

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**China Jinmao Holdings Group Limited**

**中國金茂控股集團有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

### 海外監管公告

本海外監管公告乃由中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條刊發。

本公司一家間接全資附屬公司金茂投資管理（上海）有限公司擬發行本金金額為人民幣1,800,000,000元的公司債券（「公司債券」），以下有關公司債券發行的文件已經上載於上海證券交易所網站(<http://www.sse.com.cn>)：

- 金茂投資管理（上海）有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）發行公告（面向合格投資者）；
- 金茂投資管理（上海）有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）募集說明書（面向合格投資者）；
- 金茂投資管理（上海）有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）募集說明書摘要（面向合格投資者）；及
- 金茂投資管理（上海）有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）信用評級報告。

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，2019年2月19日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。

# 金茂投资管理（上海）有限公司

上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

## 公开发行 2019 年公司债券（第一期） 发行公告 （面向合格投资者）

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商



联席主承销商



北京市西城区金融大街 7 号北京英蓝国际金融中心十八层 深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64  
1807-1819 室 层

签署日期：2019 年 2 月 19 日

发行人和执行董事保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

## 重要提示

1、金茂投资管理（上海）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“金茂上海”）面向合格投资者公开发行不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2018 年 8 月 8 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2018]1266 号”批复核准。

2、本次债券采取分期发行的方式，其中金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为首期发行，发行规模为不超过人民币 18 亿元，每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张。

本期债券简称为“19 金茂投”，债券代码为“155188”。

3、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券到期不能偿付的风险极小。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 3,733,059.48 万元（截至 2018 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 82.28%（母公司口径资产负债率为 88.65%）；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 14.03 亿元（2015 年、2016 年及 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排参见发行公告。

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

5、本期债券无担保。

6、本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

8、本期债券票面利率询价区间为 3.2%-4.2%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 20 日（T-1 日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券最终的票面利率。发行人和主承销商将于 2019 年 2 月 21 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

9、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上海证券交易所和证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

10、根据《管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）及相关法律法规的规定。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

11、网下发行面向合格投资者。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。

投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违

规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

13、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。本期债券可同时在上海证券交易所集中竞价系统、大宗交易平台和固定收益证券综合电子平台上市交易。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，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《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》。有关本期发行的相关资料，投资者可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

15、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及时公告，敬请投资者关注。

## 释 义

除非特别提示，本发行公告的下列词语含义如下

发行人、公司、金茂上海	指	金茂投资管理（上海）有限公司
本次债券	指	根据 2018 年 5 月 21 日公司董事决定通过，并经本公司唯一股东中国金茂通过股东决定，经中国证监会核准向合格投资者公开分期发行的不超过 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券
本期债券	指	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、高盛高华证券	指	高盛高华证券有限责任公司
联席主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司

承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
网下询价日（T-1 日）	指	2019 年 2 月 20 日，为本期发行接受合格投资者网下询价的日期
发行起始日、网下认购起始日（T 日）	指	2019 年 2 月 21 日，为本期发行接受投资者网下认购的日期
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 一、本期发行基本情况

**发行主体：**金茂投资管理（上海）有限公司

**债券名称：**金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

**债券简称和代码：**19 金茂投 155188

**发行规模：**本次公开发行的公司债券规模不超过人民币 22 亿元(含 22 亿元)，分期发行。首期发行规模为不超过 18 亿元。

**债券期限：**本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可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；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**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。本期债券发行结束后，债券认购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。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 2 月 22 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本次债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 22 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 2 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次顺延期间付息款项不另计利息。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2024 年 2 月 22 日，如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 21 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有

的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**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。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用评级及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**本公司聘请高盛高华证券和平安证券担任本次债券的联席主承销商。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计 18 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。

**募集资金专项账户：**

**账户名称：**金茂投资管理（上海）有限公司

**开户银行：**招商银行北京分行营业部

**银行账户：**110906281010606

**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承担。

**与本期债券发行有关的时间安排：**

日期	发行安排
2019 年 2 月 19 日 (T-2 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
2019 年 2 月 20 日 (T-1 日)	网下询价 确定票面利率
2019 年 2 月 21 日 (T 日)	公告最终票面利率
	网下发行起始日 主承销商向获得网下配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》
2019 年 2 月 22 日 (T+1 日)	网下发行截止日
	网下合格投资者在当日 15:00 前将认购款划至簿记管理人指定收款账户
2019 年 2 月 25 日 (T+2 日)	刊登发行结果公告

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

**二、网下向合格投资者利率询价**

**（一）网下投资者**

本次网下利率询价对象/网下投资者为在证券登记机构开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

**（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法**

本期债券的票面利率询价区间为 3.2%-4.2%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人协商一致在利率询价区间内确定。

**（三）询价时间**

本期债券网下利率询价的时间为 2019 年 2 月 20 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 2 月 20 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件）传真至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况调整簿记时间。

#### （四）询价办法

##### 1、填制《网下利率询价及认购申请表》

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

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率，超过指定利率区间范围的询价利率标位无效；

（2）询价可不连续；

（3）填写询价利率时精确到 0.01%；

（4）投资者的最低申购金额不得低于 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

（5）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算；

（6）每一合格投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

##### 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2019 年 2 月 20 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率

询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

申购传真： 010-60833326；

咨询电话： 010-60834397；

### 3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据询价情况协商确定本期债券的最终票面利率，并将于 2019 年 2 月 21 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格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在证券登记机构开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### （二）发行规模

本期债券发行规模为不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

参与本期债券网下发行的每家合格投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即发行首日 2019 年 2 月 21 日（T 日）至 2019 年 2 月 22 日（T+1 日）。

### （五）申购办法

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

2、凡参与本期债券网下申购的合格投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2019年2月20日（T-1日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下合格投资者认购意向与其协商确定认购数量，并向合格投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下申购的合格投资者应在2019年2月20日（T-1日）17:00前将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

