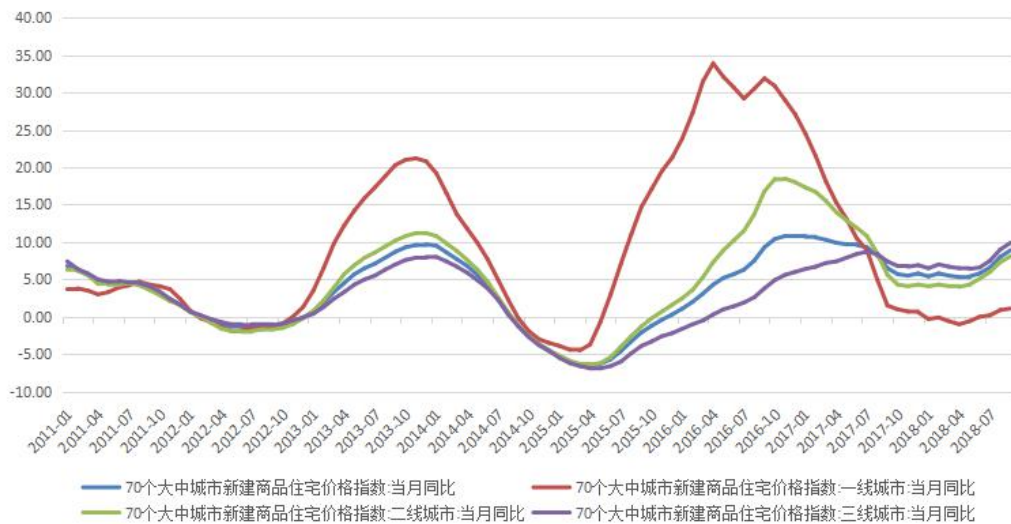
2018 年前三季度，全国房价稳中有升，一线城市房价整体稳定，二线及三四线城市房价增速缓慢提高，预计 2019 年二三线城市房价涨幅将有所回落

2018 年 1~9 月，全国商品房平均销售价格为 8727.69 元/平方米，较 2017 年末增长 10.58%，全国房价稳中有升，主要是热点二线城市及三线城市房价上涨带动所致。

受调控政策出台时序和力度不同，全国各区域房价明显分化。2018 年 9 月末，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 8.90%；其中，一线城市新建商品住宅价格指数受限价政策影响整体较为稳定；二线城市和三线城市新建商品住宅价格指数受人才引进政策及人口逆向流动导致的潜在需求大幅上涨刺激阶段性上涨，分别同比增长 8.10%和 9.90%。

2018 年 9 月，70 个大中城市中，64 个城市新建商品住宅价格指数环比上涨，上涨城市数较 8 月下降 3 个，平均涨幅有所下降。在“坚决遏制房价上涨”的基调下，预计 2019 年二三线城市房价涨幅将有所回落，全国房价保持稳定。

图3：2011年~2017年及2018年1~9月70个大中城市新建住宅价格指数当月同比变化情况



数据来源：国家统计局，东方金诚整理

2018年以来，在各城市持续加强的调控政策压力下，大型房企以品牌输出和并购等方式持续提升规模，呈现强者恒强趋势；在融资环境趋紧、行业调控政策不放松的情况下，未来行业分化加剧，小型房企经营风险或将加速暴露

我国房地产企业数量较多，市场相对分散，但近年来集中度持续提升。据克而瑞地产研究发布的《2018年1~9月中国房地产企业销售TOP200》，2018年前三季度，在房地产调控政策持续收紧的背景下，受益于部分二线城市及三四线城市销售持续增长，TOP100房企整体销售规模近7万亿元，同比增长39.6%。规模房企凭借自身品牌、城市布局以及融资能力的优势，市场份额持续提高，与其他房企的规模差距进一步加大。

2018年前三季度从金额门槛来看，TOP100房企规模继续保持了高速增长；TOP10上榜门槛为1401亿元，同比增长38.7%；TOP20、TOP30和TOP50上榜门槛增幅均在50%以上，分别达到955.3亿元、687.2亿元和389.1亿元。从房企合同销售金额集中度看，TOP10房企集中度27.9%，较去年同期上升3个百分点；TOP50房企集中度占比55.3%，较去年同期上升9.5个百分点。

此外，房地产行业竞争具有一定的区域性特征，部分区域性房地产开发企业虽然整体规模和资金实力与全国大型房地产企业相比仍有差距，但在特定区域市场中具有一定的竞争优势。在融资环境趋紧、行业调控政策不放松的情况下，小型房企经营风险或将加速暴露。

业务运营

经营概况

公司收入和毛利润主要来自房地产开发业务，公司项目地域分布较多元，降低了房地产市场波动及行业调控政策影响，近年营业收入总体有所增长，毛利率持续提升且水平较高

公司业务以住宅地产开发为主，物业管理、自持物业租赁、酒店、材料销售和

工程设计为辅。房地产开发业务是公司收入和毛利润的主要来源。截至 2018 年 6 月末，公司在建房地产项目总计容建筑面积 1479.86 万平方米。

2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月，公司营业收入分别为 67.63 亿元、108.73 亿元、154.69 亿元和 65.63 亿元；从收入构成来看，房地产开发收入占公司营业收入比重分别为 96.28%、96.03%、95.86%和 94.88%。房地产行业周期性较强，公司经营易受房地产市场波动及行业调控政策影响，但公司项目地域分布较多元，一定程度上缓解了楼市调控带来的影响。其他业务主要为物业管理、自持物业租赁、场地使用、酒店、材料销售和工程设计等，收入规模较小，但逐年有所增长，对收入和利润形成有益补充。

表 1：公司近年营业收入构成及毛利润、毛利率情况³

单位：亿元、%

业务类别	2015 年		2016 年		2017 年		2018 年 1~6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	65.11	96.28	104.41	96.03	148.29	95.86	62.27	94.88
其他业务	2.52	3.72	4.32	3.97	6.40	4.14	3.36	5.12
合计	67.63	100.00	108.73	100.00	154.69	100.00	65.63	100.00
业务类别	毛利润		毛利润		毛利润		毛利润	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发	17.29	26.56	29.80	28.54	46.38	31.28	24.31	39.04
其他业务	0.03	1.19	1.20	27.78	1.63	25.42	1.58	46.92
合计	17.32	25.61	31.00	28.52	48.01	31.04	25.89	39.45

资料来源：公司提供，东方金诚整理

毛利润及毛利率方面，2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月，公司毛利润分别为 17.32 亿元、31.00 亿元、48.01 亿元和 25.89 亿元，主要来自于房地产开发业务；同期，公司综合毛利率分别为 25.61%、28.52%、31.04%和 39.45%，逐年增长且处于较高水平。

房地产开发业务

公司房地产开发业务主要为住宅地产开发，涵盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅等多种产品业态，运营主体为下属项目子公司。

公司房地产项目分布区域较广泛，以二、三线城市为主，开发经验丰富、产品创新能力较强，在多地推出 5M 智慧健康社区住宅项目，具有很强的竞争实力

公司具有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富，分布区域较广。2015 年~2017 年，公司累计实现新开工面积 1418.78 万平方米，累计竣工面积 536.76 万平方米。公司房地产项目分布全国 10 余省 30 余个城市，目前在建项目覆盖城市有佛山（顺德区、南海区、高明区）、中山、贵阳、昆明、遵义、邯郸、石家庄、宁波、金华、南京、扬州、徐州、无锡、镇江、沈阳、盘锦、长沙、株洲、湘潭、岳阳、江门、肇庆、南昌等，公司项目布局以二、三线城市为主。

公司房地产业务拥有“城系列”、“郡系列”和“峰系列”三大产品线，涵盖

³ 表中合计数与加总数有差异为四舍五入所致。

普通住宅、高端住宅、公寓、别墅等多种产品业态，其中以改善型住宅为主的“城系列”是公司最主要的产品线，“郡系列”主要位于远郊以生态资源为主题，“峰系列”为城市中心区域高端社区。公司在设计制造、进度管控、工艺标准以及材料标准等方面形成了较为标准的产品体系，产品可复制能力较强。

公司依托美的集团在家电、产品研发等方面优势，开发“5M 智慧健康社区⁴”，涵盖“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”五大系统。目前，公司在邯郸、顺德、高明、贵阳、南昌、宁波、镇江、株洲等地推出 5M 智慧健康社区房地产项目。公司是“美的地产”最主要的房地产经营主体，年销售额占比超过 80%，“美的地产”于 2016 年博鳌房地产论坛上获得“最具价值智慧地产品牌”，在克而瑞地产研究披露的《2017 年度中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》中排名第 41 位。

公司房地产项目销售情况较好，房地产项目合同销售金额、销售面积和结转收入逐年大幅上升，获利能力较强

2015 年~2017 年，公司房地产开发业务收入分别为 65.11 亿元、104.41 亿元和 148.29 亿元，受益于达到收入确认条件的房地产项目增加，近年来房地产开发业务收入有较大幅度增长；毛利润分别为 17.29 亿元、29.80 亿元和 46.38 亿元；毛利率分别为 26.56%、28.54%和 31.28%，逐年增长，主要系公司当年结转的项目土地成本较低，而销售收入随市场价格逐年大幅增长。2018 年 1~6 月，公司房地产开发业务收入 62.27 亿元，毛利润 24.31 亿元，毛利率 39.04%，较 2017 年提升 7.76 个百分点。

近三年公司合同销售金额和合同销售面积保持增长，具体见下表。2017 年，公司加大房地产项目拓展力度，合同销售金额及面积同比实现大幅增长，分别增长 114.65%和 73.34%；平均销售单价为 8434.12 元/平方米，同比增长 23.83%。

2018 年 1~6 月，公司合同销售面积 343.76 万平方米，合同销售金额 355.18 亿元，其中权益销售金额 263.91 亿元；平均销售单价 10332.26 元/平方米，较 2017 年增长 22.51%。

表 2：2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月公司房地产开发业务主要销售数据

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月 (全口径)	2018 年 1~6 月 (权益口径)
合同销售面积	132.78	278.56	482.86	343.76	-
合同销售金额	87.04	189.73	407.25	355.18	263.91
平均销售单价	6555.20	6811.10	8434.12	10332.26	-
结算金额	65.11	104.41	148.29	63.15	-
结算成本	47.82	74.61	101.90	38.01	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

从销售区域来看，近年来，公司在以佛山为代表的粤中区域和以南京为代表的苏皖区域合同销售金额占比较高，但比重逐年有所下降，降低了公司整体受各地不

⁴ 5M 智慧健康社区：云智慧管理 Multi-smart、多功能健康园林 Multi-health、超人性化家居 Multi-home、全方位社区服务 Multi-service、全系统精工品质 Multi-system。

同限售政策的影响,近年以邯郸为代表的河北区域和以徐州为代表的苏皖区域销售占比有所提升。2017年,公司在苏皖、粤中、西南、河北和湖南区域销售占比较高,分别占比15.55%、14.84%、14.81%、13.18%和12.01%。2018年1~6月,公司销售占比前五的区域分别为苏皖、粤中、浙江、湖南和西南区域,分别占比18.45%、17.12%、14.31%、13.77%和13.14%。

表3: 2015年~2017年及2018年1~6月公司房地产开发项目分区域销售情况

单位: 亿元、%、元/平方米

区域 ⁵	2015年			销售 额	2016年			销售 额	2017年			2018年1~6月 ⁶		
	销售 额	销售 占比	平均 售价		销售 额	销售 占比	平均 售价		销售 额	销售 占比	平均 售价	销售 额	销售 占比	平均 售价
粤中区域	27.69	31.82	8769.45	42.91	22.62	11471.19	60.44	14.84	12982.03	60.80	17.12	12824.75		
粤西区域	6.15	7.07	5701.70	13.69	7.22	5980.93	37.53	9.22	8996.87	24.08	6.78	9847.27		
湖南区域	7.63	8.76	4370.28	15.38	8.11	4456.63	48.90	12.01	6248.86	48.92	13.77	7530.89		
江西区域	-	-	-	4.26	2.25	4990.64	13.53	3.32	6214.10	29.59	8.33	8899.14		
浙江区域	3.96	4.55	7879.54	20.25	10.67	10091.39	46.51	11.42	16188.39	50.83	14.31	17354.11		
苏皖区域	12.40	14.25	6261.56	18.47	9.73	5907.48	63.34	15.55	8918.82	65.54	18.45	11529.58		
西南区域	20.64	23.72	6262.11	35.62	18.77	6407.44	60.32	14.81	6988.10	46.67	13.14	9177.65		
河北区域	8.56	9.84	5649.23	23.52	12.40	5876.28	53.67	13.18	7336.45	18.34	5.16	8122.28		
辽宁区域	-	-	-	15.62	8.23	5531.29	23.02	5.65	6510.95	10.41	2.93	7370.42		
合计	87.04	100.00	6555.42	189.73	100.00	6811.37	407.25	100.00	8434.12	355.18	100.00	10332.40		

资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

2018年1~6月,公司房地产可售面积802.37万平方米,已签约面积576.83万平方米,整体去化率71.89%,其中苏皖、江西、浙江和粤西区域去化率超过80%;辽宁和粤中区域去化率较低,其中粤中区域去化率为41.76%,辽宁区域去化率为47.14%,主要系广州、佛山和沈阳限价限购所致。

截至2018年6月末,公司期末可售面积225.53万平方米,主要分布于粤中、西南、辽宁、湖南和河北区域,占比分别为28.22%、16.55%、14.20%、12.34%和8.39%。考虑到公司可售房地产项目主要集中于出台房地产调控政策较多的广东、辽宁、湖南、贵州等地,未来销售存在一定的不确定性。

⁵ 粤中区域: 佛山(顺德区、南海区)、中山、广州; 西南区域: 贵阳、遵义、昆明、重庆、成都; 河北区域: 邯郸、邢台; 浙江区域: 宁波、金华; 苏皖区域: 南京、苏州、常州、扬州、徐州、无锡、镇江、张家港、合肥; 辽宁区域: 沈阳、盘锦; 湖南区域: 长沙、株洲、湘潭、衡阳、郴州; 粤西区域: 佛山(三水、高明)、江门、肇庆; 江西区域: 九江、南昌、上饶。

⁶ 2018年开始公司销售额按全口径统计,包括并表和表外项目;2015年~2017年销售金额仅为并表口径项目。

表 4：截至 2018 年 6 月末公司房地产项目整体可售及去化率情况

单位：万平方米、%

区域	期末可售面积	本期签约面积	本期可售面积	去化率
苏皖区域	15.14	101.00	116.15	86.96
江西区域	5.94	34.87	40.81	85.44
浙江区域	8.24	40.75	48.99	83.18
粤西区域	16.45	68.60	85.05	80.66
湖南区域	27.84	102.95	130.79	78.72
河北区域	18.92	62.28	81.20	76.70
西南区域	37.33	92.16	129.50	71.17
辽宁区域	32.04	28.57	60.61	47.14
粤中区域	63.64	45.63	109.26	41.76
合计	225.53	576.83	802.37	71.89

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月，公司已完工未售项目主要位于佛山、株洲、贵阳、邯郸、沈阳等地。2018 年 6 月末，公司已完工项目总建筑面积 1382.91 万平方米，总可售面积 1126.43 万平方米，未售面积 117.10 万平方米，去化比例 89.60%，去化情况较好。同期，公司已完工项目的楼面地价为 1459.05 元/平方米。

公司在建项目主要分布于佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低；公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控的热点城市，对中短期销售稳定性构成不利影响。

2015 年~2017 年，公司新开工面积分别为 137.74 万平方米、494.29 万平方米和 786.75 万平方米，逐年有较大幅度提升。随着加快对新项目的获取，2017 年公司在建项目规模大幅扩大。

表 5：2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月公司房地产开发业务主要经营数据

单位：万平方米

项目	2015 年	2016 年	2017 年 ⁷	2018 年 1~6 月
新开工面积	137.74	494.29	786.75	501.73
在建面积	442.01	709.64	1285.27	1712.86
竣工面积	108.44	226.66	201.66	74.14

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2018 年 6 月末，公司在建项目⁸共计 86 个，总建筑面积 1928.62 万平方米，计容建筑面积 1479.86 万平方米，其中权益计容建筑面积 1131.23 万平方米。公司在建项目中有 14 个合作开发项目，合计计容建筑面积 248.84 万平方米，合计权益计容建筑面积 98.19 万平方米，详见附件三。在建项目主要集中于西南、苏皖、湖南、河北和粤中等区域，按计容建筑面积核算，上述区域分别占比 17.75%、16.54%、

⁷ 2017 年开发数据略有差异主要系公司于 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”）100%的股权转让予佛山市顺德区美的发展有限公司所致。

⁸ 公司在建项目的统计口径包括并表和表外的在建未售项目。

17.25%、13.00%和12.27%。

截至2018年6月末，公司在建项目总可售面积1356.32万平方米，以住宅地产为主，已取得预售证面积合计1356.32万平方米，已售面积730.18万平方米，销售进度53.84%。公司在建项目平均楼面地价为3524.32元/平方米，土地成本相对较低。

同期末，公司在建项目未来可售面积626.14万平方米，主要集中于粤中、西南和苏皖区域，上述区域分别占剩余总可售面积的23.03%、21.71%和14.64%。

表6：截至2018年6月末公司在建项目分区域情况

单位：个、万平方米、亿元、%、元/平方米

地区	项目数量	总建筑面积	计容建筑面积	权益计容建筑面积	在建面积	其中：在建未售面积	销售进度	平均楼面地价	主要业态
西南区域	10	360.87	262.67	205.07	254.46	135.94	46.58	2983.59	住宅/商业
苏皖区域	17	322.55	244.70	199.51	199.78	91.68	54.11	4342.46	住宅/商业
湖南区域	9	311.87	255.25	205.20	170.54	38.17	77.62	1581.19	住宅/商业
河北区域	10	259.18	192.37	136.34	182.59	52.49	71.25	1811.61	住宅/商业
粤中区域	16	243.56	181.59	154.65	191.63	149.82	21.82	6205.19	住宅/商业
粤西区域	8	158.10	118.35	73.81	135.90	60.87	55.21	3699.20	住宅/商业
江西区域	6	143.64	114.57	60.36	97.34	42.14	56.71	2216.99	住宅/商业
浙江区域	8	91.84	75.57	61.70	90.91	33.15	63.54	8828.90	住宅/商业
辽宁区域	2	37.01	34.79	34.58	33.17	21.88	34.04	3774.07	住宅/商业
合计	86	1928.62	1479.86	1131.23	1356.32	626.14	53.84	3524.32	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司在建项目主要集中在二、三线城市，其中以南京、苏州、长沙和佛山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湘潭、株洲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人口溢出效应，且公司在这类城市主要选址于城市中心地段，项目销售压力较小。

公司拟建项目较充足，主要以招拍挂方式拿地，同时增加合作方式获取项目数量，土地成本有所上升

公司新增地块以招拍挂为主，收并购方式为辅，2017年以来，公司加大了土地获取力度，公司通过合作方式获取项目数量增多。2017年和2018年1~6月，公司共计获取土地面积964.70万平方米，计容建筑面积2958.41万平方米，平均楼面地价3469.17元/平方米。从拿地方式来看，公司通过公开招拍挂方式获取土地的计容建筑面积11479.31万平方米，平均楼面地价4176.00元/平方米；通过并购方式获取土地的计容建筑面积797.43万平方米，平均楼面地价2157.93元/平方米。

截至2018年6月末，公司拟建项目合计计容建筑面积1247.38万平方米，权益计容建筑面积990.95万平方米，以住宅业态为主。2017年以来公司合作项目增多，其中公司拟建项目中有5个合作开发项目，合计计容建筑面积111.24万平方米，合计权益计容面积61.17万平方米，详见附件三。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于以贵阳、重庆、成都、遵义为主的西南区域、以长沙、株洲、宁乡、湘潭为代表的湖南区域，以镇江、无锡、徐州和苏州为主苏皖区域、以肇庆、河源、江门为主的粤西区域，及以邢台、邯郸为主的河北区域，上述区域拟建项目占总计容建筑面积比例分别为 23.75%、21.09%、14.12%、10.03%和 9.92%。

从土地获取成本来看，公司拟建项目的土地价款总计 421.17 亿元，平均楼面地价为 3376.20 元/平方米，与在建项目相比土地成本有所降低。

表 7：截至 2018 年 6 月末公司拟建项目情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米、%

项目名称	计容建筑面积	权益计容面积	土地价款	楼面地价	主要业态
西南区域	296.24	266.45	85.11	2873.01	住宅/商业
湖南区域	263.06	216.08	41.55	1579.49	住宅/商业
苏皖区域	176.18	131.86	105.01	5960.38	住宅/商业
粤西区域	125.16	102.76	31.99	2555.93	住宅/商业
河北区域	123.72	81.83	30.12	2434.53	住宅/商业
粤中区域	119.95	88.22	67.82	5654.02	住宅/商业
浙江区域	67.09	67.09	37.04	5520.94	住宅/商业
江西区域	64.71	25.41	17.60	2719.83	住宅/商业
辽宁区域	11.27	11.27	4.90	4347.83	住宅/商业
合计	1247.38	990.95	421.14	3376.20	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策背景下，将面临一定资金压力