参与网下询价的合格投资者无需再次提交《网下利率询价及认购申请表》。不参与网下询价、直接参与网下申购的各合格投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

#### （六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的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）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。

簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

#### （七）缴款

簿记管理人将于 2019 年 2 月 22 日（T+1 日）向获得配售的合格投资者发送《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）配售缴款通知书》，内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、

划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格投资者提交的《网下询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按《配售缴款通知书》的要求，在 2019 年 2 月 22 日（T+1 日）15:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户。划款时应注明合格投资者全称和“金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付号：302100011681

联系人：严安然

联系电话：010-60837737

#### （八）违约的处理

获得配售的合格投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，同时，投资者就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

#### 四、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。

#### 五、风险揭示

发行人和主承销商在已知范围内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《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》。

## 六、发行人和主承销商

### （一）发行人：金茂投资管理（上海）有限公司

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

法定代表人：李从瑞

联系人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

### （二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

### （三）联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号北京英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室

联系地址：北京市西城区金融大街 7 号北京英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室

法定代表人：朱寒松

联系人：杨诚、冯焯、左咏薇

联系电话：（010）6627 3333

传真：（010）6627 3300

**（四）联席主承销商：平安证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

法定代表人：何之江

联系人：邓明智、邱世良、龚思鑫

联系电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：金茂投资管理（上海）有限公司

2019年 2月 19日



（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

2019 年 2 月 19 日



（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

2019 年 2 月 19 日



（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

联席主承销商：平安证券股份有限公司



2019年2月19日



**申购人在此承诺：**

- 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制）；
- 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它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；
- 3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；
- 4、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》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人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簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；
- 5、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督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，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；
- 6、申购人已阅知《合格投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；  
若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。（ ）是 （ ）否
- 7、申购人已详细、完整阅读《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；
- 8、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门公章或业务专用章的授权书。

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

年 月 日

## 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》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

**(A) 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；

**(B) 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；**（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）**

**(C) 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）；**

**(D) 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；**（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）**

**(E) 同时符合下列条件的个人：**申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；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，或者符合第一项标准的合格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（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、期货权益等）；

**(G) 中国证监会认可的其他合格投资者。**请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

**备注：**如为以上B或D类投资者，且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规定的合格投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

**附件三：债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、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或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、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、投资者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、投资者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、投资者在回购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。

八、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。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，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，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

# 金茂投资管理（上海）有限公司

（住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室）

## 公开发行 2019 年公司债券（第一期） 募集说明书 （面向合格投资者）

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）



联席主承销商



（住所：北京市西城区金融大街 7 号北京  
英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室）

（住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金  
融中心 61 层-64 层）

签署日期：2019 年 2 月 19 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，并结合发行人的实际情况编制。

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

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

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

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

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

相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”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、2016年上半年度，中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等12家英属维尔京群岛公司的股权注入发行人下属子公司，并纳入发行人合并报表范围。由于该股权重组事项构成同一控制下企业合并，按照《企业会计准则第20号——企业合并》和《企业会计准则第33号——合并财务报表》的相关规定，发行人对2016年财务报表期初数及前期相关财务报表数据进行追溯调整。发行人追溯调整后的2015年度及2016年度财务报告经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2016]14857号、天职业字[2017]5818号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中涉及公司2015年度财务数据均为追溯调整后的数据。

二、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映金茂上海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。本次债券信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。本次债券上市前，发行人最近一期期末净资产为 373.31 亿元（截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14.03 亿元（2015 年-2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持

有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本公司发行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 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 120.59 亿元、131.82 亿元、284.79 亿元和 214.18 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 4.85 亿元、11.58 亿元、25.65 亿元和 22.44 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 25.61 亿元、-70.10 亿元、-330.92 亿元和 83.40 亿元。2015 年度、2016 年度、2017 年度公司合并口径息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 37.54 亿元、34.62 亿元和 77.31 亿元。公司所从事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。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

六、截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 77.64%、79.92%、79.34% 和 82.28%，公司资产负债率较高。2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.44、3.66 和 3.74，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对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，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

七、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

八、2015 年度和 2016 年度，发行人主要项目和收入来自北京地区、长沙地区和南京地区，位于上述地区的项目公司主营业务收入占发行人主营业务收入的比重合计为 70.59% 和 68.98%。2017 年度，发行人主要项目和收入来自北京地区、

长沙地区和杭州地区，位于上述地区的项目公司主营业务收入占发行人主营业务收入的比重合计为 57.38%，发行人主营业务区域集中度较高。若未来年度发行人在其他区域不能得到很好的拓展，且上述区域对商用业务和住宅的需求或价格下跌，会对发行人的业务、现金流和经营业绩构成不利影响。

九、报告期内，公司关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联担保、关联方应收应付款、关联资金拆借等。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 20,024.90 万元、20,971.35 万元、27,568.90 万元和 15,975.54 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 23,222.17 万元、26,321.83 万元、29,340.79 万元和 27,665.11 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，公司与关联方的其他应收款余额合计 2,859,783.32 万元，与关联方的其他应付款余额合计 6,128,176.60 万元，关联方往来余额较大。公司 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 81,681.43 万元、203,874.50 万元、664,580.90 万元和 963,576.89 万元，公司关联方资金拆出金额较大。若未来公司存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给公司带来一定的经营和法律等风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

十、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人其他应收款账面金额为 5,090,892.24 万元，其中经营性款项为 2,231,108.92 万元，占全部其他应收款账面金额的 43.83%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 2,859,783.32 万元，占全部其他应收款账面金额的 56.17%。其他流动资产中，公司向关联方提供的委托贷款余额为 849,909.90 万元。公司非经营性应收款项和关联方委托贷款主要是母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，公司作为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款或委托贷款方式划拨给中国金茂关联公司使用而形成的其他应收款或委托贷款。由于中国金茂此种资金管理方式，因此公司未来仍可能存在大规模关联方非经营性应收款项和委托贷款，从而形成大额非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营和法律等风险。

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，对所

有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十三、本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

十四、资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告。投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十五、中诚信证评于 2017 年 5 月 26 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2017）》及《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券跟踪评级报告（2017）》，其中将金茂投资管理（上海）有限公司主体评级调升至 AAA。主要原因为 2016 年，受益于资产重组，金茂投资管理（上海）有限公司在中国金茂控股集团有限公司体系内战略地位进一步提升，经营业绩稳步增长。

十六、发行人本期债券涉及到跨年更名事宜，本期债券更名为“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”，公告文件所涉部分相应修改，公告文件中债券名称变更不影响其他申请文件的有效性，其他申请文件继续有效。本期债券的名称修改亦不影响发行人、受托管理人、主承销

商等机构已签署的相关协议的效力。

# 目录

重大事项提示 .....	4
<b>第一节 释义 .....</b>	<b>12</b>
<b>第二节 发行概况 .....</b>	<b>15</b>
一、本次发行的基本情况 .....	15
二、核准情况及核准规模 .....	15
三、本次债券的主要条款 .....	16
四、本期债券发行及上市安排 .....	19
五、本次债券发行的有关机构 .....	19
六、认购人承诺 .....	22
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	23
<b>第三节 风险因素 .....</b>	<b>24</b>
一、与本次债券相关的投资风险 .....	24
二、发行人的相关风险 .....	25
<b>第四节 发行人及本次债券的资信状况 .....</b>	<b>39</b>
一、本次债券的信用评级情况 .....	39
二、信用评级报告的主要事项 .....	39
三、报告期内发行人主体评级变动情况 .....	41
四、发行人的资信情况 .....	41
<b>第五节 偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>44</b>
一、偿债计划 .....	44
二、偿债资金来源 .....	44
三、偿债应急保障方案 .....	45
四、偿债保障措施 .....	46
五、发行人违约责任 .....	48

<b>第六节 发行人基本情况 .....</b>	<b>50</b>
一、发行人概况 .....	50
二、发行人历史沿革 .....	51
三、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	52
四、发行人控股股东和实际控制人 .....	59
五、发行人法人治理结构 .....	61
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	63
七、发行人主要业务情况 .....	65
八、关联方及关联交易 .....	89
九、发行人内部管理制度 .....	109
十、信息披露事务与投资者关系管理 .....	110
十一、发行人最近三年及一期规范运作情况 .....	110
<b>第七节 财务会计信息 .....</b>	<b>111</b>
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	111
二、合并报表范围的变化 .....	118
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	124
四、管理层讨论与分析 .....	125
五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	150
六、重大或有事项或承诺事项 .....	151
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	152
八、公司发行公司债券情况 .....	152
<b>第八节 募集资金运用 .....</b>	<b>154</b>
一、募集资金运用计划 .....	154
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	154
三、募集资金专项账户管理安排 .....	155
四、募集资金的现金管理 .....	155
五、报告期内发行公司债券募集资金使用情况 .....	155
<b>第九节 债券持有人会议 .....</b>	<b>156</b>

一、债券持有人行使权利的形式 .....	156
二、债券持有人会议规则 .....	156
<b>第十节 债券受托管理人 .....</b>	<b>168</b>
一、债券受托管理人 .....	168
二、债券受托管理协议主要内容 .....	168
<b>第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>186</b>
<b>第十二节 备查文件 .....</b>	<b>197</b>

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、金茂上海	指	金茂投资管理（上海）有限公司
中国金茂	指	China Jinmao Holdings Group Limited（中国金茂控股集团有限公司）
中化集团	指	中国中化集团有限公司
中化股份	指	中国中化股份有限公司
中化香港	指	Sinochem Hong Kong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
《公司章程》	指	《独资企业方兴地产投资管理（上海）有限公司章程》及其变更和补充
本次债券	指	根据 2018 年 5 月 21 日公司董事决定通过，并经本公司唯一股东中国金茂通过股东决定，经中国证监会核准向合格投资者公开分期发行的不超过 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券
本期债券	指	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会

证券登记机构、中国 证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上证所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	指	金茂投资管理（上海）有限公司执行董事
牵头主承销商、簿记 管理人、债券受托管 理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	高盛高华证券有限责任公司、平安证券股份有限公司
高盛高华证券	指	高盛高华证券有限责任公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司

发行人律师	指	北京市天元律师事务所
审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《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》
会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定
最近三年	指	2015 年度、2016 年度和 2017 年度
最近三年及一期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

注册名称：金茂投资管理（上海）有限公司

法定代表人：李从瑞

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

设立日期：2007 年 11 月 15 日

注册地址：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

统一社会信用代码：91310000667818230C

联系电话：010-59369956

邮政编码：200120

**经营范围：**受方兴地产(中国)有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

### 二、核准情况及核准规模

2018 年 5 月 21 日，公司董事作出《金茂投资管理（上海）有限公司执行董事决定》。2018 年 5 月 22 日，本公司唯一股东中国金茂作出《金茂投资管理（上

海)有限公司股东决定》，批准公司发行本次债券。本次债券计划分期发行总规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2018 年 8 月 8 日签发的“证监许可[2018]1266 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### 三、本次债券的主要条款

**发行主体：**金茂投资管理（上海）有限公司

**债券名称：**金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

**发行规模：**本次公开发行的公司债券规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元），分期发行。本次发行规模为不超过人民币 18 亿元。

**债券期限：**本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可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；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**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。本期债券发行结束后，债券认购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。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 2 月 22 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本次债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 22 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 2 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次顺延期间付息款项不另计利息。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2024 年 2 月 22 日，如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 21 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**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。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**本公司聘请高盛高华证券和平安证券担任本次债券的联席主承销商。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计18亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。