从投资情况来看，公司在建项目预计总投资额 1289.64 亿元，截至 2018 年 6 月末，已累计投资金额 861.75 亿元，尚需投资 412.56 亿元。根据公司投融资计划，预计 2018 年 7~12 月、2019 年及 2020 年及以后分别需投入 163.44 亿元、165.26 亿元和 83.85 亿元。公司资金来源主要有自有资金、商品房预售款、银行贷款和债券，以及其他外部融资，部分房地产项目采用滚动开发模式可缓解部分资金压力。但公司在建项目未来投资规模较大，在当前楼市调控政策背景下，仍将面临一定资金压力。

表 8：截至 2018 年 6 月末公司在建项目未来投资计划

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至 2018 年 6 月 末累计投金额	未来投资计划			合计
			2018 年 7~12 月	2019 年	2020 年及以后	
粤中区域	264.95	202.70	23.08	28.84	9.31	61.24
苏皖区域	218.73	145.33	29.55	18.80	15.27	63.62
西南区域	217.07	141.47	16.73	33.26	25.61	75.60
湖南区域	132.51	84.44	20.51	20.87	9.25	50.63
河北区域	126.08	75.95	20.52	17.47	5.04	43.03
浙江区域	122.44	85.99	17.76	14.35	4.34	36.45
粤西区域	98.04	64.17	13.86	10.50	9.51	33.87
江西区域	79.40	43.56	15.77	15.55	4.52	35.84
辽宁区域	30.42	18.14	5.66	5.62	1.00	12.28
合计	1289.64	861.75	163.44	165.26	83.85	412.56

资料来源：公司提供，东方金诚整理

从拟建项目未来投资计划看，公司拟建项目计划总投资 901.56 亿元，截至 2018 年 6 月末，已累计投资金额 542.33 亿元，后续仍需投资 359.23 亿元，根据公司投融资计划，预计 2018 年 7~12 月、2019 年及 2020 年及以后分别需投入 191.63 亿元、136.62 亿元和 30.98 亿元。公司在建和拟建项目未来投资规模较大，面临一定资金压力。

表 9：截至 2018 年 6 月末公司拟建项目未来投资计划

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至 2018 年 6 月 末已投金额	未来投资计划			合计
			2018 年 7~12 月	2019 年	2020 年及以后	
西南区域	217.58	116.30	41.25	50.41	9.62	101.28
苏皖区域	168.37	113.41	36.53	17.00	1.43	54.96
湖南区域	128.84	61.42	43.85	15.27	8.30	67.42
粤中区域	125.03	93.19	16.03	12.20	3.61	31.84
河北区域	74.66	40.95	14.22	14.16	5.33	33.71
粤西区域	69.96	40.31	16.05	13.60	0.00	29.65
浙江区域	65.53	47.55	10.90	6.38	0.70	17.98
江西区域	39.59	24.20	9.30	5.20	0.89	15.39
辽宁区域	12.00	5.00	3.50	2.40	1.10	7.00
合计	901.56	542.33	191.63	136.62	30.98	359.23

资料来源：公司提供，东方金诚整理

其他业务

公司其他业务收入规模较小，但近年增速较快，已成为营业收入和利润的有益补充

公司其他业务主要为物业管理、自持物业租赁、场地使用、酒店、材料销售和

工程设计等，收入规模较小。2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月，公司其他业务收入分别为 2.52 亿元、4.32 亿元、6.40 亿元和 3.36 亿元，增速较快，主要系物业管理收入、物业出租收入、场地使用费收入增长所致；毛利润分别为 0.03 亿元、1.20 亿元、1.63 亿元和 1.58 亿元；毛利率分别为 1.19%、27.78%、25.42%和 46.92%。

公司物业管理业务主要由下属子公司广东美的物业管理股份有限公司负责运营，主要业务范围为物业租售代理、管理咨询及服务、物业租赁服务和停车场管理服务。2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月，公司物业管理的收入分别为 1.12 亿元、1.72 亿元、2.42 亿元和 2.09 亿元，逐年增长。截至 2017 年末，公司物业管理面积达 3000 万平方米。

公司自持物业主要为商铺、会所、幼儿园等，主要由相应项目公司负责运营管理。2015 年~2017 年，公司主要自持物业获得租金收入分别为 648.29 万元、796.75 万元和 1347.70 万元，租金收入规模较小但逐年有所提高。从业态来看，公司自持物业主要为商铺、商场和会所，2015 年和 2016 年分别新增株洲时代广场和新都荟商场两个商场物业。

表 10：公司主要自持项目经营情况

单位：平方米、万元

项目	地理位置	业态模式	可租面积	租金收入		
				2015 年	2016 年	2017 年
深纺大厦	广东省深圳市福田区华强北路	商铺	635.59	48.13	49.33	50.50
海岸花园会所	广东省佛山市顺德区北滘镇海岸花园	会所	6163.90	62.52	60.53	59.54
羊城商贸	广东省广州市天河区体育东路	商铺	947.90	108.30	115.67	103.56
新都荟商场	广东省佛山市顺德区北滘镇怡福路	商场	16636.83	-	-	324.40
株洲时代广场	湖南株洲天元区栗雨工业园隆兴路	商场	56261.05	429.34	571.22	809.70
合计	-	-	80645.27	648.29	796.75	1347.70

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司经营湖南株洲万豪酒店，由下属子公司株洲君美酒店服务有限公司（以下简称“株洲君美”）负责运营，聘请万豪国际集团管理团队进行管理，酒店于 2015 年 7 月开业。2015 年~2017 年，公司酒店业务实现营业收入分别为 0.55 亿元、1.35 亿元和 0.72 亿元，2017 年 12 月公司将该业务转让⁹。

公司材料销售业务主要由下属子公司宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司负责运营，主要业务范围为建筑材料、设备采购与销售等。公司工程设计业务主要是由下属子公司广东天元建筑设计有限公司负责，主要负责建筑工程、市政道路工程、建筑装修装饰工程项目设计。公司材料销售和工程设计业务收入及利润规模较小。

⁹ 公司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”）与 2017 年 12 月 26 日签订《股权转让协议》，经 2017 年 12 月 28 日公司股东审议批准，公司将株洲君美 100%股权以 1560 万元转让给君兰控股。株洲君美处置日净资产为 1591 万元，造成处置损失 31 万元。

股东支持

公司股东及同一实际控制人下属企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持，公司资本实力大幅增强

公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持。2017年9月，公司获得股东樾宸投资货币增资人民币84亿元，其中注册资本增加11.58亿元，其余计入资本公积，2017年末公司所有者权益增加至148.59亿元，同比增长124.76%，资本实力大幅增强。

此外，截至2017年末，公司同一实际控制人下属企业美的控股和佛山市顺德区美的发展有限公司（以下简称“美的发展”）为公司提供融资保证担保，期末余额119.49亿元。

公司可以得到股东及同一实际控制人企业在增资、融资担保等多方面资金支持。

企业管理

产权结构

截至2018年6月末，美的置业注册资本为28.95亿元，实收资本22.79亿元，实收资本22.79亿元，控股股东美的建业香港直接及间接持股100%，实际控制人为何享健和卢德燕。

公司治理结构及内部管理

公司按照《公司法》、《外资企业法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，公司不设股东会，设立了董事会、监事和经营管理机构的法人治理结构。

公司设董事会，是公司的最高权利机构，决定公司的一切重大事宜。董事会由4名董事组成，其中美的建业香港委派3名，樾宸投资委派1名；董事任期3年，经委派可以连任；董事长由美的建业香港委派，为公司法定代表人；副董事长1名由樾宸投资委派。董事会决定公司一切重大事宜，包括决定和批准总经理提出的重要报告（如生产规划、年度营业报告、资金、借款等），批准年度财务报表、收支预算，年度利润分配方案，修改公司章程，决定聘用总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师等高级职员等。

公司不设监事会，设监事1人，由美的建业香港和樾宸投资共同委派产生，任期3年，可连选连任。公司董事和高级管理人员不得兼任监事。监事主要负责检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督等工作。

公司设经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作，经营管理机构设总经理1人，由董事会聘任，任期3年，经董事会聘任可连任。设立战略发展中心、运营管理中心、设计管理中心、成本合约中心、营销管理中心、品牌客服中心、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，组织架构图详见附件二。

发展战略

未来几年，公司将坚持住宅地产开发经营为主业，实施局部升级、区域深耕的

全面规划，对已经进入的二十余个城市重点跟进，同时布局华东、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、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。

公司将进一步通过“5M 智慧健康社区”构建多功能产品体系，成为美的新一代产品体系的代表。同时，公司将依托物联网、云计算等先进技术，基于美的集团全球家电产品群优势，实施“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”，给消费者提供专业的智慧家居体验，形成“空气智慧家”、“营养智慧家”、“水健康智慧家”、“能源安防智慧家”四大智能服务板块，实现美的产品全品类互联互通。

财务分析

财务质量

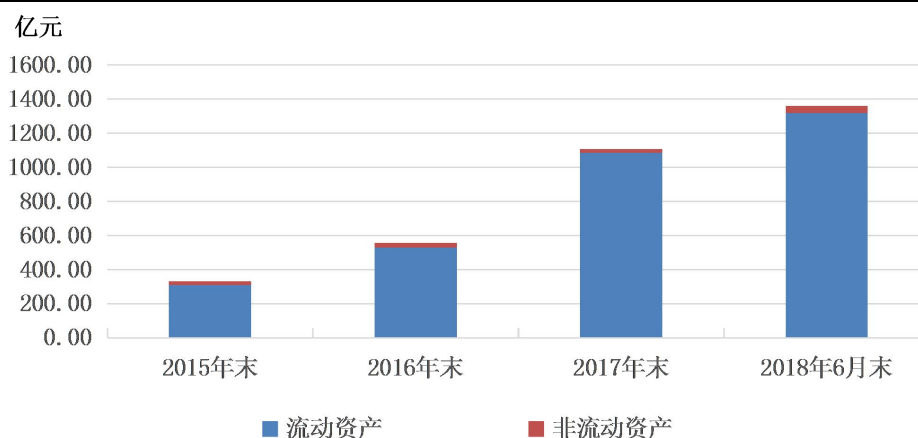
公司提供了 2015 年~2017 年及 2018 年上半年合并财务报表，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年~2017 年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2016 年，公司合并同一控制下沈阳市美的房地产开发有限公司（以下简称“沈阳美的地产”）和盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦美的置业”）并对前期差错进行更正，2016 年审计报告中对 2015 年数据进行追溯调整。截至 2018 年 6 月末，纳入合并报表范围子公司共 169 家。2018 年上半年合并财务报表未经审计。

资产构成与资产质量

近年来公司资产规模显著增长，资产结构以流动资产为主，存货逐年增长且规模很大，以关联方往来款为主的其他应收款规模较大，对资产流动性形成一定制约；受益于股东增资，2017 年末公司货币资金期末余额大幅增长

2015 年~2017 年末和 2018 年 6 月末，公司资产总额分别为 331.50 亿元、558.08 亿元、1107.76 亿元和 1360.73 亿元，逐年大幅增长。2017 年末，公司流动资产和非流动资产占比分别为 97.85%和 2.15%，资产结构以流动资产为主。

图 5：2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末公司资产构成



资料来源：公司提供，东方金诚整理

1. 流动资产

截至 2017 年末，公司流动资产合计为 1083.99 亿元，其中存货、货币资金、其他应收款和其他流动资产占当期流动资产比重分别为 59.41%、16.09%、15.63% 和 7.56%。截至 2018 年 6 月末，公司流动资产合计为 1318.91 亿元，其中存货、其他应收款、货币资金和其他流动资产比重分别为 67.81%、13.68%、12.46% 和 5.01%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司存货期末余额分别为 230.52 亿元、335.80 亿元、644.02 亿元和 894.40 亿元。随着公司房地产项目开发规模的进一步扩大，存货规模大幅增长。2017 年末，公司存货期末余额同比大幅增长 91.79%，其中开发成本 607.47 亿元、已完工开发产品 22.52 亿元、拟开发土地 13.89 亿元、出租开发产品 0.03 亿元，公司存货主要为公司在建房地产开发项目。公司存货未计提存货跌价准备。截至 2017 年末，用于抵押担保的存货 222.30 亿元，占当期存货余额的 34.52%，占比较高。2016 年和 2017 年，公司存货周转率分别为 0.27 次和 0.22 次。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司货币资金期末余额分别为 24.95 亿元、43.67 亿元、174.45 亿元和 180.44 亿元，2017 年末大幅增加主要系收到股东樾宸投资向公司货币增资 84 亿元以及回笼的销售款项。2017 年末，公司货币资金主要由银行存款、其他货币资金和库存现金构成，分别为 172.76 亿元、1.69 亿元和 21.04 万元。其他货币资金中受限不能随时使用的银行保证金 1.41 亿元，受限资金占比为 0.81%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司其他应收款分别为 21.40 亿元、69.83 亿元、169.47 亿元和 164.30 亿元。公司其他应收款主要为应收关联方款项和应收土地保证金等。2017 年末，其他应收款较上年末大幅增长 142.71%，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；其中应收关联方往来款 78.16 亿元，占比 46.12%，以关联方往来款为主的其他应收款规模较大，对资产流动性造成一定制约。

表 11：截至 2017 年末公司前五名其他应收款情况

单位：亿元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	账龄	利率
重庆美科房地产开发有限公司	重庆西永项目股东资金投入	9.71	5.73	一年以内	免息
徐州美的置业有限公司	徐州美的城项目股东资金投入	9.58	5.65	一年以内	8.50
邢台市产权交易中心	拍地保证金	7.52	4.44	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	免息
江门市美顺房地产开发有限公司	江门杜阮项目股东资金投入	6.32	3.73	一年以内	8.00
南京美业房地产发展有限公司	南京 G55 项目股东资金投入	6.26	3.69	一年以内	免息
合计	-	39.38	23.24	-	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末,公司其他流动资产期末余额分别为 32.30 亿元、78.89 亿元、81.98 亿元和 66.08 亿元,主要为理财产品、待转税项和待摊费用。截至 2017 年末,公司其他流动资产期末余额中待转税项 72.92 亿元、理财产品为 8.99 亿元、待摊费用 0.07 亿元。公司其他流动资产未计提减值准备。

2. 非流动资产

公司非流动资产有所波动。2017 年末,公司非流动资产合计为 23.77 亿元,其中长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产和固定资产分别占当期非流动资产比重为 35.03%、22.50%、22.05%和 10.03%。2018 年 6 月末,公司非流动资产合计 41.83 亿元,其中递延所得税资产、长期股权投资、投资性房地产和固定资产占比分别为 42.12%、33.10%、12.60%和 6.12%。

公司长期股权投资主要为对合营及联营企业的投资。2016 年~2017 年末及 2018 年 6 月末,公司长期股权投资分别 4.41 亿元、8.33 亿元和 13.84 亿元。2017 年末及 2018 年 6 月末,公司长期股权投资期末余额大幅增长,主要系新增合作经营项目所致。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末,公司投资性房地产期末余额分别为 0.34 亿元、5.37 亿元、5.35 亿元和 5.27 亿元,公司投资性房地产按成本法计量,计提折旧摊销。2016 年末,公司投资性房地产期末余额大幅增加,主要系公司将广东省佛山市新都荟商场和湖南省株洲市时代广场由存货结转至投资性房地产,使得投资性房地产期末余额分别增加 1.60 亿元和 3.56 亿元。截至 2018 年 6 月末,公司投资性房地产未对外进行抵押。

表 12: 截至 2017 年末主要投资性房地产物业项目情况

单位: 平方米、万元

项目	地理位置及周边配套情况	建筑面积	期末账面价值	取得成本
深纺大厦	广东省深圳市福田区华强北路	635.59	33.15	663.10
海岸花园会所	广东省佛山市顺德区北滘镇海岸花园	6163.90	845.58	4112.73
羊城商贸	广东省广州市天河区体育东路	947.90	640.24	1046.00
新都荟商场	广东省佛山市顺德区北滘镇怡福路	16636.83	19252.71	16022.15
株洲时代广场	湖南株洲天元区栗雨工业园隆兴路	56261.05	32703.31	35631.56
合计	-	80645.27	53474.99	59085.12

资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

公司递延所得税资产主要为预收房款形成的递延所得税, 2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末, 分别为 7.42 亿元、10.95 亿元、5.24 亿元和 17.62 亿元。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末, 公司固定资产期末余额分别为 13.21 亿元¹⁰、6.68 亿元、2.38 亿元和 2.56 亿元。2016 年末, 公司固定资产期末余额大幅减少, 主要系公司于 2016 年 12 月将持有固定资产大良万豪酒店的佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司 100%股权转让给佛山市顺德区君兰控股发展有限公司(以下简称“君兰控股”)。2017 年末, 公司固定资产大幅减少主要系公司于 2017 年 12 月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

¹⁰ 2015 年固定资产增加佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司、株洲市美的高科房地产发展有限公司用于酒店经营的房屋建筑物。公司在 2015 年审计报告中将其作为投资性房地产列报, 2016 年审计时进行了更正, 并追溯重新分类至固定资产。

控股所致。2017 年末，公司固定资产未对外进行抵押。

从当前资产受限及抵押情况来看，截至 2017 年末，公司货币资金和存货期末余额合计为 818.47 亿元，用作抵押合计为 223.71 亿元，占比 27.33%，受限资产占资产总额的比重为 21.10%。

资本结构

受益于股东增资和未分配利润的增加，公司资本实力显著增强

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司所有者权益分别为 31.53 亿元、66.11 亿元、148.59 亿元和 165.06 亿元。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大幅增长，资本实力有所增强。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司实收资本分别为 11.21 亿元、11.21 亿元、22.79 亿元和 22.79 亿元。2017 年末，公司实收资本较上年末增加 11.58 亿元，主要系公司股东樾宸投资对公司进行增资，公司实收资本有所增加，增资后樾宸投资持有公司 40%的股权。2018 年 5 月 28 日，美的建业香港与樾宸投资签订股权转让合同，合同约定樾宸投资向美的建业香港转让其所持有的美的置业 16%的股权，变更后美的建业香港与樾宸投资分别持股 76%和 24%。

2016 年末，公司新增其他权益工具 30.00 亿元。2016 年 11 月，公司与美的发展、中国建设银行股份有限公司顺德分行签订附有特殊条款的《委托贷款合同》，约定由美的发展¹¹委托中国建设银行股份有限公司顺德分行向公司发放贷款 30.00 亿元，期限 2 年，到期后可以选择展期，公司在付息日前可自行选择支付全部或部分利息，未支付的利息金额递延至下一付息日，递延时间及次数无限制。截至 2017 年末，该笔委托贷款已全部兑付。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司资本公积分别为 11.49 亿元、2.20 亿元、74.62 亿元和 74.60 亿元。2016 年末，公司资本公积较 2015 年末同比大幅下降 80.84%，主要系合并同一控制下关联方沈阳美的地产和盘锦美的置业，冲减资本公积 9.16 亿元。2017 年末，公司资本公积期末余额为 74.62 亿元，较 2016 年末同比大幅增加 72.42 亿元，主要系获得股东增资所致。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司盈余公积分别为 1.32 亿元、0.00 亿元、1.64 亿元和 1.64 亿元。根据公司章程规定，按母公司净利润的 5%提取储备基金，5%提取企业发展基金。2016 年末，因合并关联方沈阳美的地产和盘锦美的置业，资本公积不足冲减，冲减盈余公积 1.99 亿元。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司未分配利润分别为 7.37 亿元、15.47 亿元、31.27 亿元和 35.09 亿元，逐年大幅增加，占所有者权益比重分别为 23.37%、23.39%、21.04%和 21.26%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司少数股东权益分别为 0.14 亿元、7.23 亿元、18.27 亿元和 30.93 亿元。

2016 年以来公司有息债务显著增长且规模较大，债务结构以长期有息债务为主，部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期，存在一定集中偿付压力

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司负债总额分别为 299.97 亿元、491.97

¹¹ 美的发展由美的控股 100%持股。

亿元、959.17 亿元和 1195.67 亿元，逐年大幅增加。2017 年末，公司流动负债与非流动负债占当期负债总额比重分别为 74.17%和 25.83%。

1. 流动负债

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司流动负债分别为 243.41 亿元、379.52 亿元、711.37 亿元和 856.21 亿元，2017 年流动负债大幅增长主要系预收账款增幅较大所致。2017 年末，公司流动负债中预收款项、其他应付款、应付账款和一年内到期非流动负债占当期流动负债比重分别为 57.84%、15.95%、8.44%和 7.42%。2018 年 6 月末，预收款项、其他应付款、应付账款和短期借款分别占比 66.16%、18.15%、10.53%和 3.35%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司预收款项期末余额分别为 122.38 亿元、200.26 亿元、411.48 亿元和 566.50 亿元，主要为预收售楼款，随着公司房地产项目合同销售金额的增加，公司预收款项期末余额大幅增加。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，其他应付款期末余额分别为 59.02 亿元、55.72 亿元、113.49 亿元和 155.43 亿元。公司其他应付款规模较大，主要为关联方暂借款、股权转让款、应付暂收款和押金保证金等。公司关联方包括以徐州美的时代房地产有限公司为代表的同一股东控制下企业，以及以美的发展为代表的同一控制人企业。2017 年末，其他应付款中暂借款余额 50.56 亿元；暂收应付款余额 29.67 亿元，股权转让款 14.83 亿元。

表 13：截至 2017 年末公司前五名其他应付款情况

单位：亿元

单位名称	期末余额	款项性质
美的建业(香港)有限公司	8.02	往来款
佛山市顺德区美的发展有限公司	6.14	关联方暂借款
徐州美的时代房地产有限公司	5.39	关联方暂借款
徐州跃辉置业有限公司	2.23	关联方暂借款
徐州铭辉置业有限公司	1.94	关联方暂借款
合计	23.71	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司应付账款主要为应付及预提工程款，2015 年~2017 年及 2018 年 6 月末，应付账款期末余额分别为 34.37 亿元、46.14 亿元、60.04 亿元和 90.12 亿元。2017 年末，公司应付账款期末余额同比增长 30.13%，主要系公司房地产项目开发规模扩大所致，其中，账龄在一年以内的 54.95 亿元，占比 91.52%。2018 年 6 月末，公司应付账款较年初大幅增长 50.09%，主要系随着业务规模的扩大，工程结算款增加。

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。2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 15.45 亿元、33.80 亿元、52.76 亿元和 7.68 亿元。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司短期借款期末余额分别为 2.50 亿元、20.00 亿元、28.88 亿元和 28.67 亿元。公司短期借款主要用于日常运营的资金需求，随着公司经营规模的扩大，短期借款有所增加。

2. 非流动负债

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司非流动负债分别为 56.55 亿元、112.45 亿元、247.79 亿元和 339.47 亿元，逐年大幅增加。2017 年末，长期借款、应付债券和递延所得税负债占非流动负债比重分别为 82.67%、14.11%和 3.15%。2018 年 6 月末，长期借款、应付债券和递延所得税负债分别占比 82.50%、14.54%和 2.94%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司长期借款分别为 47.00 亿元、72.63 亿元、204.86 亿元和 280.04 亿元，逐年显著增长。公司的长期借款主要是项目贷款，主要用于项目开发。

2017 年末，公司应付债券 34.95 亿元，主要系公司于 2016 年公开发行的“16 美的债”及非公开发行的“16 美的 01”、“16 美的 02”。2018 年 6 月末，公司应付债券期末余额为 34.95 亿元，其中 2018 年 5 月 24 日，公司新发行非公开发行公司债券“18 美的 01”。2018 年 9 月 27 日，公司新发行公开发行公司债券“18 美置 01”。

表 14：截至 2018 年 9 月末公司应付债券情况

单位：亿元、%

债券简称	发行金额 ¹²	利率	到期日
16 美的债	5.00	4.28	2019/1/5
16 美的 01	10.00	4.80	2019/3/30
16 美的 02	20.00	4.80	2019/6/1
18 美的 01	14.40	7.80	2021/5/23
18 美置 01	10.00	7.50	2021/9/26
合计	59.40	-	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

3. 债务负担

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司资产负债率分别为 90.49%、88.15%、86.59%和 87.87%，若考虑到预收账款和收入结转因素，调整后的资产负债率¹³分别为 73.86%、70.30%、66.47%和 61.80%。同期末，公司全部债务资本化比率分别为 67.49%、72.05%、70.50%和 69.33%。

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司全部有息债务分别为 65.46 亿元、170.40 亿元、355.04 亿元和 373.11 亿元。随着公司开发项目迅速增多，经营规模扩大，债务规模显著增长。从债务构成来看，公司债务结构以长期有息债务为主。

¹² 截至 2018 年 9 月末，公司应付债券报表数据为 59.35 亿元系利息调整后净值。

¹³ 调整后资产总额=财务报表资产总额-预收款项*(1-当期综合毛利率)；调整后负债总额=财务报表负债总额-预收款项。

表 15：2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末公司有息债务情况

单位：亿元、%

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 6 月末
短期有息债务	18.45	60.89	97.23	43.71
长期有息债务	47.00	109.52	257.81	329.40
全部债务	65.46	170.40	355.04	373.11
长期债务资本化比率	59.85	62.36	63.44	66.62
全部债务资本化比率	67.49	72.05	70.50	69.33

资料来源：公司提供，东方金诚整理

按照 2018 年 6 月末存续债务情况，2018 年下半年～2020 年末，公司应还债务本金分别为 16.07 亿元、121.73 亿元和 133.30 亿元，公司债务主要集中在 2019 年和 2020 年到期，存在一定集中偿还压力。

表 16：截至 2018 年 6 月末公司有息债务期限结构

单位：亿元

债务到期时间	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	应付票据	合计
2018 年 7～12 月	10.27	1.86	—	—	3.94	16.07
2019 年	18.40	5.82	59.14	34.95	3.42	121.73
2020 年	—	—	118.90	14.40	—	133.30
2021 年	—	—	52.62	—	—	52.62
2022 年	—	—	36.20	—	—	36.2
2023 年及以后	—	—	13.19	—	—	13.19
合计	28.67	7.68	280.05	49.35	7.36	373.11

资料来源：公司提供，东方金诚整理

4. 对外担保

截至 2018 年 6 月末，公司对合并范围内子公司的担保余额为 148.10 亿元；公司对合并报表外的关联方提供担保总额 21.32 亿元，担保比率¹⁴为 12.91%。公司担保企业主要为房地产企业，房地产企业经营易受宏观经济波动和房地产市场调控的影响，若被担保企业的生产经营出现异常状况导致流动性不足或偿债能力减弱，无法按期偿还相关债务，公司或将面临一定的代偿风险。

¹⁴ 担保比率=担保余额/所有者权益×100%

表 17：2018 年 6 月末公司对外担保情况

单位：亿元

被担保方名称	担保金额	双方关系
无锡蓝光置地有限公司	2.59	联营合营公司
佛山市皇朝房地产发展有限公司	6.54	美的建业的子公司
张家港市美创房地产开发有限公司	0.65	联营合营公司
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	1.88	联营合营公司
九江中房地产发展有限公司	1.20	联营合营公司
重庆美科房地产开发有限公司	8.46	联营合营公司
合计	21.32	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

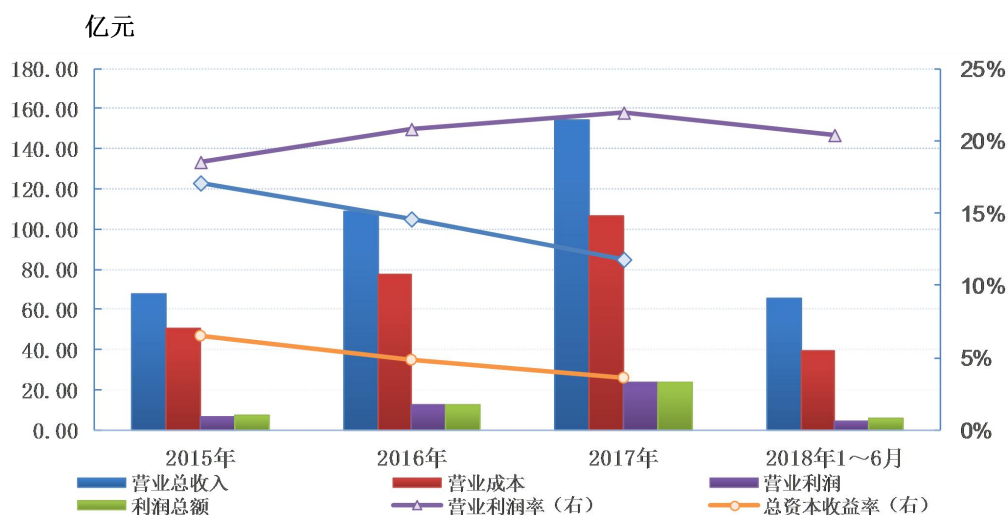
此外，公司为商品房承购人提供阶段性连带担保¹⁵，该部分担保风险可控，截至 2018 年 6 月末，公司承担上述阶段性担保金额为 368.30 亿元，为当期预收款项的 65.01%。

盈利能力

公司营业收入和净利润总体有所增长，盈利能力较强，近年公司合同销售金额及面积增长幅度较大，为未来收入和利润增长形成了一定保障

2015 年~2017 年和 2018 年 1~6 月，公司营业收入分别为 67.63 亿元、108.73 亿元、154.69 亿元和 65.63 亿元，逐年增长。同期，公司营业利润率分别为 18.51%、20.76%、22.00%和 20.39%，主营获利能力有所提升；利润总额分别为 7.18 亿元、12.88 亿元、23.66 亿元和 5.64 亿元；净利润分别为 5.38 亿元、9.64 亿元、17.58 亿元和 3.28 亿元，利润规模大幅增加。

图 6：2015 年~2017 年和 2018 年 1~6 月公司收入和盈利情况



资料来源：公司提供，东方金诚整理

¹⁵ 根据中国人民银行的有关规定房地产开发企业必须为商品房承购人提供抵押贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

2015 年~2017 年和 2018 年 1~6 月，公司期间费用分别为 7.16 亿元、10.52 亿元、15.70 亿元和 9.59 亿元，占营业收入比例分别为 10.59%、9.67%、10.15% 和 14.61%。2017 年，公司期间费用中销售费用、管理费用和财务费用分别占比 64.78%、34.27%和 0.96%。2017 年，公司销售费用大幅上涨，主要系公司为开拓市场投入的广告费增多；财务费用有所下降，主要系公司的借款利息资本化计入存货增多。

表 18：2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月公司期间费用情况

单位：亿元、%

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月
销售费用	3.62	6.28	10.17	5.73
管理费用	3.09	3.24	5.38	3.64
财务费用	0.45	1.01	0.15	0.22
合计	7.16	10.52	15.70	9.59
期间费用占营业收入比例	10.59	9.67	10.15	14.61

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2015 年~2017 年和 2018 年 1~6 月，公司分别获得投资收益 1.03 亿元、1.36 亿元、2.19 亿元和 0.49 亿元。2015 年公司投资收益主要系公司处置佛山市顺德区美悦管理服务有限公司股权、获得电白县美粤建筑工程有限公司分红、以及收到的银行理财产品收益。2017 年公司投资收益主要来源于购买的银行理财产品收益。

2017 年，公司增加 3.54 亿元其他收益，主要为房地产开发奖励，公司当期收到遵义市新蒲新区财政局奖励款 1.91 亿元；镇江市润州区新农村发展实业有限公司的奖励款 1.60 亿元。

2015 年~2017 年，公司总资本收益率分别为 6.54%、4.82%和 3.64%，净资产收益率分别为 17.07%、14.58%和 11.83%。

公司在建及拟建项目较多，部分项目位于以佛山、中山、长沙等为代表的本轮楼市热点调控地区，中短期销售存在一定不确定性，同时，部分项目位于以湘潭、株洲为代表的三、四线城市，但公司所布局三、四城市经济发展较好，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，销售压力较小。公司项目结转合同销售金额规模较大，地域分布较多元使公司整体受轮楼市调控影响较弱。此外，2017 年，公司房地产项目合同销售金额 407.25 亿元，同比增长 114.65%；合同销售面积 482.86 万平方米，同比增长 73.34%；平均销售价格 8434.12 元/平方米，同比增长 23.83%。综上，公司未来收入和利润增长具有一定的保障。

现金流

受扩大土地储备和房地产开发规模的影响，公司经营性现金流出大幅增长，2016 年以来经营性净现金流持续为净流出，随着公司业务的扩张，外部融资需求较大

2015 年~2017 年，公司经营活动现金流入分别为 120.75 亿元、198.03 亿元和 387.13 亿元，主要系公司房地产项目销售情况较好，2017 年公司销售力度加大，销售金额较大幅度提升，经营活动现金流入有所增长；同期，公司经营活动现金流

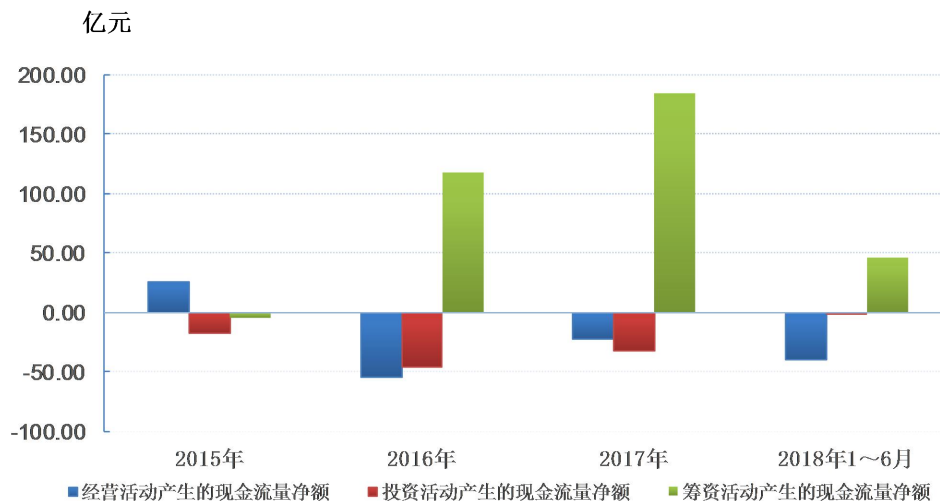
出分别为 95.12 亿元、252.02 亿元和 409.57 亿元，主要系公司扩大土地储备和房地产开发规模，使得经营活动现金流出大幅增长；公司经营活动现金流净额分别为 25.62 亿元、-53.99 亿元和 -22.44 亿元，2016 年以来持续为净流出。同期，公司现金收入比分别为 154.56%、173.11%和 216.89%，公司现金收入比逐年增长，获现能力增强。

2015 年~2017 年，公司投资活动现金流入分别为 2.55 亿元、1.68 亿元和 63.45 亿元，2015 年主要为处置子公司所收到的现金，2016 年主要为收到理财产品投资收益，2017 年大幅增加主要系处置子公司收回的现金及收回理财产品使得收到其他与投资活动有关现金大幅增加所致；同期，公司投资活动现金流出分别为 19.58 亿元、47.01 亿元和 95.21 亿元，2016 年公司购买了短期理财产品，导致投资活动现金流出增加，2017 年大幅增加主要系业务扩张并购业务大幅增加；投资活动现金流净额分别为 -17.04 亿元、-45.33 亿元和 -31.75 亿元。

2015 年~2017 年，公司筹资活动现金流入分别为 50.99 亿元、171.70 亿元和 318.66 亿元，主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金¹⁶；同期，公司筹资活动现金流出为 56.05 亿元、54.04 亿元和 133.72 亿元，主要为偿还债务及利息所支付的现金；筹资活动现金流净额分别为 -5.05 亿元、117.66 亿元和 184.94 亿元。

2018 年 1~6 月，公司经营活动产生的现金流量净额 -40.17 亿元，投资活动产生的现金流净额 -0.41 亿元，筹资活动产生的现金流金额 46.57 亿元。

图 7：2015 年~2017 年及 2018 年 1~6 月公司现金流情况



资料来源：公司提供，东方金诚整理

偿债能力

2015 年~2017 年末及 2018 年 6 月末，公司流动比率分别为 127.21%、139.38%、152.38%和 154.04%，逐年增长；速动比率分别为 32.50%、50.90%、61.85%和 49.58%，由于流动资产中存货占比较大，速动比率水平较低。2015 年~2017 年，经营现金流流动负债比分别为 10.53%、-14.22%和 -3.15%，公司经营现金流对流动负债的保

¹⁶ 2016 年吸收投资收到的现金主要包括永续债贷款流入 30 亿元以及子公司吸收少数股东投资收到的现金。

障能力较低。

2015 年~2017 年，公司 EBITDA 分别为 8.89 亿元、15.77 亿元和 25.79 亿元；公司 EBITDA 利息倍数分别为 1.47 倍、2.21 倍和 1.61 倍，近年来公司债务融资规模扩大，利息支出逐年增加；同期，随着公司债务规模逐年扩大，全部债务/EBITDA 逐年增长，分别为 7.36 倍、10.81 倍和 13.77 倍。

表 19：2015 年~2017 年及 2018 年 6 月公司偿债能力主要指标

单位：%、倍

指标名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
流动比率	127.21	139.38	152.38	154.04
速动比率	32.50	50.90	61.85	49.58
经营现金流流动负债比	10.53	-14.22	-3.15	-
EBITDA 利息倍数	1.47	2.21	1.61	-
全部债务/EBITDA	7.36	10.81	13.77	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2018 年 6 月末，公司综合授信额度为人民币 619.24 亿元，已使用授信额度 210.03 亿元，未使用授信额度为 409.21 亿元，公司间接融资渠道通畅。

过往债务履约情况

根据公司提供的、由中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至 2018 年 10 月 16 日，公司已结清业务中有一笔 43.40 万元欠息记录，该笔欠息已于 2011 年 7 月 22 日结清，未结清业务中无不良类和关注类信贷记录，公司过往履约情况良好。

截至本报告出具日，公司已多次在公开市场发行债务融资工具，本息均按期偿还。

本期债券偿债能力

本期债券计划发行金额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），发行金额若按 10 亿元计算，为公司 2018 年 6 月末全部债务和负债总额的 2.68%和 0.84%，对公司现有资本结构将产生一定影响。

截至 2018 年 6 月末，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 87.87%和 69.33%。债券发行后，若发行金额按 10 亿元计算，公司的负债总额将上升至 1205.67 亿元，资产负债率将上升至 87.96%，全部债务资本化比率上升至 69.89%，考虑到本期债券募集资金拟全部用于偿还公司有息债务，实际资产负债率和债务资本化比率将低于测算值。

以公司 2017 年的财务数据为基础，如不考虑其他因素，公司 EBITDA、经营活动现金流入、经营性净现金流和筹资活动前现金流量净额对本期债券的保护倍数分别为 2.58 倍、38.71 倍、-2.24 倍和 -5.42 倍。

表 20：本期债券偿债能力指标

单位：倍

偿债指标	2015 年	2016 年	2017 年
EBITDA/本期发债额度	0.89	1.58	2.58
经营活动现金流入偿债倍数	12.07	19.80	38.71
经营活动现金流量净额偿债倍数	2.56	-5.40	-2.24
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	0.86	-9.93	-5.42

资料来源：公司提供，东方金诚整理

在本期债券存续期内，公司偿债资金主要来源于房地产销售形成的现金收入，近年公司的营业收入持续增长，盈利能力较强，能够为本期债券本息的偿付提供很强的保障。

总体来看，本期债券到期不能偿还的风险很低。

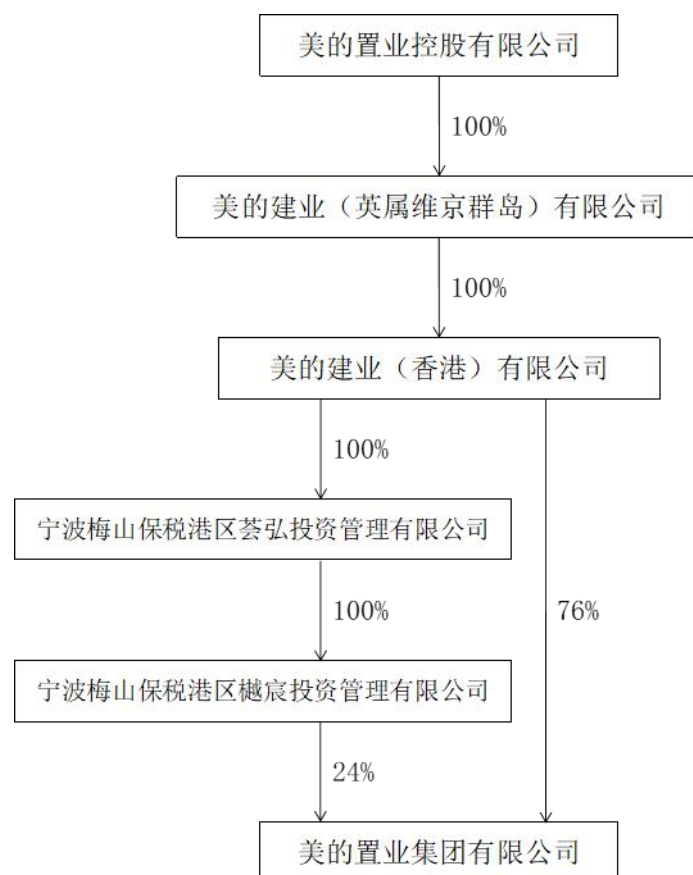
抗风险能力及结论

公司房地产项目分布区域较广泛，开发经验丰富、产品创新能力较强，具有很强的竞争实力；公司房地产项目销售情况较好，销售金额及面积均大幅增长，获利能力较强；公司在建和拟建项目主要分布在佛山、贵阳、邯郸、镇江、宁波等经济较发达的二三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低；公司股东及同一实际控制人企业对公司提供了包括增资和其他多渠道的资金支持，公司资本实力大幅增强。