**募集资金专项账户：**

**账户名称：**金茂投资管理（上海）有限公司

**开户银行：**招商银行北京分行营业部

**银行账户：**110906281010606

**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承担。

## 四、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19日。

发行首日：2019年2月21日。

网下发行期限：2019年2月21日至2019年2月22日。

### 2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 五、本次债券发行的有关机构

**（一）发行人：金茂投资管理（上海）有限公司**

住所：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦22层

法定代表人：李从瑞

联系人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

## （二）主承销商

### 1、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

### 2、联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

联系地址：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

法定代表人：朱寒松

联系人：杨诚、冯焱、左咏薇

联系电话：（010）6627 3333

传真：（010）6627 3300

### 3、联席主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心61层-64层

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

法定代表人：何之江

联系人：邓明智、邱世良、龚思鑫

联系电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

**（三）发行人律师：北京市天元律师事务所**

住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人：朱小辉

经办律师：陈竹莎、姬玉洁

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

**（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：邱靖之

经办注册会计师：邱靖之、王玥、赵永春

联系电话：010-88827520

传真：010-88018737

**（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

**(六) 募集资金专项账户和专项偿债账户开户银行**

账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010606

联系人：焦楠

联系电话：010-66428814

**(七) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**(八) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## **六、认购人承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上证所上市交易，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。

## 七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人以及相关人员（包括法定代表人、董事、监事、高级管理人员以及本项目经办人员）与本项目相关中介机构及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的大于 5% 的股权关系或其他重大利害关系。

## 第三节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本次债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策、经济周期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。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本次债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次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次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，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，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，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，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，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生产经营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

导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### **（四）本次债券安排所特有的风险**

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，将可能影响本次债券的按期偿付。

#### **（五）资信风险**

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

#### **（六）评级风险**

本次债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。在本次债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## **二、发行人的相关风险**

### **（一）财务风险**

### **1、资产负债率较高的风险**

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 77.64%、79.92%、79.34% 和 82.28%，处于较高水平。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

### **2、未来资金支出压力较大的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2017 年 12 月 31 日，公司土地储备总面积为 10,636,643 平方米。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

### **3、存货跌价风险**

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 4,725,679.85 万元、4,944,984.91 万元、7,520,539.59 万元和 8,646,274.64 万元，占总资产的比例分别为 53.79%、45.42%、46.38% 和 41.03%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年 9 月 30 日，公司计提存货跌价准备余额为 998.46 万元。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，或房地产市场需求或者价格下跌，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

### **4、关联交易资金拆借风险**

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人其他应收款账面金额为 5,090,892.24 万元，

其中经营性款项为 2,231,108.92 万元，占全部其他应收款账面金额的 43.83%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 2,859,783.32 万元，占全部其他应收款账面金额的 56.17%。公司非经营性应收款项主要是母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，公司作为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款或委托贷款方式划拨给中国金茂关联公司使用而形成的其他应收款或委托贷款。由于中国金茂此种资金管理模式，因此公司未来仍可能存在大规模关联方非经营性应收款项和委托贷款，从而形成大额非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营和法律等风险。

### **5、有息负债规模较大的风险**

截至 2018 年 9 月 30 日，公司有息负债余额为 5,656,194.67 万元，其中短期借款余额 1,498,072.98 万元，一年内到期的长期借款余额 723,275.00 万元，长期借款余额 3,215,396.13 万元，应付债券余额 219,450.56 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，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。

### **6、经营性现金流波动较大、经营回款下降的风险**

截至 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 120.59 亿元、131.82 亿元、284.79 亿元和 214.18 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 4.85 亿元、11.58 亿元、25.65 亿元和 22.44 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 25.61 亿元、-70.10 亿元、-330.92 亿元和 83.40 亿元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司 2016 年度预收账款 2,293,220.07 万元，2017 年度预收账款 2,178,578.74 万元。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司房地产销售、应收账款的回收产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在较大波动。

### **7、按揭贷款担保风险**

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付了首期房款、且将

所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前，银行要求开发商为购房人的银行借款提供担保。本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。担保期限自保证合同生效之日起至房产购买人取得所购房产的《房屋所有权证》并交付银行办理抵押登记手续之日止。截至 2018 年 9 月 30 日，公司为客户按揭贷款约 155.85 亿元提供保证担保。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

## **（二）经营风险**

### **1、宏观经济、行业周期的风险**

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

### **2、土地、原材料及劳动力成本上升风险**

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

### 3、主营业务毛利率波动的风险

2015年-2017年度及2018年1-9月，公司整体业务毛利润分别为449,584.08万元、431,848.98万元、955,665.28万元和894,400.60万元，整体业务毛利率分别为37.28%、32.76%、33.56%和41.76%，其中一级土地开发板块毛利率分别为54.57%、64.18%、59.82%和50.74%，物业销售板块毛利率分别为30.67%、22.34%、25.75%和35.66%。由于一级土地开发在发行人主营业务收入中最近三年占比分别为10.54%、16.21%和17.21%，且该板块毛利率高于物业销售板块，公司主营业务毛利率随着一级土地开发确认收入的节奏不同有所波动。未来，随着二级市场房屋销售收入不断增加，公司还面临房地产开发项目毛利率下降的风险。同时，公司收入结构存在因政策因素发生调整的风险，毛利率较高的一级开发业务占比下降，物业销售占比上升，从而影响公司整体毛利率，对公司的偿债能力产生不利影响。

### 4、市场竞争风险

公司作为中化集团房地产板块业务主要的境内运营平台之一，在高端房地产项目开发领域占据领先地位。但近年来，国内增加了大量房地产开发商及房地产投资项目；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，公司面临较大的行业竞争风险。房地产开发商之间的竞争可能导致土地成本增加、原材料成本上涨、优质建筑承包商短缺、政府审批变缓等现象，同时加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

### 5、项目开发风险

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，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益及收益实现的时间。

## 6、经营地域集中度较高风险

2015 年度和 2016 年度，发行人主要项目和收入来自北京地区、长沙地区和南京地区，位于上述地区的项目公司主营业务收入占发行人主营业务收入的比重合计为 70.59%和 68.98%。2017 年度，发行人主要项目和收入来自北京地区、长沙地区和杭州地区，位于上述地区的项目公司主营业务收入占发行人主营业务收入的比重合计为 57.38%。若未来年度发行人在其他区域不能得到很好的拓展，或北京地区、长沙地区和杭州地区对商用业务和住宅的需求或价格下跌，会对发行人的业务、现金流和经营业绩构成不利影响。虽然发行人目前已在北京、广州、上海、丽江、青岛等地布局，但在未来对外扩张的过程中，发行人可能受到地方政府关系、客户群行业及喜好差异、当地承包商及供应商的可靠性、市政规划政策等多个因素影响，从而对整体业务造成不良影响。

## 7、土地一级开发风险

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司土地一级开发板块收入分别为 127,044.44 万元、213,698.34 万元、490,196.49 万元和 589,278.95 万元，占营业收入的比例分别为 10.54%、16.21%、17.21%和 27.51%。土地一级开发业务周期长，投资金额大，政府收储后，根据政府的土地指标进行招拍挂，最后以土地出让款的分成来实现资金回收，整个过程较长，易受政府用地指标、宏观调控政策和土地拍卖价格的影响，会有一定的波动从而影响公司的盈利能力。

## 8、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（已被部分修订）、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部、住房和城乡建设部联合颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时

间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

## **9、工程质量风险**

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

## **10、安全管理风险**

发行人经营领域主要涉及房地产项目的开发，运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

### **(三) 管理风险**

#### **1、跨区域经营风险**

公司业务涉及北京、上海、广州、长沙、丽江、青岛等多地。虽然目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好，但公司对外扩张的发展战略对公司跨区域管理能力及员工队伍建设提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

#### **2、人力资源管理风险**

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任

核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

### 3、子公司管理风险

截至 2018 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围内控股子公司共有 166 家，合营公司 52 家，联营公司 17 家。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、住房消费政策引致的风险

###### （1）房屋购买限制政策

2011 年 1 月，国务院办公厅印发了《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》（国办发[2011]1 号），提出了严格的住房限购要求，对于省会城市、直辖市、计划单列市以及其他房价过高、上涨过快的城市的居民的购房数量进行限制。2013 年 2 月颁布的《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）要求继续严格执行上述限购政策，并对上述政策进行了进一步完善。

2014 年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购，提振当地房地产市场。截至 2016 年初，除北京等少数城市外，其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

自 2014 年以来持续宽松的行业政策在 2016 年度收到了较为理想的去库存效果。成交的激增带来了热点城市房价的过快增长和潜在的资产泡沫风险，2016 年 3 月，部分城市重启限购政策。8 月开始，政府以“去杠杆”、“抑制资产泡沫”为导向，重点一、二线城市因城施策、精准调控、限购政策全面收紧，市场成交量应声回落，商品房价格进入稳定盘整期。

2016 年 10 月开始，多城市发布房地产调控政策，其中北京、上海、广州、

深圳、天津等 20 多个城市重启限购限贷政策。2016 年 12 月 22 日，中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的，不算用来炒的”的定位，要求继续对房地产市场进行调控以实现住有所居。

2017 年以来，多城市继续升级房地产调控措施，包括北京、厦门、广州、南京在内的 20 多个城市相继发布房地产调控政策，出台延迟新购住房转让交易时间等措施。

上述限购政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## （2）住房消费贷款限制政策

我国目前实施差别化的住房消费信贷政策，相关政策对于购买首套住房、购买第二套（及以上）住房的贷款首付比例及贷款利率等，均做出了限制性规定。2010 年 11 月 2 日，住建部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布的《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》（建金[2010]179 号）规定：第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%，大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%；第二套住房首付比例为至少 50%，贷款利率为基准利率的 110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。

受国内宏观经济增速逐年放缓等影响，中国人民银行和银监会于 2014 年 9 月 29 日联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，规定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，同时规定对于拥有 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。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会联合下发《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有一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自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付不低于 20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付不低于 30%。2015 年 9 月 24 日，中国人民银行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，明确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%。2016 年 2 月 1 日，中国人民银行、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%。

此后响应中央号召，以北京和上海为代表的地方住建部门进一步结合地方实际情况对当地的住房消费贷款政策进行调整。

北京市住房城乡建设委等部门分别在 2016 年 9 月 30 日发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，在 2017 年 3 月 17 日发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法[2017]3 号）对居民家庭申请商业性个人住房贷款进行调整。根据 317 新政，居民家庭购买首套房首付款比例不低于 40%，对购买非首套房的，以普通自住为目的首付款比例不低于 60%，非普通自住房的首付款比例不低于 80%。

2016 年 3 月，上海市政府发布《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（沪府办发[2016]11 号），要求加大住房用地供应力度，从严执行住房限购政策，实行差别化住房信贷政策。2016 年 11 月 29 日，上海市住房和城乡建设管理委员会发布《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》（沪建房管联[2016]1062 号），进一步对居民家庭申请商业性个人住房贷款的政策进行调整。

全国多个城市，如北京、深圳、厦门、合肥、郑州、济南等均陆续上调了首套房或二套房的首付比例。

根据以上的情况，受宏观经济环境等因素影响，未来购房按揭贷款首付比例以及贷款利率仍可能上调，政府及有关部门亦有可能出台其他类型的购房信贷限制性政策，从而有可能导致潜在购房者获得购房融资支持的难度进一步增加，降低潜在购房者的购买力和购买意愿，对房地产企业的销售和盈利能力将可能造成一定影响。