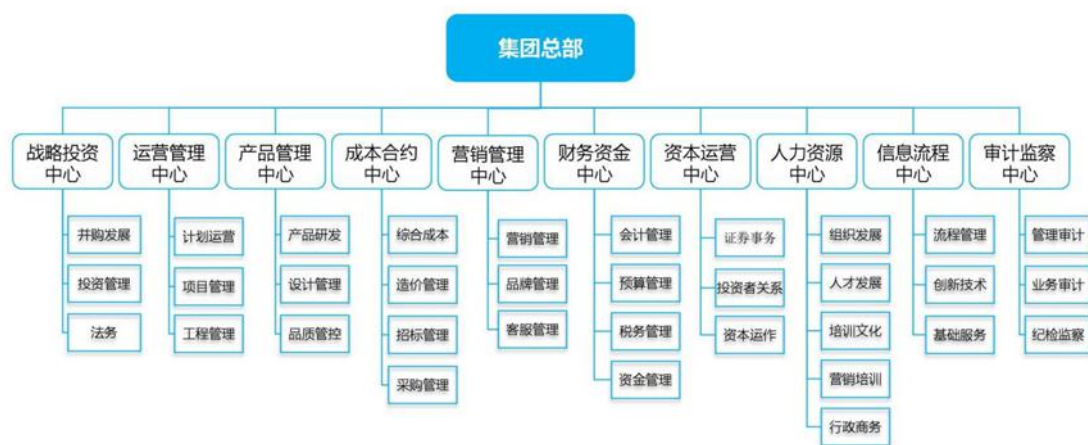
同时，东方金诚也关注到公司部分项目位于南京、石家庄、长沙和佛山等本轮楼市调控热点城市，对中短期销售稳定性构成不利影响；公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策背景下，面临一定资金压力；公司以关联方往来款为主的其他应收款规模较大，对资产流动性形成制约；受扩大土地储备和房地产开发规模的影响，公司经营性现金流出大幅增长，2016 年以来经营性净现金流持续为净流出；公司有息债务显著增长且规模较大，部分债务集中于 2019 年和 2020 年到期，存在一定集中偿付压力。

综上所述，东方金诚评定美的置业主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

附件一：截至2018年6月末公司股权结构图



附件二：截至2018年6月末公司组织结构图



附件三：截至2018年6月末公司在建和拟建合作开发项目明细

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目名称	计容建筑面积	权益计容建筑面积	土地价款	平均楼面地价	总投资额
在建项目					
邯郸东环南线地块	36.62	21.61	9.20	2512.22	17.63
美的金科郡	33.47	16.74	18.10	5408.05	38.00
重庆礼嘉地块	11.15	2.23	8.10	7267.54	19.90
成都崇州崇阳街道地块	12.36	2.22	3.33	2695.25	8.55
南京淳化项目	13.25	2.12	14.90	11242.37	8.50
张家港 2013-B11-C 号项目	8.50	4.25	3.14	3693.45	7.83
张家港市金港镇 2013-B11-D 地块	8.40	1.09	3.14	3739.06	9.00
南京江宁 G55 地块	6.82	3.41	12.30	18039.42	22.00
高明万科合作项目	29.15	13.12	6.22	2134.01	20.19
高明西江新城地块	16.52	5.62	10.04	6076.87	20.82
江门蓬江杜阮地块	11.01	5.28	6.13	5571.52	11.34
金华多湖叶宅项目	12.92	4.65	16.70	12925.70	27.04
南昌九龙湖项目	18.08	3.62	7.28	4025.64	19.78
九江中房浔阳城项目	30.59	12.24	5.77	1886.13	17.28
合计	248.84	98.19	124.35	4997.19	247.86
拟建项目					
邯郸冀南新区 61 号地块	10.70	2.68	2.31	2158.81	16.04
重庆西联锦	14.39	7.20	7.92	5504.04	15.00
乐从镇上华工业园地块（工）	37.48	24.36	3.37	898.79	10.00
重庆璧山贵晟地产项目	8.67	6.94	1.30	1500.08	7.60
扬州高邮通湖路地块	40.00	20.00	10.50	2625.04	29.00
合计	111.24	61.17	25.40	4152.50	77.64

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件四：合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 6 月末 (未经审计)
流动资产：				
货币资金	249537.76	436712.62	1744467.37	1804357.03
交易性金融资产	-	-	700.00	-
应收票据	96.00	-	2500.00	1615.12
应收账款	3036.46	7162.28	36352.71	40964.00
预付款项	1459.62	652.81	101150.32	94401.23
应收利息	-	-	-	-
其它应收款	214020.72	698256.38	1694749.30	1642952.17
存货	2305159.98	3357974.13	6440221.63	8943965.06
其他流动资产	323022.08	788906.35	819787.93	660817.96
流动资产合计	3096332.61	5289664.56	10839929.26	13189072.58
非流动资产：				
可供出售金融资产	105.00	190.54	131.54	131.54
长期股权投资	-	44100.00	83259.20	138448.75
投资性房地产	3441.29	53718.30	53474.99	52681.73
固定资产	132126.97	66803.69	23839.45	25619.17
在建工程	243.46	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	28.49
无形资产	4008.86	4126.40	1593.77	1422.04
商誉	-	-	635.89	635.89
长期待摊费用	4519.72	3523.66	1521.48	2313.57
递延所得税资产	74189.82	109468.73	52405.75	176170.01
其他非流动资产	-	9175.14	20821.10	20821.10
非流动资产合计	218635.13	291106.45	237683.19	418272.30
资产总计	3314967.74	5580771.01	11077612.45	13607344.87

附件四：合并资产负债表(续表)

单位：万元

项目名称	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 6 月末 (未经审计)
流动负债：				
短期借款	25000.00	200000.00	288808.00	286705.50
应付票据	5034.71	70894.91	155891.51	73629.28
应付账款	343675.32	461365.87	600445.84	901203.66
预收款项	1223755.66	2002573.78	4114809.90	5664970.88
应付职工薪酬	13110.89	18905.35	32877.37	19650.97
应交税费	37515.02	59718.25	126175.54	-205572.58
应付利息	2702.46	13690.53	16988.82	33192.51
其他应付款	590163.77	557206.04	1134896.15	1554309.26
一年内到期的非流动负债	154487.00	337975.00	527604.69	76760.00
其他流动负债	38680.10	72892.62	115235.37	157224.88
流动负债合计	2434124.91	3795222.34	7113733.18	8562074.36
非流动负债：				
长期借款	470035.60	726271.60	2048588.00	2800436.28
应付债券	-	349181.93	349536.58	493536.58
长期应付款	72599.96	20052.43	281.23	763.45
预计负债	1731.00	1387.76	1596.51	-
递延所得税负债	21179.72	27556.65	77944.63	99922.41
非流动负债合计	565546.27	1124450.37	2477946.95	3394658.71
负债合计	2999671.19	4919672.71	9591680.13	11956733.07
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	112125.46	112125.46	227942.37	227942.37
其他权益工具	-	300000.00	-	-
资本公积	114900.06	22017.20	746200.29	746014.97
盈余公积	13220.90	-	16384.21	16384.21
未分配利润	73682.33	154653.74	312709.28	350944.58
归属母公司所有者权益合计	313928.76	588796.40	1303236.16	1341286.13
少数股东权益	1367.80	72301.91	182696.16	309325.67
股东权益合计	315296.56	661098.31	1485932.32	1650611.80
负债与股东权益合计	3314967.74	5580771.01	11077612.45	13607344.87

附件五：合并利润表

单位：万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月 (未经审计)
一、营业总收入	676252.85	1087269.71	1546895.90	656334.11
其中：营业收入	676252.85	1087269.71	1546895.90	656334.11
减：营业成本	503080.23	777229.77	1066775.86	396927.76
营业税金及附加	47992.06	84282.98	139788.63	125608.66
销售费用	36162.89	62750.53	101654.31	57280.31
管理费用	30938.83	32375.58	53819.29	36424.30
财务费用	4490.96	10064.84	1481.21	2185.97
资产减值损失	895.58	6460.74	3798.75	-681.16
投资收益	10332.16	13580.00	21884.78	4861.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-3285.80	-
资产处置收益	-	-14.96	77.34	-
其他收益	-	-	35377.14	-
二、营业利润	63024.45	127670.31	236917.11	43449.39
加：营业外收入	11365.75	2730.40	3726.85	14832.67
减：营业外支出	2589.67	1610.14	4083.57	1853.93
三、利润总额	71800.54	128790.57	236560.39	56428.13
减：所得税	17967.36	32375.84	60796.79	23599.59
四、净利润	53833.18	96414.73	175763.60	32828.54
归属于母公司所有者的净利润	54421.95	98018.70	186656.43	38890.00
少数股东损益	-588.77	-1603.97	-10892.82	-6061.46

附件六：合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月 (未经审计)
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	1045210.20	1882149.57	3355082.01	2207243.92
收到税费返还	1329.54	2534.79	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	160925.81	95653.91	516212.08	284121.38
经营活动现金流入小计	1207465.56	1980338.28	3871294.09	2491365.31
购买商品、接受劳务支付的现金	708365.17	1494490.57	3033926.36	2317087.51
支付给职工以及为职工支付的现金	42655.71	52677.09	89386.67	61390.26
支付的各项税费	108283.93	232209.95	401383.29	302080.18
支付的其他与经营活动有关的现金	91922.57	740814.56	570975.66	212555.00
经营活动现金流出小计	951227.38	2520192.17	4095671.98	2893112.96
经营活动产生的现金流量净额	256238.18	-539853.89	-224377.89	-401747.65
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	98.21	2338.25	5990.39	49723.03
取得投资收益所收到的现金	9948.03	14376.21	25972.23	10224.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而所收到的现金净额	2.16	70.06	150.99	-
处置子公司及其他营业单位所收到的现金净额	15414.87	-	74644.66	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	527790.00	71107.39
投资活动现金流入小计	25463.27	16784.51	634548.27	131054.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6841.41	5870.29	3089.86	1649.30
投资所支付的现金	189000.00	431508.42	42926.00	52157.91
取得子公司及其他营业单位所支付的现金净额	-	31769.91	341897.29	81332.93
支付的其他与投资有关的现金	-	923.47	564146.20	-
投资活动现金流出小计	195841.41	470072.09	952059.35	135140.14
投资活动产生的现金流量净额	-170378.14	-453287.58	-317511.08	-4085.69
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	-	348470.51	863010.60	67234.28
取得借款所收到的现金	509915.00	1368550.00	2323581.69	1364502.32
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	62183.93
筹资活动现金流入小计	509915.00	1717020.51	3186592.29	1493920.53
偿还债务所支付的现金	503522.87	456469.00	742489.67	926401.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55769.45	82245.20	168924.25	101796.29
支付其他与筹资活动有关的现金	1158.46	1723.33	425776.24	-
筹资活动现金流出小计	560450.77	540437.54	1337190.16	1028197.52

筹资活动产生的现金流量净额	-50535.77	1176582.97	1849402.13	465723.00
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	35324.26	183441.51	1307513.16	59889.66

附件七：公司合并现金流量表补充资料

单位：万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
1、净利润	74659.58	53833.18	175763.60
资产减值准备	1048.20	895.58	1304.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1807.42	5110.28	8102.00
无形资产摊销	368.86	310.34	464.16
长期待摊费用摊销	159.56	2113.09	5244.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	27.20	2.02	1243.86
固定资产报废损失	-	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-	-
财务费用	7166.45	18314.13	7550.78
投资损失	-5764.31	-2898.54	-21884.78
递延所得税资产减少	-463.95	-20905.54	-19754.48
递延所得税负债增加	-776.56	7346.33	3056.68
存货的减少	-120031.77	-263553.60	-2250268.22
经营性应收项目的减少	10393.09	-60805.02	-1039407.01
经营性应付项目的增加	-33712.31	516475.93	2904206.24
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-65118.54	256238.18	-224377.89
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转入资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
合计	-	-	-
3、现金与现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	151708.14	147627.68	1727601.53
减：现金的期初余额	253390.69	193908.14	396283.55
加：现金等价物的期末余额	42200.00	91798.22	2779.04
减：现金等价物的期初余额	-30282.68	10193.49	26583.85
现金及现金等价物净增加额	-29199.87	35324.26	1307513.16

附件八：主要财务指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 (未审计)
盈利能力				
营业利润率(%)	18.51	20.76	22.00	20.39
总资本收益率(%)	6.54	4.82	3.64	-
净资产收益率(%)	17.07	14.58	11.83	-
偿债能力				
资产负债率(%)	90.49	88.15	86.59	87.87
长期债务资本化比率(%)	59.85	62.36	63.44	66.62
全部债务资本化比率(%)	67.49	72.05	70.50	69.33
流动比率(%)	127.21	139.38	152.38	154.04
速动比率(%)	32.50	50.90	61.85	49.58
经营现金流流动负债比(%)	10.53	-14.22	-3.15	-
EBITDA 利息倍数(倍)	1.47	2.21	1.61	-
全部债务/EBITDA(倍)	7.36	10.81	13.77	-
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	0.13	-0.58	-0.15	-
筹资前现金流量净额利息保护倍数(倍)	1.42	-13.91	-3.38	-
运营效率				
销售债权周转次数(次)	-	211.23	67.23	-
存货周转次数(次)	-	0.27	0.22	-
总资产周转次数(次)	-	0.24	0.19	-
现金收入比(%)	154.56	173.11	216.89	336.30
增长指标				
资产总额年平均增长率(%)	-	68.35	82.80	-
净资产年平均增长率(%)	-	109.68	117.09	-
营业收入年平均增长率(%)	-	60.78	51.24	-
利润总额年平均增长率(%)	-	79.37	81.51	-
本期债券偿债能力				
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.89	1.58	2.58	-
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	12.07	19.80	38.71	-
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	2.56	-5.40	-2.24	-
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	0.86	-9.93	-5.42	-

附件九：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
盈利指标	
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{长期有息债务} + \text{短期有息债务}) \times 100\%$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
利润现金比率	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{利润总额} \times 100\%$
偿债能力指标	
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总计} \times 100\%$
全部债务资本化比率	$\text{全部债务} / (\text{长期有息债务} + \text{短期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
长期债务资本化比率	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$
债务保护倍数	$(\text{净利润} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销}) / \text{全部债务}$
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	$\text{筹资活动前现金流量净额} / \text{全部债务}$
期内长期债务偿还能力	$\text{期内}(\text{净利润} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销}) / \text{期内应偿还的长期有息债务本金}$
流动比率	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
经营现金流动负债比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
筹资活动前现金流量净额利息保护倍数	$\text{筹资活动前现金流量净额} / \text{利息支出}$
筹资活动前现金流量净额本息保护倍数	$\text{筹资活动前现金流量净额} / (\text{当年利息支出} + \text{当年应偿还的全部债务本金})$
经营效率指标	
销售债权周转次数	$\text{营业收入} / (\text{平均应收账款净额} + \text{平均应收票据})$
存货周转次数	$\text{营业成本} / \text{平均存货净额}$
总资产周转次数	$\text{营业收入} / \text{平均资产总额}$
现金收入比率	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
增长指标	
资产总额年平均增长率	
净资产年平均增长率	(1) 2 年数据: $\text{增长率} = (\text{本期} - \text{上期}) / \text{上期} \times 100\%$
营业收入年平均增长率	(2) n 年数据: $\text{增长率} = \left[(\text{本期} / \text{前 } n \text{ 年})^{1/(n-1)} - 1 \right] \times 100\%$
利润总额年平均增长率	
本期债券偿债能力	
EBITDA/本期发债额度	$\text{EBITDA} / \text{本期发债额度}$
经营活动现金流入量偿债倍数	$\text{经营活动产生的现金流入量} / \text{本期债券到期偿还额}$
经营活动现金流量净额偿债倍数	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{本期债券到期偿还额}$
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	$\text{筹资活动前现金流量净额} / \text{本期债券到期偿还额}$

注：长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

利息支出=利息费用+资本化利息支出

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

附件十：企业主体及长期债券信用等级符号及定义

符号	定 义
AAA	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	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	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	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	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	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，表示略高或略低于本等级。

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（第二期）的跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“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）”的存续期内密切关注美的置业集团有限公司的经营管理状况、财务状况、可续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在美的置业集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向美的置业集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，美的置业集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如美的置业集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。



东方金诚国际信用评估有限公司

2019 年 2 月 14 日

信用等级公告

联合[2019]210 号

美的置业集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对美的置业集团有限公司主体长期信用状况和拟面向合格投资者公开发行的 2019 年公司债券（第二期）进行综合分析和评估，确定：

美的置业集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”

美的置业集团有限公司拟面向合格投资者公开发行的 2019 年公司债券（第二期）信用等级为 AA+

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二零一九年二月十四日



地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

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

本期债券信用等级：AA+

公司主体信用等级：AA+

评级展望：稳定

本期债券发行规模：不超过 10 亿元（含）

本期债券期限：不超过 3 年，附第 2 年末公司

调整票面利率选择权和投资者回售选择权

还本付息方式：分期付息，到期一次还本

评级时间：2019 年 2 月 14 日

主要财务指标：

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	18 年 6 月
资产总额（亿元）	331.50	558.08	1,107.76	1,360.73
所有者权益（亿元）	31.53	66.11	148.59	165.06
长期债务（亿元）	54.12	109.51	239.81	329.40
全部债务（亿元）	125.01	206.35	387.61	475.14
营业收入（亿元）	67.63	108.73	154.69	65.63
净利润（亿元）	5.38	9.64	17.58	3.28
EBITDA（亿元）	8.89	15.77	25.79	--
经营性净现金流（亿元）	25.62	-53.99	-22.44	-40.17
营业利润率（%）	18.51	20.76	22.00	20.39
净资产收益率（%）	17.94	19.75	16.37	--
资产负债率（%）	90.49	88.15	86.59	87.87
全部债务资本化比率（%）	79.86	75.74	72.29	74.22
流动比率（倍）	1.27	1.39	1.52	1.54
EBITDA 全部债务比（倍）	0.07	0.08	0.07	--
EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	2.21	1.61	--
EBITDA/本期发债额度（倍）	0.89	1.58	2.58	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 如未特别说明，本报告所有财务数据均为合并口径下的财务数据；3. 公司及担保方 2018 年半年度财务数据未经审计，相关指标未年化。

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对美的置业集团有限公司（以下简称“公司”或“美的置业”）的评级反映了公司作为华南地区知名的房地产开发企业，在综合实力、拿地规模与成本、资本实力、物业创新等方面所具有的竞争优势。同时，联合评级也关注到房地产行业调控政策频繁；公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，公司加快开发节奏，在建规模较大，项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资金压力，债务规模显著增加；经营性净现金流为负等不利因素对公司信用水平带来的不利影响。

目前公司在建项目规模较大，随着在建项目的陆续竣工，预计未来 1~2 年公司收入规模或将有一定程度增长，公司整体信用状况保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司是华南地区知名房地产开发企业，业务分布国内 10 余省 30 余个二线及强三、四线城市，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、环渤海经济区等重点区域战略布局。

2. 公司产品结构较为完善，可满足不同收入水平、不同需求的客户，有助于公司提高市场份额和客户粘性，有助于提高公司市场风险抵抗能力；公司物业管理板块收入稳定增长，物业费收缴率维持在较高水平，5M 智慧健康社区，有助于公司未来的业务拓展。

3. 公司土地储备规模适中，价格相对合理，未来利润空间有较高保证；2016 年以来受益于房地产市场回暖，多个区域项目开盘，公司协议

销售金额大幅增长。

4. 2017年,公司控股股东现金方式增加公司注册资本,公司资本实力进一步增强。

关注

1. 房地产调控政策趋紧,公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大。

2. 近年,公司加大在珠三角和长三角拿地规模,加快开发节奏,在建规模较大,公司项目建设支出和土地支出规模持续增长,存在一定资本支出压力。

3. 公司在珠三角区域的存货较多,考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策,可能对公司未来销售及回款产生不利影响。

4. 公司债务负担较重且有一定集中偿付压力;经营性净现金流近年持续为负;对外担保比重较高,若被担保企业若经营业绩下滑,公司存在或有负债风险。

分析师

刘 薇

电话: 010-85172818

邮箱: liuw@unitedratings.com.cn

李 镭

电话: 010-85172818

邮箱: lil@unitedratings.com.cn

传真: 010-85171273

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 12 层 (100022)

Http: //www.unitedrating.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的信用评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告所示信用等级自报告出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：



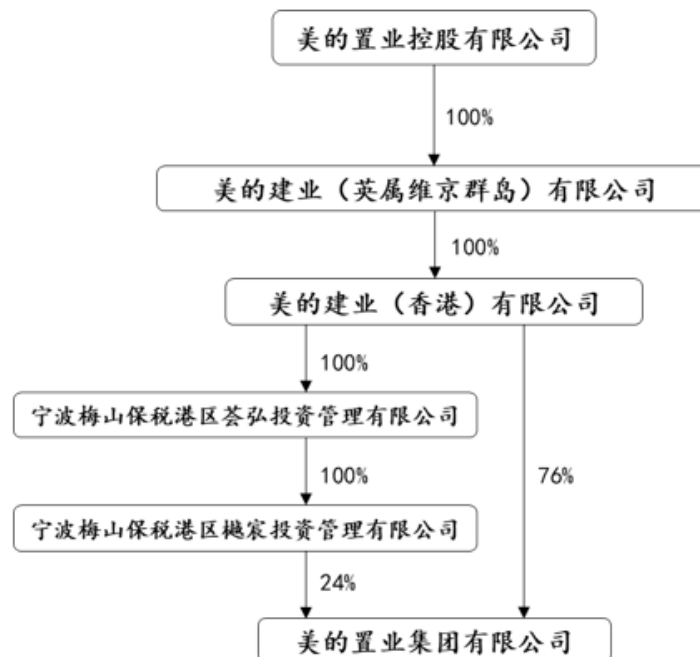
联合信用评级有限公司

一、主体概况

美的置业集团有限公司（以下简称“公司”或“美的置业”）前身为顺德威灵房产有限公司（以下简称“威灵房产公司”），于1995年1月由顺德市美的房产有限公司和威灵（香港）有限公司共同出资设立，注册资本1,120万美元，持股比例分别为34.50%和65.50%。2010年3月24日，经佛山市顺德区市场安全监管局以顺德核变通外字（2010）第1000134958号核准书同意，威灵房产公司名称变更为广东美的置业有限公司。2017年9月，公司控股股东美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业”）通过旗下孙公司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”）以现金方式对公司完成增资。2018年1月，经佛山市顺德区市场监督管理局以顺监核变通外字[2018]第1800005077号核准书同意，公司名称变更为现名。2018年10月11日，公司母公司美的置业控股有限公司在香港联合交易所成功上市（股份代号：3990.HK），全球发行180,000,000股股份，发行价格为每股17.00港元。