## **2、住房供应结构调整引致的风险**

2010年4月，《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）提出调整住房供应结构的要求，对中小套型普通商品房、保障性住房等建设数量和比例做出明确规定，并要求房价过高、上涨过快城市大幅增加公租房、经适房、限价房的供应。在其后出台的相关房地产调控政策对上述要求进行了进一步强化及完善。在上述政策施行的背景下，房地产企业未来开发项目中的保障性住房、中小套型普通商品房等产品所占比例将有可能上升，而上述类型的商品房售价通常受到限制，参与上述类型的项目建设有可能对企业未来产品结构和经营情况造成一定影响。

## **3、土地调控政策引致的风险**

根据目前我国相关土地政策，与房地产企业相关的土地调控方式主要包括两方面。一方面，国家对土地供应环节的管理更加严格。2010年3月，《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发[2010]34号）在原有相关政策的基础上针对土地竞买、土地出让进行了进一步严格规范，对于土地出让底价、竞买保证金比例、出让价款首付款缴纳期限等方面做出了具体规定，从而对参与土地竞买的房地产企业提出了更高的要求。2011年9月28日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号），要求大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设，重点发展公共租赁住房，根据实际情况继续安排经济适用住房和限价商品住房建设，加快实施各类棚户区改造，并加大农村危房改造力度；同时要求各地政府从确保用地供应、增加政府投入及规范企业融资角度落实各项支持政策，建立健全分配和运营监管机制。2017年4月1日，《住房城乡建设部、国土资源部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》（建房[2017]80号）要求合

理安排住宅用地的供应，在房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应；通过扎实推进棚户区改造，发展公租房、共有产权房的方式加大住房保障力度。根据此通知，各地可结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等。

2017年8月21日，国土资源部、住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知（国土资发[2017]100号），确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，对土地市场形成较大冲击，为房地产企业的经营增加挑战。

另一方面，提高土地使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。从国有建设用地看，自2016年11月北京首个自持地块成交以来，全国多个城市先后推出租赁用地。随之改变的是，土拍模式从过去的“竞拍地价”，变为竞拍“自持面积或保障房面积”。

综合来看，国家土地调控政策进一步提高了房地产企业增加土地储备的难度和资金要求，同时，提高土地使用效率的相关调控政策也对房地产企业已取得项目的开发提出了更高要求。如果未来土地调控政策进一步收紧，将有可能对公司新增土地储备和可持续发展能力造成一定影响。

#### **4、房地产企业融资政策引致的风险**

我国目前针对商业银行发放房地产信贷做出了相关限制性规定，商业银行需在房地产企业满足一定前提条件的基础上，方可向其发放贷款，且发放贷款的形式及用途亦需满足相关要求。除信贷融资的相关限制性政策之外，房地产企业在目前阶段通过发行股票、债券等其他渠道进行融资亦需满足相关监管部门的额外审批要求。

我国对房地产企业融资的监管政策，在一定程度上造成了房地产企业融资渠

道缩窄和融资成本提高。未来，如果针对房地产企业的融资限制性政策继续延续或进一步加强，将有可能对公司融资计划和融资成本造成影响。

## 5、税收政策调整引致的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业的特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。

2010年5月，《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53号）进一步加强了土地增值税预征工作力度，要求各级税务机关把土地增值税预征和房地产项目管理工作、销售不动产营业税结合起来；把预征率的调整和清算的实际税负与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，改变目前部分地区存在的预征率偏低、土地增值税征收与房价快速上涨不匹配的情况。土地增值税清算政策和预征率的调整，将可能对公司销售的部分高利润率项目和公司的现金流造成一定影响。

2009年3月6日，国家税务总局颁布的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发[2009]31号）对房地产开发企业计税成本对象的确定原则、计税成本支出的内容、程序、核算方法以及适用范围等方面进行了进一步明确，对于在不同地区的房地产开发项目的计税毛利率分别作出了最低规定。所得税预缴政策的执行将可能对公司的现金流造成一定影响。

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），明确自2016年5月1日起扩大营业税改增值税（以下简称“营改增”）试点行业范围，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围，其中，建筑业和房地产业适用11%税率。2016年4月25日，《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）规定计征契税的成交价格不含增值税，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。并且，免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。2016年11月10日，国家税务总

局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（2016 年第 70 号）对营改增后土地增值税应税收入、视同销售房地产的土地增值税应税收入的确认问题规定。此公告允许房地产开发企业据实扣除实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加项目，并对营改增后土地增值税清算的计算问题，建筑案子工程费指出的发票确认问题规定。

“营改增”实施后，发行人正在积极在客户信息采集、纳税申报、采购管理、会计核算、发票开具策略调整等多方面作出调整。总体而言，由于政策涉及的变动范围和幅度较大（计税基础已发生变化，且涉及房地产上游的建筑业），系统性影响了房地产企业的税收负担和经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高的要求。

## **6、贷款利率管制放开的风险**

近两年来，国家正在加快推进利率市场化进程。2012 年 6 月，中国人民银行发布通知将金融机构存款利率浮动区间上限调整为基准利率的 1.1 倍，将金融机构贷款利率浮动区间下限调整为基准利率的 0.8 倍。2013 年 7 月，中国人民银行发布通知全面取消了金融机构贷款利率管制，允许贷款利率自由浮动。

全面放开贷款利率管制后，金融机构与企业协商定价的空间将进一步扩大，企业融资成本将会有可能面临一定幅度的波动。如果公司不能提升与金融机构的议价能力，将可能面临融资成本提升的压力。

## **7、严格执行节能环保政策的风险**

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

### **（五）不可抗力风险**

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第四节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映金茂上海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。本次债券信用等级为 AAA，说明本次债券信用质量极高，信用风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要