截至2018年9月底，公司注册资本289,542.27万元，实收资本227,942.37万元。公司控股股东为美的建业，直接持股比例60%，公司实际控制人为何享健先生和卢德燕女士（卢德燕女士为何享健先生之子何剑锋先生的妻子）。

图1 截至2018年6月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

公司经营范围为：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。截至2018年6月底，公司设立战略投资中心、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、审计监察中心10个职能部门（详见附件1）。截至2018年6月底，公司纳入合并财务报表范围子公司共计169家，地产集团总部拥有在职员工380人。

截至2017年底，公司合并资产总额1,107.76亿元，负债合计959.17亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计148.59亿元，其中归属于母公司所有者权益130.32亿元。2017年，公司实现营业收入

154.69亿元，净利润（含少数股东损益）17.58亿元，其中归属于母公司所有者的净利润18.67亿元；经营活动产生的现金流量净额-22.44亿元，现金及现金等价物净增加额130.75亿元。

截至2018年6月底，公司合并资产总额1,360.73亿元，负债合计1,195.67亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计165.06亿元，其中归属于母公司所有者权益134.13亿元。2018年1~6月，公司实现营业收入65.63亿元，净利润（含少数股东损益）3.28亿元，其中归属于母公司所有者的净利润3.89亿元；经营活动产生的现金流量净额-40.17亿元，现金及现金等价物净增加额5.99亿元。

注册地址：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；法定代表人：郝恒乐。

二、本期债券概况及募集资金用途

1. 本期债券概况

经中国证券监督管理委员会“（证监许可[2018]493号）”文核准，公司可面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。公司采取分期发行方式，“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）”，已于2018年9月17日发行，发行规模10亿元，期限为3年，附第2年末公司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）”，已于2019年1月2日发行，发行规模10亿元，期限为3年，附第2年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券名称为“美的置业集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”，本期发行规模为不超过人民币10亿元（含10亿元），期限为3年，附第2年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券为固定利率债券，票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券面向合格投资者公开发行；采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券不设担保。

2. 本期债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息债务。

三、行业分析

公司目前主营业务以房地产开发销售为主，基于此，本报告行业分析围绕房地产行业展开。

1. 行业概况

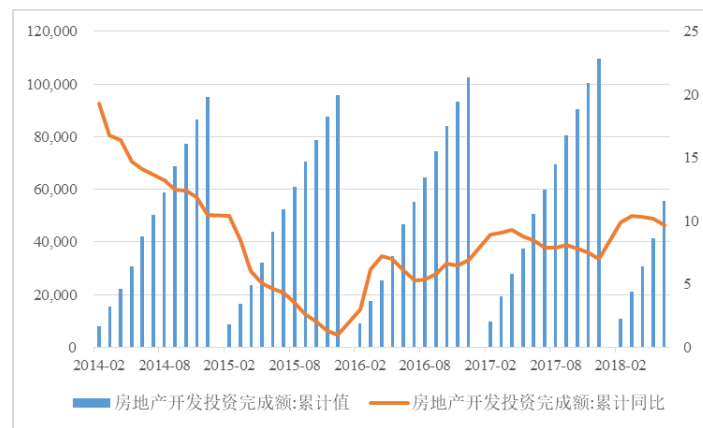
房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。

从近年房地产业发展趋势来看，2015年，我国房地产开发投资95,978.84亿元，较上年名义增长1.00%，增速继续同比下滑9.50个百分点；受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016年全国房地产开发投资10,2581.00亿元，名义同比增长6.88%；2017年，我国房地产开发投资109,799亿元，同比增长7.04%，增速较上年同期上升0.16个百分点。其中，住宅投资75,148亿元（占比为68.44%），同比增长9.38%，增速提高3.02个百分点；办公楼投资6,761亿元（占比6.16%），同比增长3.49%，增速降低2.87个百分点；商业营业用房投资15,639亿元（占比14.24%），同比减少

1.26%。从地区分布看，2017 年，东部地区房地产开发投资 58,023 亿元，同比增长 3.18%；中部地区投资 23,884 亿元，同比增长 2.57%；西部地区投资 23,877 亿元，同比增长 3.54%；东北地区投资 4,015 亿元，同比增长 1.00%。

2018 年 1~6 月，我国房地产开发投资完成额 55,530.96 亿元，同比增长 9.70%，增速较上年同期上升 1.20 个百分点；其中，住宅投资 38,989.94 亿元，同比增长 13.60%，增速较上年同期上升 3.40 个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.21%。上半年全国房地产开发投资增速较快，房企存在一定的补库存意向，但整体仍保持稳步增长。

图 2 全国房地产市场开发投资情况（单位：亿元、%）



资料来源：Wind 资讯

总体看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓；2016 年以来房地产投资增速有所回升，但开始以稳定健康增长为主要目标导向。

2. 市场供需

（1）土地供应状况

土地作为房地产主要的成本来源，土地市场受到房地产宏观调控政策影响巨大，会受到地方政府供地意愿和开发商购地能力和意愿影响。中央政府通过信贷、限购、融资审批等手段限制房地产企业融资能力，加之需求端限购等政策，导致部分房企的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

2015 年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于上年，但楼面均价上涨幅度较大。其中，各线城市推出土地面积及成交土地面积均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金上升 1% 外，二、三线城市土地出让金分别下降 7% 和 19%。另外，各线城市楼面均价和土地溢价率均有不同程度上升。一线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 19% 和 2 个百分点到 9,180 元/平方米和 27%；二线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 18% 和 10 个百分点到 1,560 元/平方米和 17%；三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 1% 和 2 个百分点到 751 元/平方米和 8%。

2016 年，土地供求总量小幅下降，整体分化趋势不改，重点城市成交热度攀升带动地价及溢价率上扬。2016 年，除二线城市推出土地面积及成交土地面积分别出现 1% 和 0.2% 的微跌外，一、三线城市均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金下降 16% 外，二、三线城市土地出让金分别上升 68% 和 9%。另外，各线城市楼面均价和土地溢价率均有不同程度上升。一线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 9% 和 18 个百分点到 9,965 元/平方米和 45%；二线城市楼面均价和土地溢价率分别上

升 74%和 34 个百分点到 2,696 元/平方米和 51%；三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 19%和 18 个百分点到 887 元/平方米和 26%。整体看，一线市场的高房价使较多房企转战二线重点城市拿地，二线城市涨幅较大，地王频出。

2017 年，全国 300 个城市土地供应小幅回升，热点城市增供稳定市场预期，拉升成交量及出让金上涨，楼面均价涨幅较去年有所收窄，平均溢价率同比下降。2017 年，除二线城市土地推出面积同比增加 8%外，一线城市和三线城市同比分别减少 20%和 6%；土地成交面积方面，一线城市同比微增 3%，二线和三线城市同比分别减少 3%和 15%；一二三线城市土地出让金均同比增加，其中一线和三线的土地出让金同比增幅较大，分别为 28%和 39%；楼面均价方面，一线和三线城市增幅较大，分别为 30%和 57%，二线城市增幅为 13%；溢价率方面，一线和三线城市略有下降，二线城市下降了 11 个百分点。

2018 年 1~6 月，全国房地产开发企业土地购置面积 11,085 万平方米，同比增长 7.2%，增速较 1~5 月提高 5.1 个百分点；土地成交价款 5,265 亿元，同比增长 20.3%，增速较 1~5 月提高 4.3 个百分点。随着较多房企进入补库存阶段以及部分地方政府供地节奏加快，土地购置规模增长较显著。

表 1 2015~2017 年全国 300 个城市土地交易情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
推出面积（万平方米）	113,235	103,212	111,907
同比（%）	-18	-9	8
成交面积（万平方米）	85,671	85,885	95,036
同比（%）	-21	-3	8
出让金（亿元）	21,793	29,047	40,623
同比（%）	-10	31	38
楼面均价（元/平方米）	1,384	1,904	2,374
同比（%）	14	40	26
土地平均溢价率（%）	16	43	29
同比	上升 6 个百分点	上升 27 个百分点	下降 14 个百分点

资料来源：CREIS 中指数据，联合评级整理。

总体看，随着热点城市增加土地供给稳定预期，土地供求量均有所回升；房企对重点城市优质地块的争夺仍然激烈，使得楼面均价涨幅仍然较大。

（2）开发资金来源状况

2015 年国内融资环境全面宽松，央行多次降准降息，A 股再融资活跃延续，房企银行间市场中期票据发行开闸，证监会推出的《公司债券发行与交易管理办法》将发行主体由上市公司扩展到所有制法人，大幅降低发行债券门槛，且在港交所上市的内地房企也得以通过境内子公司发行公司债，房地产企业资金来源有所拓宽。2015 年，房地产开发企业到位资金 125,203 亿元，比上年增长 2.6%。其中，国内贷款 20,214 亿元，下降 4.8%；利用外资 296.53 亿元，下降 53.6%；自筹资金 49,038 亿元，下降 2.7%；其他资金 55,655 亿元，增长 12.0%。在其他资金中，定金及预收款 32,520 亿元，增长 7.5%；个人按揭贷款 16,662 亿元，增长 21.9%。

受益于宽松的信贷政策，2016 年前三季度房地产销售市场火爆，房企资金进一步得到缓解。进入 10 月份，上海证券交易所对房地产企业发债进行分类管理，部分划分为“风险类”房地产企业发债资金来源受到限制。2016 年，房地产开发企业到位资金 144,214.00 亿元，同比增长 15.18%。其中，国内贷款 21,512.00 亿元，同比增长 6.42%；利用外资 140.00 亿元，同比下降 52.79%；自筹资金

49,133.00 亿元，同比增长 0.19%；其他资金 73,428.00 亿元，同比增长 31.93%。在其他资金中，定金及预收款 41,952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24,403 亿元，增长 46.5%。

2017 年，房地产企业融资渠道再度收紧。全年房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，同比增长 8.20%，增速较上年同期下降 7.00 个百分点。其中，国内贷款 25,242 亿元，同比增长 17.30%；利用外资 168.19 亿元，同比增长 19.80%；自筹资金 50,872 亿元，上升 3.50%；其他资金 79,770 亿元，同比增长 8.60%。在其他资金中，定金及预收款 48,694 亿元，同比增长 16.10%；个人按揭贷款 23,906 亿元，同比下降 2.00%。

此外，2017 年 11 月 17 日，“一行三会一局”联合发布《中国人民银行、银监会、证监会、保监会、外汇局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见（征求意见稿）》，反映出监管对于规范资管市场，打压非标资产的意愿。若非标融资渠道被严格约束，房地产资金缺位问题将凸显。

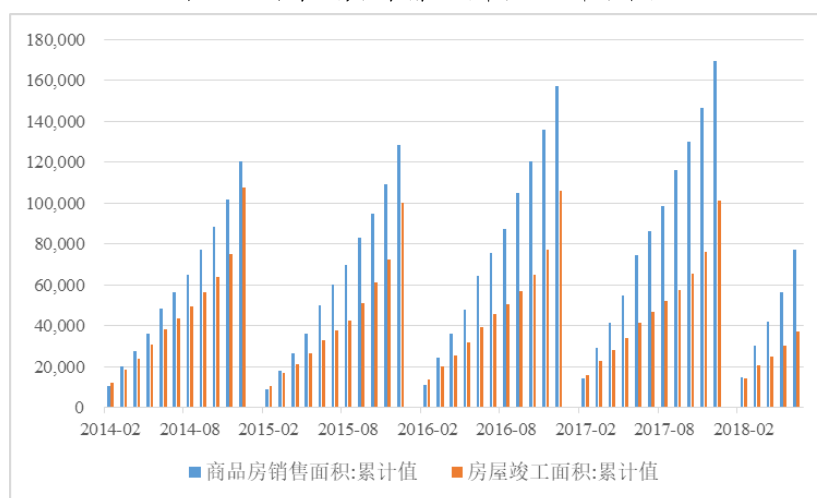
2018 年 1~6 月，房地产开发企业到位资金 79,287 亿元，同比增长 4.6%，增速较 1~5 月回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12,292 亿元，同比下降 7.9%；自筹资金 25,541 亿元，同比增长 9.7%；定金及预收款 26,123 亿元，同比增长 12.5%；个人按揭贷款 11,524 亿元，同比下降 4.0%。2018 年以来，资金风险方面的管控加强，房地产行业的整体资金压力加大。

总体看，2015 年以来，房企融资呈现出大规模、低成本、多渠道、外转内等特点，资金压力获得一定缓解；2016 年 10 月房地产调控后，融资环境再次趋紧，需重点关注非标融资的政策变化情况。

（3）市场供需情况

2015 年，房地产政策持续向好，房地产企业主动把握政策改善机遇，全国商品房销售面积和销售金额增速由负转正，销售额增长主要由价格增长带动，整体销售仍以去库存为主。2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。从供应来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房安置，改善市场环境。全年房屋竣工面积 100,039 万平方米，下降 6.9%。其中，住宅竣工面积 73,777 万平方米，下降 8.8%。

图 3 全国商品房供求情况（单位：万平方米）

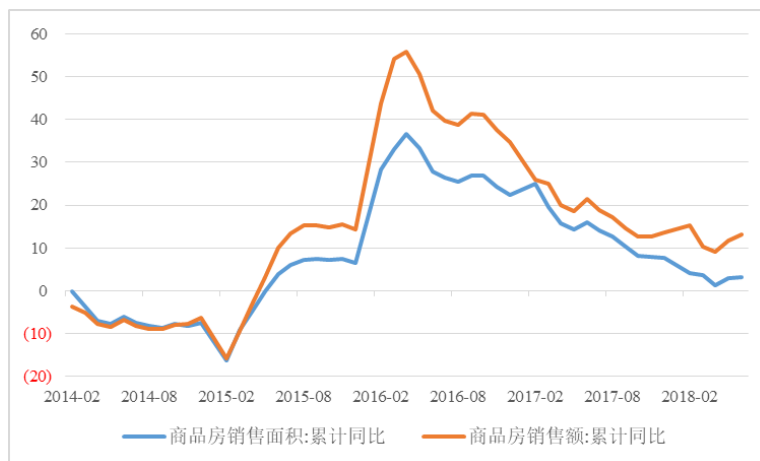


资料来源：Wind 资讯

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 157,349.00 万平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，

办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 106,128.00 万平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 77,185.00 万平方米，同比增长 4.6%。

图 4 全国商品房销售面积和销售额增速情况（单位：%）



资料来源：Wind 资讯

2017 年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.70%，一线城市房地产销售市场逐步向二手房市场转移，二线城市亦呈现明显回落态势，三线城市受益于棚改货币化安置政策仍然表现较好。其中，住宅销售面积增长 5.30%，办公楼销售面积增长 24.30%，商业营业用房销售面积增长 18.70%；住宅销售额增长 11.30%，办公楼销售额增长 17.50%，商业营业用房销售额增长 25.30%。从供应来看，2017 年房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，同比增长 3.00%；房屋竣工面积 101,486 万平方米，同比减少 4.40%；商品房待售面积 58,923 万平方米，同比减少 15.30%，其中住宅待售面积同比减 25.10%，办公楼待售面积同比增加 0.90%，商业营业用房待售面积同比减少 4.00%。

2018 年 1~6 月，全国商品房销售面积 77,143 万平方米，同比增长 3.3%，增速较 1~5 月提高 0.4 个百分点，其中住宅销售面积同比增长 3.2%；商品房销售额 66,945 亿元，同比增长 13.2%，增速较 1~5 月提高 1.4 个百分点，其中住宅销售额同比增长 14.8%。截至 2018 年 6 月底，商品房待售面积 55,083 万平方米，其中住宅待售面积减少 642 万平方米。

总体看，在当前经济形势下，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。政策环境由松趋紧，出现分化，热点城市调控政策不断收紧，而三四线城市内部则出现分化，房企整体开工意愿下降，可售房源规模有所下滑。

（4）销售价格情况

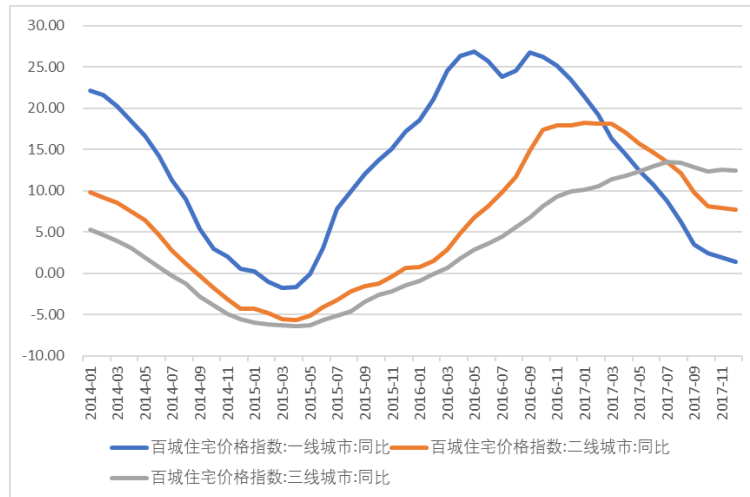
从商品房销售价格看，2015 年以来受多重宽松政策调整影响，重点城市商品住宅成交面积小幅回升，市场呈现回暖迹象；2015 年 3 月后，深圳市领涨全国房价，随后上海、北京房价持续上涨，一线城市房价上涨带动二线城市持续增长；2015 年 12 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10,980 元/平方米，环比上涨 0.74%。整体来看，全国楼市保持平稳回升态势，12 月百城价格指数环比、同比连续第 5 个月双涨，且涨幅均继续扩大。

2016 年，百城价格指数延续上年增长态势，一、二线城市进入快速上涨通道，同时三线城市价格进入增长通道。截至 2016 年底，百城价格指数为 13,035.00 元/平方米，较年初增长 18.22%。

2017 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速持续放缓，其中一线城市同比增速从年初

的 21.37%大幅下降至年末的 1.43%，二线城市同比增速从年初的 18.27%下降至年末的 7.70%，一、二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到 12%左右水平。

图 5 2014~2017 年全国百城住宅销售价格指数同比变化情况（单位：%）



资料来源: Wind 资讯

2018 年 1~6 月, 根据中国房地产指数系统对 100 个城市全样本调查数据显示, 百城价格累计上涨 2.62%, 较上年同期收窄 1.57 个百分点。在持续深化的调控政策下, 房价趋稳。

总体看, 近年来我国房地产销售平均价格呈震荡上行态势, 房地产销售平均价格增速自 2015 年 5 月起由负转正, 需求进一步释放; 但随着政府限购的出台以及调控的长期化等政策的影响, 一、二线城市房地产价格增速大幅下降, 部分城市出现价格一二手房价格倒挂现象, 三线城市价格增速放缓, 但仍表现较好。

3. 竞争格局

从 2003 年至今, 房地产市场已经走过了黄金 10 年, 随着近年来调控政策的逐渐加码, 房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长, 企业分化加剧, 行业集中度不断提高的发展态势。

2015 年, 房地产行业前 10 名和前 20 名企业的销售额以及销售面积占比分别较 2014 年变化不大。2016 年, 房地产行业集中度进一步提升, 前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 18.81% 和 25.33%, 分别较上年提高 1.94 和 2.52 个百分点; 前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别为 12.19% 和 15.94%, 分别较上年提高 0.88 和 1.32 个百分点。2017 年, 房地产市场集中度继续提高, 前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 24.10% 和 32.50%, 分别较上年提高 5.29 和 7.17 个百分点; 前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 15.38% 和 20.03%, 分别较上年提高 3.19 和 4.09 个百分点, 也从侧面反映出优质城市资源不断向大型房企倾斜的态势。

表 2 前 10 名与前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况 (单位: %)

项目	2015 年	2016 年	2017 年
前 10 大企业销售额占比	16.87	18.81	24.10
前 20 大企业销售额占比	22.82	25.33	32.50
前 10 大企业销售面积占比	11.31	12.19	15.38

前 20 大企业销售面积占比	14.62	15.94	20.03

资料来源：CRIC

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势；从 2017 年全年房企销售额来看，5,000 亿房企 3 家，3,000 亿房企 3 家。具体来看，前十的房企凭借布局、产品、品牌等优势实现业绩突破，11~30 的房企在踏准市场机遇的前提下凭借高周转实现增长，31~50 的房企主要把握区域深耕和城市市场机遇，利用市场热度进行滚动销售

表 3 2017 年中国房地产开发企业测评前 10 强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	中国恒大	6	保利地产
2	碧桂园	7	中海地产
3	万科地产	8	华夏幸福
4	绿地控股	9	华润置地
5	融创中国	10	龙湖地产

资料来源：克而瑞研究

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

4. 行业政策

2016 年下半年，全国房地产市场的重新火爆为调控思路的转变和升级设了铺垫，北京、上海、深圳等城市迎来最严调控政策。2017 年，调控政策不断加码，与以往调控政策相比体现为三个特点：第一，热点城市的政策出台“高频次”；第二，调控城市覆盖范围广；第三，政策措施呈现多维度、高覆盖。预售证监管、土地供应调控以及限售等政策，在供给端限制供应的增加，另一方面政府又通过需求端调控（主要是因城施策和货币周期淡化等）防止需求过快衰减。此轮政策调控的思路在于短期调控政策的常态化维持房价中期稳定，为长效机制的加速落实提供窗口期，最终达到房地产长期稳定，“房住不炒”的效果。

表 4 近年来主要房地产调控政策

年份	调控政策
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 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》
2016 年 2 月	央行、银监会发布通知，对不“限购”城市下调居民购买首套房和二套房的最低首付比例
2016 年 6 月	国务院正式发布关于《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
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 个城市陆续颁布新一轮房地产市场调控政策，此次调控范围进一步扩大

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
2017 年 12 月	发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控
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

资料来源：联合评级搜集整理

2017年10月，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。

2017年12月，中央经济工作会议在北京举行。会议继续坚持“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”方向，并指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”，坚持分类调控，因城因地施策。

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

总体看，2016年“十一”之后，热点一、二线城市推出房地产调控政策，房地产政策环境再度趋紧；2017年，政府强调稳定房地产市场，政策工具持续运用并从住房租赁、共有产权等方面引导住房消费，提出加快建立长效机制，实行差别化调控，加快房产税落地。

5. 行业关注

（1）行业资产负债率较高，发债规模激增，需防集中到期偿付风险

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房企融资环境明显改善，根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，2015年各房企债券类融资金额4,473.20亿元，是上年总额的四倍。2016年，房地产企业再次把握融资窗口期，债券类融资金额4,653亿元，较上年增长4.02%。2015年和2016年房地产企业发债规模的激增，未来可能出现集中到期偿付的风险。

（2）房地产调控政策短期内不会退出

2016年10月至今，房地产调控政策密集出台，全国热点一、二线等城市陆续从限购、限价和限贷等多个方面对房地产行业进行调控，一、二线等城市房地产明显降温。十九大报告中对于房地产行业调控的基调并未发生变化；2018年3月5日，国务院总理李克强在十三届全国人大一次会议上作

政府工作报告指出坚持房住不炒的定位，继续实行差别化调控。总体看，房地产调控政策短时间不会退出，难以出现实质性放松。

（3）市场格局持续分化

近些年随着房地产市场的发展以及房地产调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显分化。从不同级别城市来看，目前一线和重点二线城市库存相对较低，而大多数三四线城市库存非常不乐观，去库存仍然是目前三、四线房地产市场调控的核心任务之一。

（4）中小房企面临被整合风险

中小房企面临较大经营压力，为市场提供了大批待收购机会，为百亿房企提供了收购项目加速扩张的助力，实力突出的百亿房企，相继在上海、深圳、成都、东莞等热点城市以收购、合作两种主要方式，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

6. 行业发展

（1）调控政策趋于常态化、精细化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2017年以来，国家出台多项长期调控政策，试点共有产权房、鼓励发展住房租赁市场，并实施差别化的调控政策；此外，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

（2）行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定位的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

（3）地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房企主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房企加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

（4）转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

总体看，现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产售价不断升高及库存结构性失衡导致房地产市场风险不断积累，政策调控仍然至关重要。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司主营业务为房地产开发与销售，涵盖包括城系列、郡系列和峰系列三大产品线，覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅多种产品形态，对应不同需求和不同的收入群体，产品结构比较完善。公司坚持“区域深耕”战略，在深耕早期拓展城市之外，积极布局长三角区域（包括无锡、扬州、宁波、徐州、金华、镇江、南京等城市）和珠三角区域（佛山、江门、中山、肇庆等城市），以合理价格补充城区优质地块，提升优质项目在土地储备中的占比。公司聚焦项目容量丰富且自身经营团队已成熟。

房地产开发业务

公司房地产开发与经营项目主要分布在广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽、四川、重庆等省内30余个二线及强三、四线城市，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、环渤海经济区等重点区域战略布局。截至2018年6月底，公司权益土地储备总面积479.09万平方米；权益计容建筑面积1,126.33万平方米。公司具备国家房地产一级开发资质，2018年在中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合颁发的中国房地产开发企业500强中，位列第45位。

5M（Multifunctional System of 5）智慧健康社区

基于美的集团股份有限公司（以下简称“美的集团”）的家电产品群、产品研发优势以及M-SMART智慧家居战略，公司于2015年开发了5M（Multifunctional System of 5）智慧健康社区，形成产业联动。5M智慧健康社区分为“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”。2016年以来，公司推出的5M智慧健康社区在邯郸、佛山、贵阳、南昌、宁波、镇江、株洲等全国6省8地相继落地，其中包括9个5M智慧健康社区体验馆和9个5M智能样板房的建设和开放，同时公司在2016博鳌房地产论坛上获得了“最具价值智慧地产品牌”。5M智慧健康社区是公司最新的产品系列，具有标准的价值集成化模式，有助于公司未来的业务拓展。此外，公司旗下子公司广东美的物业管理股份有限公司（以下简称“美的物业”）具有国家物业管理一级资质，较好的物业服务也可以为公司项目销售提供支持。

总体看，公司具有丰富的房地产开发经验，开发规模适中，有一定的区域品牌知名度和影响力，在产品设计、开发以及创新方面具有一定竞争优势。

2. 人员素质

截至2018年6月底，公司董事、监事及高层管理人员共11名，其中董事4名，监事1名。

公司董事长兼总裁郝恒乐先生，1969年5月出生，本科学历。郝恒乐先生于1998年7月加入美的集团，曾先后担任法务部法律管理科科长、法务部部长助理及美的电器股份有限公司法务部部长、广东美的电器股份有限公司监事会召集人，2007年起任美的置业董事长兼任总裁及法定代表人。

公司董事兼副总裁姚嵬先生，1970年4月出生，研究生学历。姚嵬先生于1997年中加入美的集团，曾任集团总部企划投资部企划科科长、厨房电器事业部部长、副总经理，主要从事企划、战略投资工作。2012年起任美的置业董事、副总裁兼战略发展中心总经理。

截至2018年6月底，公司总部拥有在职员工380人，其中研究生及其以上学历占比16%，本科学历占比74%，本科以下学历占比10%；从年龄结构来看，30岁以下人数占比42%，30~40岁占比

49%，40~50 岁占比 8%，50 岁以上占比 1%。

总体看，公司团队从业经验丰富，员工素质能够满足目前经营需要，年龄结构合理。

五、公司管理

1. 公司治理

公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，设立董事会和监事会，不设股东会。

公司设董事会，董事会成员 4 人，由股东委派产生，任期 3 年，经委派可以连任，公司设董事长 1 人，副董事长 1 人；董事会行使决定和批准总经理提出的重要报告，批准年度财务报表、收支预算、年度利润分配方案和通过公司的重要规章制度等职权。

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生，任期 3 年，任期届满可以连任。监事行使检查公司财务，对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等职权。

公司设总裁 1 名，由董事会聘任，任期 3 年，经董事会聘任可连任；负责主持公司生产经营管理工作、拟定公司内部管理机构设置方案以及决定聘任除董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员等工作。总体看，目前公司治理结构基本健全，能适应公司的发展现状。

2. 管理体制

截至 2018 年 6 月底，公司设立战略投资中心、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、审计监察中心 10 个职能部门，各个部门分工明确，规范运作，公司同时建立一系列制度流程，确保业务规范运营。

在财务管理方面，公司制定并发布《财务组织管理制度》，清晰公司各层级财务组织之间的管理关系，明确各级财务组织的职责和权限，加强财务组织管理作用。公司总部财务管理部负责统一规划和实施会计核算管理、合并报表编制、制定和修订财务管理制度及相关业务流程梳理、编制公司年度经营预算方案和会计预算方案。项目公司和经营单位财务部负责编制本单位会计、资金、税务、预算等财务报表，保证资金安全、及时回笼，合理安排公司各项资金支出，参与完善本单位经营绩效考核体系。

在预算管理方面，公司制定《房地产项目预算管理办法》，规范公司各房地产项目预算编制的流程、内容，明确公司各职能部门对项目预算审核的责任和要求，达到编制方法的规范、统一，提高房地产项目预算编制的准确性和编制效率，及时有效地把握项目过程中的风险，保障项目预期经济目标。

在成本管理方面，为了增强成本控制力度，降低成本费用，提高市场竞争力，公司制定《成本管理制度》，明确公司本部各职能部门以及各项目公司职责。公司总部成立“集团成本管理委员会”根据项目产品定位和营销需求，对开发项目目标成本进行审议，参与项目公司规划方案及施工图设计的评审，对影响成本的关键因素进行重点控制。同时，各项目公司根据本单位业务发展规划、开发能力和市场情况，确定项目开发计划，组织立项调研和前期策划，提出立项建议和开发设想，组织项目开发成本费用核算，及时、全面、准确、动态地反映项目成本费用情况，按规定编报成本会计报表等有关资料。

在工程项目管理方面，公司制定《工程管理办法》，强化公司的工程建设管理。公司总部设立工程管理部，对公司建设项目质量控制、进度控制、安全文明施工实行动态监控，对各项目工程部进行检查监督和技术指导；工程管理部对建设项目进行月度检查、半月度巡检和不定期巡检及抽查

主要原材料的质量（其中异地项目的半月巡查由项目公司组织项目工程部、项目设计部、监理单位参加，检查结果报工程管理部备案）。项目工程部负责本项目建设工程的生产管理，对本项目实施质量控制、进度控制、投资控制、安全文明施工管理、合同管理、信息管理及组织协调工作。

总体看，公司管理制度较为齐全，目前主要职能部门运作情况正常。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务以房地产开发及销售为主。房地产开发主要以住宅地产为主，辅以少量商业地产等。

从营业收入看，2015~2017年，公司实现营业收入分别为67.63亿元、108.73亿元和154.69亿元，呈持续增长态势。其中，2015~2017年，公司实现主营业务收入分别为67.32亿元、108.16亿元和153.25亿元，在营业收入中占比均在99%以上，主营业务十分突出。2017年，受房地产结转项目面积同比大幅增加影响，公司营业收入同比上年增长42.27%；2015~2017年，公司实现营业利润分别为6.30亿元、12.77亿元和23.69亿元，呈持续增长态势，其中，2017年公司营业利润同比增长85.57%，主要系受结转项目毛利率相对较高、投资收益和其他收益同比大幅增长所致。

表5 2015~2017年及2018年1~6月公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2015 年			2016 年			2017 年			2018 年 1~6 月		
	营业收入	占比	毛利率	营业收入	占比	毛利率	营业收入	占比	毛利率	营业收入	占比	毛利率
房地产开发	65.11	96.28	26.56	104.41	96.03	28.54	148.29	95.86	31.28	63.15	96.21	39.04
物业管理	1.12	1.65	-4.95	1.72	1.58	27.02	2.42	1.57	19.02	2.09	3.19	53.20
主营业务收入合计	67.32	99.55	25.44	108.16	99.48	28.29	153.25	99.07	30.86	65.24	99.12	39.69
其他业务	0.31	0.45	61.32	0.57	0.52	71.9	1.44	0.93	49.53	0.40	0.88	12.48
合计	67.63	100.00	25.61	108.73	100.00	28.52	154.69	100.00	31.04	65.63	100.00	39.52

资料来源：公司提供

从收入构成来看，公司主营业务收入以房产销售为主，占比均在95%以上。近三年公司房地产收入呈持续增长态势。2017年公司房产销售收入达148.29亿元，较上年增长42.03%，占主营业务收入比重为96.76%，增长主要系结转项目规模同比大幅增加所致；公司物业管理收入占比较小，近三年虽有所增长，对公司整体收入构成影响不大。

从毛利率水平来看，由于房地产开发业务在公司主营业务中的占比很高，因此房地产开发的毛利率水平对公司盈利规模的影响较大。近三年，公司房产销售毛利率呈持续增长态势，主要系受结转均价增长所致；2017年公司房地产开发毛利率在30%以上，较上年有所增长，主要系受结转项目毛利率相对较高所致。公司物业管理主要为住宅配套商业物业经营及住宅物业管理，物业经营毛利率呈波动上升态势，其中，2015年毛利率为负，主要系2015年公司部分物业服务处于优惠期，收费较少所致。2016年~2017年，公司物业管理毛利率有所下降，主要系2016年物业公司物业管理项目及商铺、车位销售等增值服务收入占比较大，提升了毛利率水平所致。受房地产开发项目毛利率持续增长影响，2015~2017年，公司主营业务毛利率呈持续上升态势，2017年处于较好水平。

2018年1~6月，公司实现营业收入65.63亿元，较上年同期增长12.22%，主要系公司业务规模扩大，业绩持续稳定增长所致；主营业务毛利率为39.69%，同比增加4.48个百分点，主要系结转房产项目毛利率提升所致；实现净利润3.28亿元，同比下降50.40%，主要系公司集中进行土地增值税清算，

且清算项目增值税率较高所致。

总体看，公司房地产开发业务收入占比很高，受公司房产收入大幅增长影响，公司营业收入持续增长；近年来受结转房产项目价格持续增长影响，公司房地产业务毛利率水平持续增长带动主营业务毛利率不断增长。

2. 房地产开发与销售

(1) 土地储备情况

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。公司所取得土地以独立开发，独立操盘为主。2017 年，公司获取 81 宗土地，按照购地支出金额来看，合作开发占比约 42.67%，独立获取占比约 57.33%。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、环渤海经济区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、重庆等10余省30余个二线及强三、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。2015~2017年以及2018年1~6月，公司取得土地情况如下表所示。

表 6 2015~2017 年及 2018 年 1~6 月公司取得土地情况（单位：万平方米）

土地获取时间	区域	土地面积（全口径）	计容建筑面积（全口径）	计容建筑面积（权益口径）
2015 年	河北	14.45	36.12	35.76
	湖南	6.18	17.29	16.6
	粤西	8.2	26.22	25.44
	粤中	9.76	29.27	28.69
	浙江	6.15	11.07	10.96
小计		44.73	119.98	117.45
2016 年	河北	16.02	35.66	34.23
	湖南	33.67	96.35	80.87
	江西	20.07	36.13	23.48
	辽宁	10.36	20.72	20.52
	苏皖	55.45	118.66	104.66
	西南	56.66	123.51	118.47
	粤西	13.1	36.77	24.89
	粤中	20.76	51.62	49.91
	浙江	12.68	20.66	20.22
小计		238.77	540.07	477.25

2017 年	川渝	39.39	84.48	37.95
	河北	93.2	249.57	151.82
	湖南	98.19	284.95	243.84
	江西	44.13	114.56	60.35
	辽宁	7.03	14.07	14.07
	苏皖	87.27	150.21	119.02
	西南	55.28	93.44	85.12
	粤西	59.3	163.06	110.38
	粤中	67.96	157.7	128.58
	浙江	41.74	85.39	72.07
小计		593.49	1,397.45	1,023.22
2018 年 1~6 月	川渝	66.9	130.84	118.77
	河北	34.3	69.89	41.45
	湖南	54.08	162.51	121.03
	江西	29.71	64.71	25.41
	辽宁	6.26	11.27	11.27
	苏皖	73.1	151.99	107.67
	西南	52.98	126.61	111.13
	粤西	16.11	43.68	41.28
	粤中	26.29	92.24	64.39
	浙江	11.52	25.54	25.54
小计		371.26	879.28	667.94
合计		1,248.24	2,936.78	2,285.86

资料来源：公司提供

注：2015~2018 年 1~6 月计容建筑面积、土地面积全口径（并表+非并表都按照 100%权益口径汇总），主要系为了和 IPO 数据匹配。

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、长三角、西南区域、河北省、湖南省地区的土地获取。2015 年新增 5 宗，2016 年新增 26 宗，2017 年新增 66 宗。2015~2017 年，公司土地获取面积和计容建筑面积大幅增长，相应购地支出分别为 30.12 亿元、156.48 亿元和 343.35 亿元，楼面价分别为 2,510 元/平方米、2,934 元/平方米和 3,091 元/平方米，拿地价格较为合理。

2018 年 1~6 月，全国各地土地价格仍在高位运行，公司新增土地 45 宗，全口径计容建筑面积 879.28 万平方米，权益口径计容建筑面积 667.94 万平方米，地块仍主要集中在珠三角经济区、长三角经济区、长江中游经济区、环渤海经济区、中国西南经济区等经济增长较好的地区，全口径购地支出 325.84 亿元，权益口径购地支出 253.29 亿元，楼面价 3,705.78 元/平方米。

表 7 截至 2018 年 6 月底公司土地储备情况（单位：万平方米、%、元/平方米）

	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
权益土地储备总面积	1.93	183.31	157.66	133.19	476.09
权益计容建筑面积	6.20	388.90	354.27	376.96	1,126.33
权益计容面积占比	0.55	34.53	31.45	33.47	100.00
土地储备楼面均价	11,226.47	3,963.37	2,240.57	1,656.74	2,634.62

注：土地储备指未开发的项目。

一线：广州；

二线：成都 佛山 合肥 昆明 南昌 南宁 宁波 无锡 苏州 长沙 重庆；

三线：常州 贵阳 邯郸 衡阳 江门 九江 上饶 邢台 徐州 扬州 肇庆 镇江；

四线：郴州 河源 乐山 眉山 梧州 湘潭 岳阳 舟山 株洲 遵义。

截至2018年6月底，公司全口径未开发土地储备占地面积602.74万平方米；全口径未开发土地储备计容建筑面积合计1,416.91万平方米。其中，公司权益土地储备总面积476.09万平方米；权益计容建筑面积1,126.33万平方米，其中一线城市权益计容面积占比0.55%，拿地楼面均价为11,226.47元/平方米，二线城市权益计容面积占比34.53%，拿地楼面均价为3,963.37元/平方米，三线城市权益计容面积占比31.45%，拿地楼面均价2,240.57元/平方米，四线城市权益计容面积占比33.47%，拿地楼面均价为1,656.74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，三线城市邯郸、贵阳、镇江，以及四线城市湘潭、梧州、株洲等地核心区域，但部分地块所在三、四线城市的区域经济和人口对房地产市场支撑有限，且受政府调控政策影响较大。随着公司全国化的战略调整，后续将加大在长三角以及珠三角区域的土地储备。

总体看，公司土地储备尚可，土地成本在相对合理范围内，未来项目开发盈利空间比较有保证。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影响，若政府出台调控政策，则该区域有一定去化风险。

（2）项目开发

公司房地产开发业务集中于住宅业务，包括城系列、郡系列和峰系列三大产品线，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。其中城系列为公司最主要的销售产品系列。公司城系列业态特点为城区便捷生活产品线，产品结构丰富，周边学校生活服务配套齐全，交通便利，主要为城区综合大盘；郡系列业态特点为舒适自然生活产品线，崇尚自然景观，生态资源大盘，多别墅；峰系列业态特点为城中央高端生活产品线，交通商务商业配套纯熟，以高层洋房为主。公司已开发代表产品有顺德·美的翰城、贵阳·美的林城时代、株洲·美的城、顺德·君兰国际高尔夫别墅、宁波·美的蝴蝶海、顺德·美的君兰江山、顺德·美的擎峰等。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、宁波、株洲、江苏、贵州、邯郸、辽宁和南昌等多个省、市地区。在项目开发方面，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9个月内项目示范区开放，10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目标的实现。2015~2017年公司主要开发数据如下表所示。

表8 2015~2017年及2018年1~6月公司主要开发数据情况（单位：万平方米、个）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月 (权益口径)	2018 年 1~6 月 (全口径)
新开工面积	137.74	494.29	786.75	501.73	572.15
竣工面积	108.44	226.66	201.66	74.14	77.94
期末在建面积	442.01	709.64	1,285.27	1,712.86	2,037.23
在建项目数量	16	29	65	123	123

资料来源：公司提供

注：2015~2017 年仅披露包含纳入合并报表范围项目的全口径数据，2018 年 1~6 分别披露并表及非并表的全口径数据以及权益口径数据。

近三年，公司以大盘滚动开发、逐步推盘为主。从项目开发数据来看，公司同时处于建设阶段的项目数量持续增长。2015~2017年，公司竣工面积波动增长，期末在建面积和新开工面积持续增长。2018年1~6月，公司新开工项目37个，开工面积501.73万平方米，分布于10个省份；截至2018年6月底，公司在建项目107个，在建面积1,712.86万平方米。

项目风险管理方面，公司运营管理支线负责项目开发过程中的风险管控，规定项目开发过程中的重大信息及时上报，同时重点关注项目计划偏离、经营指标偏离和项目交付等风险，以及项目开发过程中各项指标的完成情况。另外，公司建立会议管理体系，通过标准化会议模式及时了解各个项目进展情况，从而进行项目风险管理。

表9 截至2018年6月底公司在建拟建项目情况¹（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

区域	土地面积	计容建筑面积 (全口径)	计容建筑面积 (权益口径)	在建计容面积 (全口径)	未开发计容面积 (全口径)	地块价格	楼面价
川渝	106.29	215.33	156.72	110.58	120.26	88.13	4,092.83
河北	184.61	477.83	348.99	285.81	170.55	79.18	1,656.99
湖南	244.58	694.60	594.91	232.98	358.67	96.29	1,386.29
江西	93.91	215.41	109.25	133.20	96.12	53.02	2,461.58
辽宁	63.26	131.07	130.87	92.15	0.00	33.15	2,528.95
苏皖	250.54	510.16	420.66	234.48	202.07	227.96	4,468.37
西南	239.94	553.65	524.81	320.32	183.06	97.18	1,755.28
粤西	116.83	330.09	262.35	201.90	123.09	87.36	2,646.43
粤中	209.22	513.54	454.27	246.80	131.52	228.27	4,444.97
浙江	135.98	211.99	198.12	179.03	31.59	116.52	5,496.61
总计	1,645.15	3,853.67	3,200.95	2,037.23	1,416.92	1,107.05	2,872.73

资料来源：公司提供

从公司在建项目来看，截至2018年6月底，公司全口径在建计容面积2,037.23万平方米，主要分布在西南、河北、粤中、苏皖、湖南等区域；全口径未开发计容面积1,416.92万平方米，主要分布于湖南、苏皖、西南、河北等区域；公司在建及未开发项目主要位于湖南、西南、河北、苏皖、粤中等区域。考虑房地产市场调控频繁，湖南、苏皖区域在建拟建项目规模较大，粤中区域限购限价政策趋严，需关注该区域项目开发节奏及销售情况。

从投资情况来看，截至2018年6月底，公司在建项目计划总投资2,014.44亿元，已投资1,403.31亿元，尚需投资611.13亿元；拟建项目计划总投资704.76亿元，已投资480.58亿元，尚需投资224.18亿元。公司拟通过自筹和外部市场融资来解决资金问题。公司在建项目总建筑面积较大，未来面临一定的资本支出压力；另一方面，公司未来可售面积较大，预期可以为公司带来较为可观的销售收入，根据公司销售计划及测算的销售价格，公司预计2018~2020年可实现销售约2,700亿元。

总体看，公司开发产品结构比较完善；随着房地产市场回暖，公司加大开工力度，2017年竣工面积较大；公司期末在建和拟建项目规模较大，未来面临一定的资本支出压力。

（3）房屋销售

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

¹未完全竣工的项目归类为在建项目

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长三角、珠三角区域 30 多个二线及强三、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、镇江、株洲等城市地区。

表 10 2015~2017 年及 2018 年 1~6 月公司房地产销售数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月（全口径）	2018 年 1~6 月（权益口径）
协议销售面积（万平方米）	132.78	278.56	482.86	343.76	--
协议销售金额（亿元）	87.04	189.73	407.25	355.18	263.91
销售回款率（%）	89	90	85	65	65
协议销售均价（元/平方米）	6,555.20	6,811.10	8,434.00	10,332.26	10,031.00
结转收入（亿元）	65.11	104.41	148.29	63.15	63.15

资料来源：公司提供

注：2015~2017 年仅包含纳入合并报表范围项目的全口径数据，2018 年 1~6 月为所有项目全口径数据和权益口径数据。

从具体销售数据来看，2015~2017 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，签约销售均价持续增长。2016 年公司销售金额增长主要系佛山、邯郸、贵阳、株洲、徐州销售面积占比较大，且销售单价普遍上升所致。2017 年实现签约销售金额 407.25 亿元，超过 2016 年的两倍，主要系 2017 年公司项目所属区域房地产市场销售良好，签约销售均价有所上涨所致。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。近三年回款率波动下降，受 2017 年底政策趋严，以及前期一些分期付款购房（个人房贷放款慢）的影响，2017 年~2018 年上半年公司回款率相对较低。2018 年 1~6 月，公司协议销售金额为 355.18 亿元（其中权益销售金额为 263.91 亿元），协议销售面积为 343.76 万平方米（其中权益销售面积 263.91 万平方米），协议销售均价为 10,332.26 元/平方米，均价上涨主要系结转项目不同所致。

表 11 截至 2018 年 6 月底公司房地产项目（全口径）去化情况（单位：万平方米、%）

区域	期末可售面积	本年签约面积	本期可售面积	去化率
河北	18.92	62.28	81.20	76.70
湖南	27.84	102.95	130.79	78.72
江西	5.94	34.87	40.81	85.44
辽宁	32.04	28.57	60.61	47.14
苏皖	15.14	101.00	116.15	86.96
西南	36.97	87.10	124.07	70.20
川渝	0.36	5.06	5.43	93.31
粤西	16.45	68.60	85.05	80.66
粤中	63.64	45.63	109.26	41.76
浙江	8.24	40.75	48.99	83.18
合计	225.53	576.83	802.37	71.89

资料来源：公司提供

截至 2018 年 6 月底，公司全口径可售项目面积合计 225.53 万平方米，主要销售项目分布在粤中、西南、辽宁、湖南、河北、粤西及苏皖共 7 个区域；公司整体去化率 71.89%，其中，川渝、苏皖及江西区域去化率较好，均超过 85%，辽宁、粤中区域去化率一般，其中粤中去化较低主要系广州、佛山限价限购所致。

从 2015 年新开盘的美的时代城，以及 2016 年新开盘的美的花湾城、金阳项目、徐州明湖项目、株洲东部美的城、明湖、鄞州公园天下项目、南部美的城的销售进度来看，公司整体去库存压力一般。2017 年公司新开盘项目为无锡先锋项目、株洲美的翰城、邯郸罗兰春天、邯郸东部美的城、美的明州院子等多个项目，去化情况良好。考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策，可能对公司该区域的未来销售及回款产生不利影响。

总体看，近年来，公司销售面积和金额不断增长，销售状况良好且去化状况良好；同时，考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策，可能对公司未来销售及回款产生不利影响。

（4）物业管理

公司物业管理业务由美的物业运营，美的物业具有国家物业管理一级资质，优质的物业服务也为公司项目销售提供了支持。公司物业管理主要系公司所开发的住宅地产配套的物业管理，目前公司物业管理项目规模为 3,000 万平方米。

随着公司物业费收缴率提高及年均新增项目较多，公司物业收入逐年增长，公司物业费收缴率总体维持在 85.00%~100.00% 的较高水平。2015~2017 年公司物业经营毛利率呈波动上升态势，其中，2015 年毛利率为负，主要系 2015 年部分物业服务处于优惠期，收费较少所致，2016 年物业管理毛利率较高主要系公司物业管理项目及商铺、车位销售等增值服务规模不断扩大，管理效率逐步提升，毛利率也相应提高所致。

公司于 2015 年成功开发了 5M（Multifunctional System of 5）智慧健康社区，以形成产业联动。2016 年以来，公司推出的 5M 智慧健康社区在邯郸、佛山、贵阳、南昌、宁波、镇江、株洲等全国 6 省 8 地相继落地，其中包括 9 个 5M 智慧健康社区体验馆和 9 个 5M 智能样板房的建设和开放。5M 智慧健康社区是公司最新的产品系列，具有标准的价值集成化模式，有助于公司未来的业务拓展。

总体看，公司物业管理板块收入稳定增长，物业费收缴率维持在较高水平，毛利率波动增长。5M 智慧健康社区，有助于公司未来的业务拓展。

3. 自持物业

目前公司自持商业物业包括深纺大厦、顺德新都荟商场、海岸花园会所、羊城商贸、株洲时代广场，主要分布于二、三线城市较为核心地段。公司自持物业出租率较高。其中，株洲时代广场位于较为成熟的商业地段，出租率较高；顺德新都荟商场于 2016 年底开业，2016 年为免租金期，2017 年开始产生租金收入。未来随着自持物业重点培育，公司整体物业出租率有望进一步提升。

表 12 截至 2018 年 6 月底公司主要持有物业情况（单位：平方米、万元、%）

项目	地理位置	业态	可租面积	租金收入			出租率
				2015 年	2016 年	2017 年	
深纺大厦	广东省深圳市福田区华强北路	商铺	635.59	48.13	49.33	50.50	100.00
海岸花园会所	广东省佛山市顺德北滘镇海岸花园	会所	6163.90	62.52	60.53	59.54	100.00

羊城商贸	广东省广州市天河区体育东路	商铺	947.90	108.30	115.67	103.56	100.00
新都荟商场	广东省佛山市顺德区北滘镇怡福路	商场	16,636.83	--	--	324.40	100.00
株洲时代广场	湖南株洲天元区栗雨工业园隆兴路	商场	56,261.05	429.34	571.22	809.70	93.00
合计			80,645.27	648.29	796.75	1,347.70	--

资料来源：公司提供

随着公司自持物业的陆续建成开业，公司租金收入呈现稳定增长态势。未来，随着公司逐步对商业物业相关流程予以模式化，提升商业物业运营效率，以及公司产业地产出租率的进一步提升，公司租金收入有望进一步提升。

公司自持物业多位于二、三线城市中较为核心地段，目前，公司自持物业均采用成本计量，自持物业存在较高的增值空间。

总体看，公司自持物业板块由于运营时间较短，体量较小，收入规模较小；未来，随着自持物业板块经营规模的增长，有望为公司带来较为稳定的现金流。

4. 经营效率

2015~2017年，随着项目结转规模的波动增加，公司营业收入和成本波动上升，资产规模持续增长，存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率呈波动下降态势，近三年存货周转率分别为 0.23 次、0.27 次和 0.22 次，受成本规模影响，有所波动；流动资产周转率分别为 0.24 次、0.26 次和 0.19 次；总资产周转率分别为 0.23 次、0.24 次和 0.19 次。

表13 2017年房地产开发类上市公司经营效率指标（单位：次）

证券简称	存货周转率	流动资产周转率	总资产周转率
荣安地产	0.42	0.39	0.35
新城控股	0.45	0.37	0.28
招商蛇口	0.34	0.30	0.26
世茂股份	0.34	0.36	0.22
美的置业	0.22	0.19	0.19

资料来源：Wind 资讯

注：本表数据除美的置业外均引自Wind，口径与本报告口径有一定差异。

从同行业比较来看，公司存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率指标在行业内处于中游水平。

总体看，公司经营效率尚可。

5. 经营关注

（1）房地产调控政策趋紧，公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大。

（2）公司在珠三角区域的存货较多，考虑到珠三角核心城市出台了严格的房地产调控政策，可能对公司未来销售及回款产生不利影响。

（3）公司加大在珠三角和长三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，公司项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资金支出压力。

6. 未来发展

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、资本运营战略。

总体发展战略方面，公司将从规模化发展，2020 年销售规模达到 1,000 亿元；区域化发展，立足现有 9 个平台，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和核心环节，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：打造“一主两翼、协同发展”业态布局。公司将打造以住宅开发为主，以社区商业和文旅地产为翼的“一主两翼”业态布局，并探讨再教育地产、养老地产的布局方式。

资本运营战略：探索房地产金融领域布局：探索 ABS、房地产开发基金等新兴融资方式。

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。

七、财务分析

1. 财务概况

公司 2015~2017 年财务报表已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2018 年半年度财务报表未经审计。公司财务报表按财政部最新颁布的企业会计准则以及中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制。

2015 年，公司通过设立或投资等方式新增合并单位 8 家，主要为项目公司，转让股权方式处置子公司 1 家；2016 年，公司通过设立或投资等方式新增合并单位 21 家，主要为项目公司，非同一控制下企业合并新增 5 家，同一控制下企业合并新增 2 家；因公司同一控制下合并盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦置业”）和沈阳市美的房地产开发有限公司（以下简称“沈阳美的”），以及对前期差错进行更正，2016 年财务报表对 2015 年数据进行追溯调整；2017 年，公司通过非同一控制下企业合并、直接设立或投资等方式新增子公司 82 家（主要为项目公司），处置子公司 2 家；2018 年 1~6 月，公司通过设立或投资等方式新增子公司 32 家，注销子公司 1 家，丧失控制权转为非并表子公司 2 家；截至 2018 年 6 月底，公司纳入合并范围的子公司共 169 家；考虑到公司主营业务并未发生改变，财务数据仍具有一定的可比性。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 1,107.76 亿元，负债合计 959.17 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 148.59 亿元，其中归属于母公司所有者权益 130.32 亿元。2017 年，公司实现营业收入 154.69 亿元，净利润（含少数股东损益）17.58 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 18.67 亿元；经营活动产生的现金流量净额 -22.44 亿元，现金及现金等价物净增加额 130.75 亿元。

截至 2018 年 6 月底，公司合并资产总额 1,360.73 亿元，负债合计 1,195.67 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 165.06 亿元，其中归属于母公司所有者权益 134.13 亿元。2018 年 1~6 月，公司实现营业收入 65.63 亿元，净利润（含少数股东损益）3.28 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 3.89 亿元；经营活动产生的现金流量净额 -40.17 亿元，现金及现金等价物净增加额 5.99 亿元。

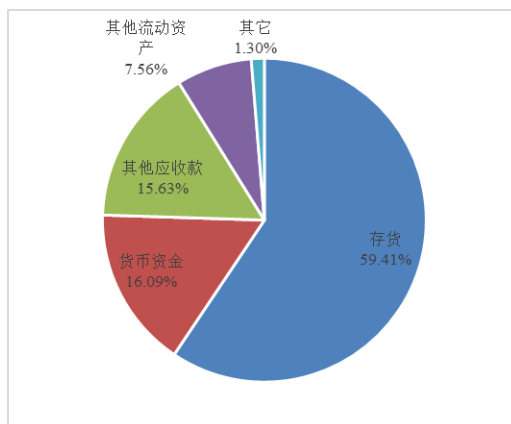
2. 资产质量

2015~2017 年，随着公司业务规模扩大，资产规模快速增长，年均复合增长 82.80%。截至 2017 年底，公司资产总额 1,107.76 亿元，较年初增长 98.50%，主要系流动资产大幅增长所致；从资产构成看，流动资产占比 97.85%，非流动资产占比 2.15%，资产结构主要为流动资产。

流动资产

2015~2017年，随着公司业务规模战略性扩张，项目投资开发以及拿地规模快速增长导致存货规模显著提高，拉动流动资产逐年大幅增加，近三年年均复合增长87.11%。截至2017年底，公司流动资产1,083.99亿元，较年初增长104.93%；公司流动资产构成主要以货币资金（占比16.09%）、其他应收款（占比15.63%）、存货（占比59.41%）以及其他流动资产（占比7.56%）为主，具体如下图所示。

图6 截至2017年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2015~2017年，受益于项目签约销售规模不断扩大以及樾宸投资对公司货币增资的到位，公司货币资金逐年增长，年均复合增长164.40%。截至2017年底，公司货币资金174.45亿元，较年初增长299.45%；公司货币资金主要由银行存款构成，占比99.03%；受限货币资金为1.41亿元，规模较小。

2015~2017年，随着合作项目以及拍地规模的不断扩大，公司其他应收账款逐年增长，年均复合增长181.40%。截至2017年底，公司其他应收账款账面价值169.47亿元，较年初增长142.71%，主要系合作项目公司往来款以及拍地保证金增长所致。公司其他应收账款中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款余额5.32亿元，账龄以1年内为主，占比86.55%，累计计提坏账准备0.59亿元，计提比例0.35%。截至2017年底，余额前五名其他应收款合计39.38亿元，占其他应收款余额23.16%，集中度较低。公司其他应收款规模较大，对公司资金形成一定占用。

2015~2017年，公司存货规模逐年增加，年均复合增长67.15%，主要系随着业务扩张，在建项目持续推进，开发成本大幅增长所致。截至2017年底，公司存货账面价值644.02亿元，较年初增长91.79%；公司存货主要由开发成本构成，占比94.32%。2017年，受益于三、四线房地产市场回暖，公司转回、转销存货跌价准备0.47亿元，截至2017年底，公司未计提存货跌价准备，考虑到公司地产部分项目集中于三、四线城市，当地经济和人口对地产市场支撑有限，抗市场波动风险能力较低，存货面临一定的跌价风险。截至2017年，公司存货受限账面价值222.30亿元，占比34.52%，受限规模较大。

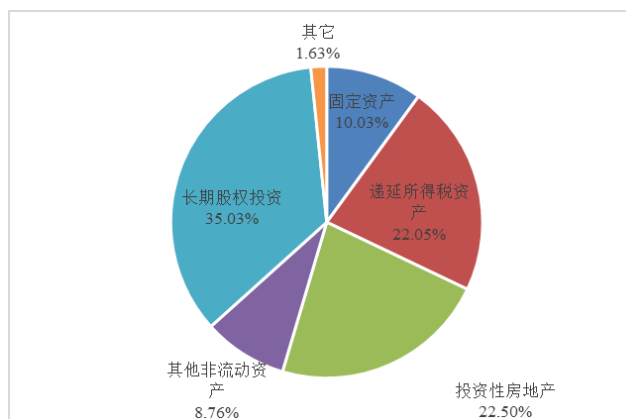
2015~2017年，其他流动资产逐年增长，年均复合增长59.31%。截至2016年底，公司其他流动资产78.89亿元，较年初增长144.23%，主要系公司大规模购买理财产品所致。截至2017年底，公司其他流动资产81.98亿元，受待转税项大幅增长影响，较年初增长3.91%。

非流动资产

2015~2017年，公司非流动资产有所波动，年均复合增长4.27%。截至2016年底，公司非流动资产29.11亿元，较年初增长33.15%，主要系长期股权投资和投资性房地产增长所致。截至2017年底，公司非流动资产23.77亿元，较年初减少18.35%，主要系固定资产和递延所得税资产减少所致；

公司非流动资产主要由长期股权投资（占比 35.03%）、投资性房地产（占比 22.50%）、固定资产（占比 10.03%）、递延所得税资产（占比 22.05%）以及其他非流动资产（占比 8.76%）构成，具体如下图所示。

图 7 截至 2017 年底公司非流动资产构成



资料来源：公司审计报告

截至2017年底，公司长期股权投资8.33亿元，较年初增长88.80%，主要系合作开发项目增长所致；公司合作开发项目主要集中在二、三线城市，由于项目公司成立时间较短，尚未开始盈利，2017年，公司权益法下确认的投资收益合计-0.33亿元，需关注合作项目后续销售情况。

公司投资性房地产采用成本模式计量，2015~2017年，公司投资性房地产波动增长，年均复合增长294.20%。截至2016年底，公司投资性房地产账面价值5.37亿元，较年初增长1,460.99%，主要系佛山新都荟商场和株洲时代广场由存货结转至投资性房地产所致；截至2017年底，公司投资性房地产5.35亿元，较年初变化不大。

2015~2017年，公司固定资产逐年减少，年均复合减少57.52%。截至2016年底，公司固定资产6.68亿元，较年初减少49.44%，主要系处置佛山市顺德区君美酒店管理服务股份有限公司股权所致；截至2017年底，公司固定资产2.38亿元，比年初减少64.31%，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%的股权受让所致；其中，房屋建筑物占比89.48%；公司累计计提折旧0.55亿元，固定资产成新率81.23%，成新率较高。

2015~2017年，受可抵扣暂时性差异项目波动影响，公司递延所得税资产有所波动，年均复合减少15.95%。截至2017年底，公司递延所得税资产5.24亿元，较年初减少52.13%，主要系预收款项的递延所得税资产减少所致。

截至2017年，公司其他非流动资产2.08亿元，较年初增长126.93%，主要系公司承接旧城改造项目导致未明确用途的土地及建筑物增长所致。

截至2017年底，公司所有权或使用权受限资产账面价值合计223.71亿元，主要为存货（受限账面价值222.30亿元），占资产总额比重为20.07%，受限规模较大。

截至2018年6月底，公司合并资产总额1,360.73亿元，较年初增长22.84%，主要系随着土储节奏加快、新开工及在建项目的持续推进，公司存货较年初大幅增长38.88%至894.40亿元所致。资产结构较年初变化不大，流动资产和非流动资产分别占比96.93%和3.07%。

总体看，随着公司战略扩张，公司资产规模增长较快，资产结构以流动资产为主，其中货币资金充裕但关联方往来款和拍地保证金规模较大，对资金形成一定占用；存货规模增长显著，受限比

例较高，存在一定跌价风险。公司整体受限资产规模一般，资产质量尚可。

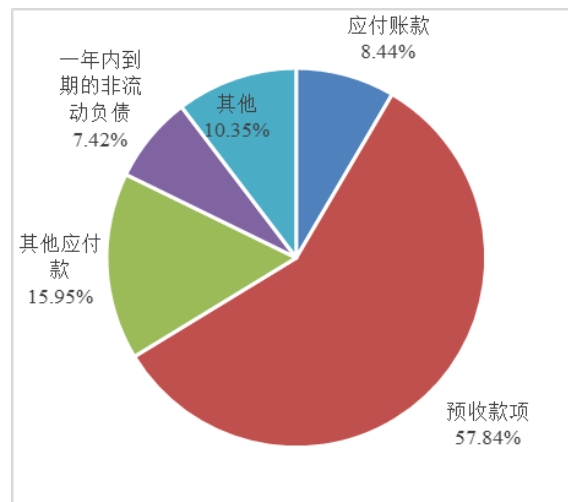
3. 负债及所有者权益

2015~2017年，公司负债规模逐年增长，年均复合增长78.82%。截至2017年底，公司负债合计959.17亿元，较年初增长94.97%，流动负债和非流动负债均大幅增长。公司流动负债占比74.17%，非流动负债占比25.83%，公司负债构成以流动负债为主。

流动负债

2015~2017年，受公司业务规模扩大、项目销售情况较好引起公司预收款项快速增长影响，公司流动负债逐年增长，年均复合增长70.95%。截至2017年底，公司流动负债711.37亿元，较年初增长87.44%；公司流动负债主要包括应付账款（占比8.44%）、预收款项（占比57.84%）、其他应付款（占比15.95%）以及一年内到期的非流动负债（占比7.42%），具体如下图。

图 8 截至 2017 年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

2015~2017年，公司经营规模不断扩大，随着项目的持续推进，公司应付账款逐年增长，年均复合增长 32.18%。截至 2017 年底，公司应付账款 60.04 亿元，较年初增长 30.15%，主要系公司应付工程款大幅增长所致；公司应付账款账龄主要在 1 年以内，占比 91.52%。

公司预收款项主要为预收房款。2015~2017年，公司地产项目销售规模持续增长，预收款项年均复合增长83.37%。截至2017年底，公司预收款项411.48亿元，较年初增长105.48%。公司较大规模的预收款项可为未来收入确认提供有力支撑。

2015~2017年，公司其他应付款有所波动，分别为59.02亿元、55.72亿元和113.49亿元，年均复合增长38.67%。截至2016年底，公司其他应付款较年初减少5.58%，主要系对关联方佛山市顺德区美的发展有限公司暂借款减少所致。截至2017年底，公司其他应付款较年初增长103.68%，主要系关联公司往来增加导致暂收应付款大幅增长所致；其中，暂借款²占比44.55%，暂收应付款占比26.15%。

2015~2017年，随着公司融资规模的扩大，一年内到期的非流动负债逐年增长，年均复合增长84.80%。截至 2017 年底，公司一年内到期的非流动负债 52.76 亿元，较年初增长 56.11%；其构成全部为一年内到期的长期借款。

² 公司关联方暂借款计息，已调整至短期债务中

非流动负债

2015~2017年，公司非流动负债逐年增长，年均复合增长109.32%。截至2017年底，公司非流动负债247.79亿元，较年初增长120.37%，主要系为满足公司在建和拿地资金需求，扩大长期借款规模所致。公司非流动负债主要由长期借款（占82.67%）和应付债券（占14.11%）构成。

2015~2017年，公司长期借款逐年增长，年均复合增长108.77%。截至2017年底，公司长期借款204.86亿元，较年初增长182.07%，主要系公司开发规模逐步扩大使得对长期资金的需求增加所致。从到期期限分布来看，2019年到期84.36亿元，2020年到期106.26亿元，2021年及以后到期14.24亿元，公司长期借款主要集中在2019~2020年，有一定的集中兑付压力。

截至2017年底，公司应付债券34.95亿元，较年初变化不大，系2016年发行的一期5亿元的公开公司债券和两期共计30亿元的非公开公司债券，债券期限均为3年，公司2019年将面临一定的集中兑付压力，具体情况如下表所示。

表 14 截至 2017 年底公司应付债券情况（单位：亿元）

债券名称	发行日期	债券期限	期末金额
16 美的债	2016/1/5	3 年	4.98
16 美的 01	2016/3/30	3 年	9.99
16 美的 02	2016/6/1	3 年	19.98
合计	--	--	34.95

资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，随着公司经营规模扩大，全国热点城市布局加快，融资需求不断增长，公司全部债务规模年均复合增长 76.08%。截至 2017 年底，公司全部债务 387.61 亿元，较年初增长 87.84%，系一年内到期的非流动负债和长期借款大幅增长所致；其中，短期债务占比 38.13%，长期债务占比 61.87%，债务结构尚可。2015~2017 年，公司资产负债率分别为 90.49%、88.15%和 86.59%，随着项目开发体量不断扩大，资产负债率逐年小幅下降，但仍处于高水平；全部债务资本化比率分别为 79.86%、75.74%和 72.29%，逐年下降；公司长期债务资本化比率分别为 63.19%、62.36%和 61.74%，相对稳定，公司债务负担很重。

截至 2017 年底，公司年初 30.00 亿元永续债已兑付还清。

截至 2018 年 6 月底，公司负债合计 1,195.67 亿元，较年初增长 24.66%，主要系长期借款较年初增长 36.70%至 280.04 亿元所致；受此影响，公司流动负债占比较年初下滑 2.56 个百分点至 71.61%，非流动负债占比 28.39%。

截至 2018 年 6 月底，公司全部债务合计 475.14 亿元，受长期借款增长影响，较年初增长 22.58%；其中，短期债务占比 30.67%，长期债务占比 69.33%，长期债务占比有所提升；公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 87.87%、74.22%和 66.62%，较年初分别提高 1.28 个百分点、1.93 个百分点以及 4.88 个百分点，公司债务负担进一步加重。

总体看，公司负债以流动负债为主，其中预收款项近年增长显著，为公司后续收入确认提供较好支撑；近三年，由于发行公司债券以及持续扩大借款规模，公司债务规模增长较快，债务负担很重，且面临一定集中偿付压力。2018年，公司长期债务进一步增长，债务负担有所加重。

所有者权益

2015~2017 年，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 117.09%。截至 2016 年底，公司所有者权益 66.11 亿元，较年初增长 109.68%，主要系未分配利润积累以及取得 30 亿元的可续期贷款（计

入其他权益工具)所致;截至2017年底,公司所有者权益合计148.59亿元,较年初增长124.77%,主要因为樾宸投资以现金方式对公司进行增资,导致公司股本和资本公积较年初分别增长103.29%和3,289.17%至22.79亿元和74.62亿元,公司年初30.00亿元永续债已兑付还清;归属于母公司所有者权益合计130.32亿元(占所有者权益87.70%),其中股本占17.49%,资本公积占57.26%,未分配利润占比23.99%,公司权益结构以资本公积为主,稳定性较高。

截至2018年6月底,公司所有者权益合计165.06亿元,较年初增长11.08%,主要系未分配利润积累以及合作项目增加、合作方股权投入增长导致少数股东权益增长所致;公司归属于母公司所有者权益结构及规模较年初变化不大。

总体看,公司所有者权益逐年增长,随着樾宸投资增资完成公司资本公积占比大幅提高,所有者权益稳定性较高。

4. 盈利能力

2015~2017年,受益于结转项目的增加,公司营业收入逐年增长,年均复合增长51.24%;2017年,公司实现营业收入154.69亿元,同比增长42.27%;公司营业成本与收入变动趋势一致,年均复合增长45.62%。2015~2017年,公司实现营业利润分别为6.30亿元、12.77亿元和23.69亿元,实现净利润分别为5.38亿元、9.64亿元和17.58亿元,受益于经营规模不断扩大、品牌效应日趋明显,公司盈利水平增长较快。近三年,公司营业利润率分别为18.51%、20.76%和22.00%,受房地产结转项目毛利率影响,呈逐年小幅增长态势。

从期间费用来看,2015~2017年,受公司业务规模扩大影响,公司费用总额逐年增长,年均复合增长48.07%;2017年,公司发生期间费用15.70亿元,同比增长49.21%,主要系销售费用和管理费用增长所致,其中销售费用、管理费用和财务费用占比分别为64.77%、34.29%和0.94%。2015~2017年,随着公司销售规模逐步扩大以及公司对销售团队的持续投入,公司销售费用逐年增长,年均复合增长67.66%,2017年,公司发生销售费用10.17亿元,同比增长62.00%;受业务规模及工资上涨影响,公司管理费用逐年增长,年均复合增长31.89%,2017年,公司发生管理费用5.38亿元,同比增长66.23%;2017年公司财务费用有所波动,2017年发生财务费用0.15亿元,同比减少85.28%,主要系本期资本化利息金额增长所致。

从利润构成情况来看,2015~2017年,公司投资收益分别为1.03亿元、1.36亿元和2.19亿元,逐年增长,主要系理财产品投资的不断增长;占营业利润比重分别为16.39%、10.64%和9.24%,投资收益对公司利润水平影响不大。

从各项盈利指标来看,2015~2017年,公司总资产收益率、总资产报酬率和净资产收益率均有所波动,2017年分别为4.53%、2.93%和16.37%,较上年分别下滑0.78个百分点、0.36个百分点以及3.38个百分点,主要系2017年公司资产、所有者权益以及债务规模大幅增长所致。与同行业上市公司相比,公司销售毛利率、净资产收益率处于中游水平,总资产报酬率处于中下游水平(见下表)。

表15 房地产开发类上市公司2017年盈利指标(单位: %)

证券简称	销售毛利率	净资产收益率	总资产报酬率
荣安地产	24.87	13.72	6.24
新城控股	35.56	33.99	6.07
招商蛇口	37.66	19.58	7.53
世茂股份	44.91	10.71	6.27
美地置业	31.04	16.37	2.93

资料来源:除美的置业外,其他数据均引自Wind资讯

2018年1~6月，公司实现营业收入65.63亿元，同比增长12.22%，主要系公司业务规模扩大、业绩持续稳定增长所致；主营业务毛利率为39.69%，同比增加4.48个百分点，主要系结转房产项目毛利率提升所致；实现净利润3.28亿元，同比下降50.40%，主要系公司集中进行土地增值税清算，且清算项目增值税率较高所致。

总体看，近年公司营业收入规模增长明显，整体盈利水平较好，考虑到目前公司储备土地较多，新布局区域较好，品牌效应日趋明显，未来公司预计可保持较好的盈利能力。

5. 现金流

从经营活动情况来看，2015~2017年，受益于业务扩张、去库存以及棚改货币化安置等政策支持，公司销售规模不断扩大，公司经营活动现金流入逐年增长，年均复合增长79.06%；2017年，公司经营性现金流入387.13亿元，同比增长95.49%。2015~2017年，公司经营活动现金流出逐年增长，年均复合增长107.50%，主要系开发体量增长，建设支出扩大以及加快拿地节奏所致；2017年，公司经营活动现金流出409.57亿元，同比增长62.51%。2015~2016年，公司经营活动现金流量净额分别为25.62亿元、-53.99亿元和-22.44亿元，近两年经营现金流持续为负。

从投资活动情况来看，2015~2017年，公司投资活动现金流入有所波动，分别为2.55亿元、1.68亿元和63.45亿元；2016年，公司无处置子公司利得，投资活动现金流入同比减少34.08%。2017年，公司投资活动现金流入同比增长3,680.56%，主要系公司收回理财产品所致。2015~2017年，随着公司持续购买短期理财产品以及非经营往来拆借规模增加，公司投资活动现金流出逐年增长，年均复合增长120.49%；2017年，公司投资活动现金流出95.21亿元，同比增长102.53%，主要系由于2017年公司业务扩张，支付的非经营性往来款增加所致。受以上综合影响，2015~2017年，公司投资活动现金流量净额分别为-17.04亿元、-45.33亿元和-31.75亿元。

从筹资活动情况来看，2015~2017年，受公司融资规模扩大影响，公司筹资活动现金流入逐年增长，年均复合增长149.99%；2017年，公司筹资活动现金流入为318.66亿元，同比增长85.59%。2015~2016年，公司筹资活动现金流出相对稳定；2017年筹资活动流出133.72亿元，同比增长147.43%，主要系2017年融资金额增加。2015~2017年，公司筹资活动现金流量净额分别为-5.05亿元、117.66亿元和184.94亿元。

2018年1~6月，公司经营活动现金流量净额-40.17亿元，投资活动现金流量净额-0.41亿元，筹资活动现金流量净额46.57亿元。

总体看，近年，受益于业务扩张以及较好的销售表现，公司经营活动现金流入逐年增长，但随着在建项目的投入和购地支出的加快，公司近两年经营活动现金流持续为负。受购买大额理财产品影响，公司投资活动现金流呈持续净流出状态；近年为满足公司快速扩张资金需求，融资规模不断扩大，未来随着公司项目持续推进以及加快全国特点城市布局，公司筹资活动规模将进一步增加。2018年，公司经营活动现金流延续净流出状态，投资活动现金流净流出有所好转，仍存在较大筹资压力。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015~2017年，受益于存货和货币资金大幅增长，公司流动比率和速动比率均逐年提高，2017年分别为1.52倍和0.62倍。2017年，公司现金短期债务比为1.18倍，较上年明显提高，公司现金类资产对短期债务的覆盖能力较高。整体看，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，近三年，受益于利润水平的不断提高，公司EBITDA逐年增长，年

均复合增长 70.31%；2017，公司 EBITDA 为 25.79 元，同比增长 63.60%；其中利润总额占比 91.72%。2015~2017 年，公司 EBITDA 利息倍数和 EBITDA 全部债务比有所波动，2017 年分别为 1.61 倍和 0.07 倍，较上年均有所下滑；公司 EBITDA 对利息和全部债务的覆盖程度较弱。整体看，公司长期偿债能力一般。

截至 2018 年 6 月底，公司对关联方无锡蓝光置地有限公司、张家港市美创房地产开发有限公司、佛山市皇朝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、九江中房地产发展有限公司以及重庆美科房地产开发有限公司提供了合计 21.32 亿元保证担保，占净资产规模的 12.91%，对外担保规模一般，若未来被担保企业经营业绩下滑，公司存在或有负债风险。

截至 2018 年 6 月底，公司无重大未决诉讼。

截至 2018 年 6 月底，公司获得银行贷款授信总额度 619.24 亿元，未使用 409.21 亿元，公司间接融资渠道通畅。

根据公司提供的中国人民银行 2018 年 7 月 2 日出具的企业信用报告（机构信用代码：G1044060600171250G），公司已结清信贷信息中有一笔欠息，系误录所致，已于 2011 年 7 月还清，未结清的信贷信息中无不良或关注类信贷信息。

总体看，公司现金类资产较为充足，公司储备土地较多，项目整体去化能力较好，盈利能力具有较强的可持续性。公司短期偿债能力较强，长期偿债能力一般，考虑到公司在建项目前景良好和预收款规模较高等因素，未来公司偿债能力有望得到提升。

八、本期公司债券偿债能力分析

1. 本期公司债券的发行对目前债务的影响

截至 2018 年 6 月底，公司债务总额为 475.14 亿元，本期拟发行债券规模为 10.00 亿元，相对于目前公司债务规模，本期债券发债额度一般，对公司负债结构影响不大。

以 2018 年 6 月底财务数据为基础，假设募集资金净额为 10.00 亿元，本期债券发行后，在其它因素不变的情况下，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 87.96%、74.61%和 67.28%，分别上升 0.09 个百分点、0.40 个百分点和 0.66 个百分点，考虑到公司募集资金拟全部用于偿还有息债务，实际债务负担会有所减轻。

2. 本期债券偿债能力分析

以 2017 年底的相关财务数据为基础，公司 EBITDA 为 25.79 亿元，为本期公司债券发行额度（10.00 亿元）的 2.58 倍，EBITDA 对本期债券覆盖程度较好；经营活动产生的现金流入 387.13 亿元，为本期公司债券发行额度（10.00 亿元）的 38.71 倍，公司经营活动现金流入量规模较大，对本期债券覆盖程度很高；现金类资产 174.77 亿元，为本期债券发行额度（10.00 亿元）的 17.48 倍，现金类资产对本期债券的覆盖程度很高。

综合以上分析，并考虑到公司在综合实力、开发规模、品牌影响力、物业创新等方面所具有的竞争优势，联合评级认为，公司对本期债券的偿还能力很强。

九、综合评价

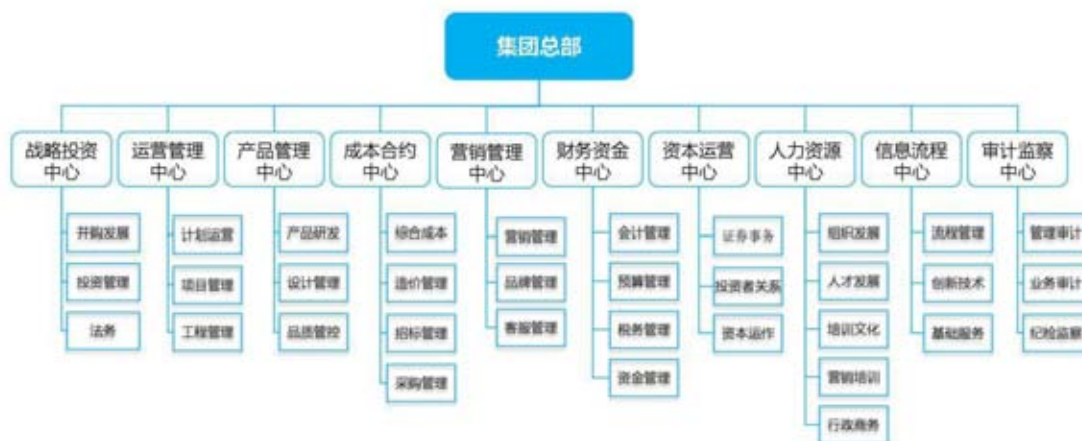
公司作为华南地区知名的房地产开发企业，在综合实力、资本实力、拿地规模、物业创新等方面所具有的竞争优势。同时，联合评级也关注到房地产行业调控政策频繁；公司加大在珠三角和长

三角地拿地规模，加快开发节奏，在建规模较大，项目建设支出和土地支出规模持续增长，存在一定资金压力，债务规模显著增加，经营性净现金流为负等不利因素对公司信用水平带来的不利影响。

目前公司在建项目规模较大，随着在建项目的陆续竣工，预计未来 1~2 年公司收入规模或将有一定程度增长，公司整体信用状况保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用状况及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

附件 1 美的置业集团有限公司 组织架构图



附件 2 美的置业集团有限公司

主要财务指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
资产总额（亿元）	331.50	558.08	1,107.76	1,360.73
所有者权益（亿元）	31.53	66.11	148.59	165.06
短期债务（亿元）	70.89	96.84	147.79	164.34
长期债务（亿元）	54.12	109.51	239.81	329.40
全部债务（亿元）	125.01	206.35	387.61	475.14
营业收入（亿元）	67.63	108.73	154.69	65.63
净利润（亿元）	5.38	9.64	17.58	3.28
EBITDA（亿元）	8.89	15.77	25.79	5.64
经营性净现金流（亿元）	25.62	-53.99	-22.44	-40.17
存货周转次数（次）	0.23	0.27	0.22	--
流动资产周转次数（次）	0.24	0.26	0.19	--
总资产周转次数（次）	0.23	0.24	0.19	--
现金收入比率（%）	154.56	173.11	216.89	336.30
总资本收益率（%）	4.33	5.32	4.53	--
总资产报酬率（%）	2.72	3.29	2.93	--
净资产收益率（%）	17.94	19.75	16.37	--
营业利润率（%）	18.51	20.76	22.00	20.39
费用收入比（%）	10.59	9.67	10.15	14.61
资产负债率（%）	90.49	88.15	86.59	87.87
全部债务资本化比率（%）	79.86	75.74	72.29	74.22
长期债务资本化比率（%）	63.19	62.36	61.74	66.62
EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	2.21	1.61	--
EBITDA 全部债务比（倍）	0.07	0.08	0.07	--
流动比率（倍）	1.27	1.39	1.52	1.54
速动比率（倍）	0.33	0.51	0.62	0.50
现金短期债务比（倍）	0.35	0.45	1.18	1.24
经营现金流动负债比率（%）	10.53	-14.22	-3.15	-4.69
EBITDA/本期发债额度（倍）	0.89	1.58	2.58	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3、已将其他应付款中暂借款调整入短期债务，长期应付款中关联方借款调整入长期债务中。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本次 - 上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = [(本次 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业收入 / [(期初应收账款余额 + 期末应收账款余额) / 2]
存货周转率	营业成本 / [(期初存货余额 + 期末存货余额) / 2]
总资产周转率	营业收入 / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 计入财务费用的利息支出) / (期初所有者权益 + 期初全部债务 + 期末所有者权益 + 期末全部债务) / 2 × 100%
总资产报酬率	(利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (期初总资产 + 期末总资产) / 2 × 100%
净资产收益率	净利润 / (期初所有者权益 + 期末所有者权益) / 2 × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
费用收入比	(管理费用 + 营业费用 + 财务费用) / 营业收入 × 100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额 / 全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额 / 全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
本次公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本次公司债券到期偿还额

注： 现金类资产 = 货币资金 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 + 应收票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

短期债务 = 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

全部债务 = 长期债务 + 短期债务

EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

所有者权益 = 归属于母公司所有者权益 + 少数股东权益

附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，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，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：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 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：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 级：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 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

联合信用评级有限公司关于 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（第二期）的跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年美的置业集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

美的置业集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。美的置业集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注美的置业集团有限公司的相关状况，如发现美的置业集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如美的置业集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至美的置业集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送美的置业集团有限公司、监管部门等。