正面：

1、金茂上海控股方股东背景实力雄厚。金茂上海母公司中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）控股方中国中化集团有限公司（以下简称“中化集团”）是国务院国资委监管的国有重要骨干企业，2017 年位列《财富》全球 500 强第 143 位，综合实力雄厚；中国金茂是中化集团在房地产业务板块的唯一运营平台，而金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发主体，能够得到中化集团多方面的支持。

2、金茂上海区域布局优势明显。中国金茂具有很高的品牌知名度，依托“金茂”品牌，金茂上海近年来在住宅开发领域发展较快，且其可售及储备资源集中于南京、青岛、北京、温州、广州、长沙等一二线城市，区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。

3、金茂上海资产重组的完成使其在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固。金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发业务投资平台，其重要的战略地

位使中国金茂对其业务发展进行了持续的支持。2016年6月，中国金茂将12家子公司股权注入金茂上海，且2017年以来中国金茂获取地块基本绝大部分置入金茂上海合并范围内，使其在规模及战略定位上更具有竞争优势。

关注：

1、土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，或对金茂上海的经营管理能力提出更高要求。

2、债务上升较快，且面临一定再融资压力。2017年以来金茂上海新增土地储备金额大幅增长，带动债务规模，尤其短期债务规模明显上升，货币资金及获现能力对短期债务的保障略显不足，面临一定再融资压力。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行主体外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、报告期内发行人主体评级变动情况

中诚信证评于 2017 年 5 月 26 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2017）》及《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券跟踪评级报告（2017）》，其中将金茂投资管理（上海）有限公司主体评级由 AA+调升至 AAA。主要原因为 2016 年，受益于资产重组，金茂投资管理（上海）有限公司在中国金茂控股集团有限公司体系内战略地位进一步提升，经营业绩稳步增长。

### 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

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 698.26 亿元，其中未使用授信额度为 318.13 万元，未使用额度占总授信额度 45.56%。

#### （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，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约现象。

#### （三）发行人发行的债券以及偿还情况

2015 年 12 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.55% 的公司债券，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本金总额为 22 亿元，利息于每年 12 月 9 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2015 年 12 月公开发行的公司债券，公司的主体信用等级为 AA+，债券的信用等级为 AAA。

2016 年 6 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.7% 的可续期公司债券，期限为 3+N 年，在每 3 个计息年度末附发行人续期选择权，每个付息日附发行人延期支付利息权。本金总额为 20 亿元，在发行人不行使延期支付利息权的情况下，利息于每年 6 月 15 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于

2016年6月公开发行的可续期公司债券，公司的主体信用等级为AA+，债券的信用等级为AAA。

2018年12月，发行人在全国银行间债券市场发行了年利率为5%的中期票据，期限为3+N年，在第3个及其后每个付息日附发行人赎回选择权，在第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率，每个付息日附发行人延期支付利息权。本金总额为20亿元，在发行人不行使延期支付利息权的情况下，利息于每年12月20日支付。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，对于发行人于2018年12月发行的中期票据，公司的主体信用等级为AAA，债券的信用等级为AAA。

截至本募集说明书签署日，上述债券发行至今均无债务违约或延迟支付本息的情况。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本公司于2015年12月完成了“金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券”的发行，发行规模为22亿元，截至募集说明书签署日余额为45,402.80万元

本公司于2016年6月完成了“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2016年可续期公司债券（第一期）”的发行，发行规模为20亿元。该债券发行后作为权益性工具进行会计核算，仅增加公司净资产。

本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计18亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。因此如发行人本次申请的公司债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额最大为不超过人民币26.54亿元，占公司2018年9月30日合并报表净资产（扣除已发行20亿元可续期公司债）的比例为7.51%，不超过公司最近一期末净资产的40%，符合相关法规规定。

#### （五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

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
流动比率	1.31	1.29	1.33	1.30

速动比率	0.67	0.56	0.58	0.42
资产负债率	82.28%	79.34%	79.92%	77.64%
<b>项目</b>	<b>2018年1-9月</b>	<b>2017年度</b>	<b>2016年度</b>	<b>2015年度</b>
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	3.74	3.66	4.44
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 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=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

### 一、偿债计划

#### (一) 利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 2 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息）。

2、债券利息的支付通过证券登记机构等有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### (二) 本金的偿付

1、本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2024 年 2 月 22 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息）。

2、本次债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

本次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。2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度和 2015 年度，公司合并口径营业收入分别为 214.18 亿元、284.79 亿元、131.82 亿元和 120.59 亿元；归属于母公司所有者

的净利润分别为 22.44 亿元、25.65 亿元、11.58 亿元和 4.85 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 83.40 亿元、-330.92 亿元、-70.10 亿元和 25.61 亿元。2017 年度、2016 年度和 2015 年度公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 77.31 亿元、34.63 亿元和 37.37 亿元。随着公司业务的不断发展，公司盈利能力有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

### 三、偿债应急保障方案

本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2018 年 9 月 30 日，公司流动资产余额为 1,775.96 亿元，其中受限货币资金 31.73 亿元，已抵押的存货 401.47 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 165.51 亿元。公司流动资产主要明细构成如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	
	金额	占比
货币资金	1,972,415.98	9.36%
应收票据	1,647.10	0.01%
应收账款	167,897.15	0.80%
预付款项	192,958.30	0.92%
应收利息	121,930.93	0.58%
其他应收款	5,090,892.24	24.16%
存货	8,646,274.64	41.03%
其他流动资产	1,565,570.10	7.43%
<b>流动资产合计</b>	<b>17,759,586.45</b>	<b>84.28%</b>

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过已开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金

余额充裕。

#### **四、偿债保障措施**

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付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、做好组织协调、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，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

##### **（一）制定《债券持有人会议规则》**

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

##### **（二）设立专门的偿付工作小组**

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

##### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

本次债券发行后，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、募集资金使用管理、资金管理等，并将结合债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

##### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时

及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

#### **（五）严格履行信息披露义务**

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

本公司将按《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，至少包括但不限于以下内容：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；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；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；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；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；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；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金；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；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大的债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

#### **（六）发行人董事承诺**

根据公司董事于 2018 年 5 月 21 日作出的有关决定以及公司董事作出的相关承诺,在确有证据证明不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时,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。

#### **(七) 专项偿债账户**

为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,公司将在监管银行设置专项偿债保障金账户,偿债资金来源于公司稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金,保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责,切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债保障金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外,不得用于其他用途。

### **五、发行人违约责任**

本公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息,或发生其他违约情况时,债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索,包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。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本公司进行追索,并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金,如果债券受托管理协议项下发行人的违约事件发生,受托管理人可根据有效的债券持有人会议决议,以书面方式通知发行人,宣布所有未偿还的债券本金和相应利息,立即到期应付。如果本公司发生其他“违约事件”,具体法律救济方式请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可直接向位于北京的北京仲裁委员会提起仲裁。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：金茂投资管理（上海）有限公司

法定代表人：李从瑞

成立日期：2007年11月15日

注册资本：800万美元

实缴资本：800万美元

住所：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

办公地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦22层

邮政编码：200120

统一社会信用代码：91310000667818230C

信息披露事务负责人：赵磊

信息披露联络人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受方兴地产（中国）有限公司<sup>1</sup>和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（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）。

---

<sup>1</sup>方兴地产（中国）有限公司已于2015年9月9日更名为中国金茂控股集团有限公司。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人设立

发行人是中国金茂于 2007 年 11 月 15 日设立的外商独资企业。2007 年 11 月 2 日，上海市外国投资工作委员会以“沪外资委批[2007]4661 号”文批准设立发行人，上海市人民政府于 2007 年 11 月 7 日颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪独资字[2007]3819 号）。发行人于 2007 年 11 月 15 日取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（美元万元）	持股比例
中国金茂（当时名为“方兴地产（中国）有限公司”）	800	100%
合计	800	100%

### （二）发行人名称变更

2016 年 2 月 26 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意方兴地产投资管理（上海）有限公司变更投资方名称等事项的批复》，同意发行人名称由“方兴地产投资管理（上海）有限公司”变更为“金茂投资管理（上海）有限公司”。

### （三）发行人历次股权变动情况

发行人成立至今股权结构、注册资本未发生变化。

### （四）发行人重大资产重组情况

#### 12 家英属维尔京群岛公司（以下简称“12 家 BVI 公司”）股权注入

北京兴茂在上海出资设立上海港茂企业管理有限公司（以下简称“上海港茂”），北京兴茂持有上海港茂 100% 股权。上海港茂在香港注册成立金茂香港企业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），上海港茂持有金茂香港 100% 股权。

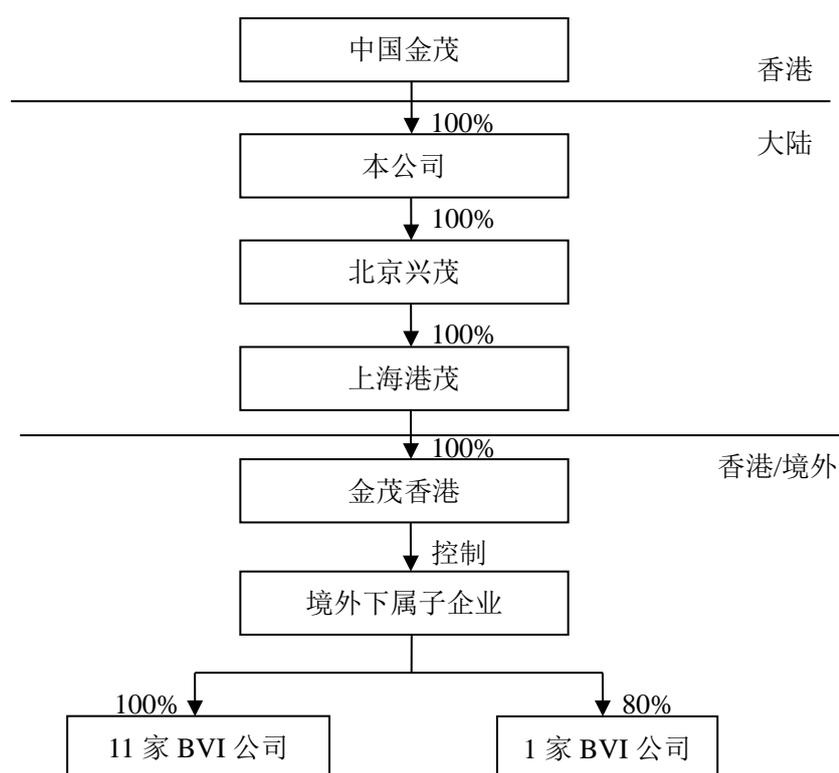
中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家 BVI 公司的股权注入金茂香港控制、管理的下属子企业（以下简称“境外下属子企业”），其中，12 家

BVI 公司中的 11 家 BVI 公司的注入股权比例为 100%，1 家 BVI 公司的注入股权比例为 80%。

本次股权重组所涉及的相关公司已按适用法律、法规及公司章程履行了相应的内部决策程序。纳入本次股权重组范围内的 12 家 BVI 公司的股权评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，注入的相关股权价值以评估值为准。本次股权重组已按照国有资产管理相关规定取得所需批准。

本次股权重组于 2016 年 6 月 24 日完成。本次股权重组完成后，12 家 BVI 公司股权权益纳入本公司合并报表范围内；另外，中国金茂于发行人以及 12 家 BVI 公司中所持权益，以及其合并报表的范围均无实质变动。12 家 BVI 公司各自持有相应境内房地产开发项目。

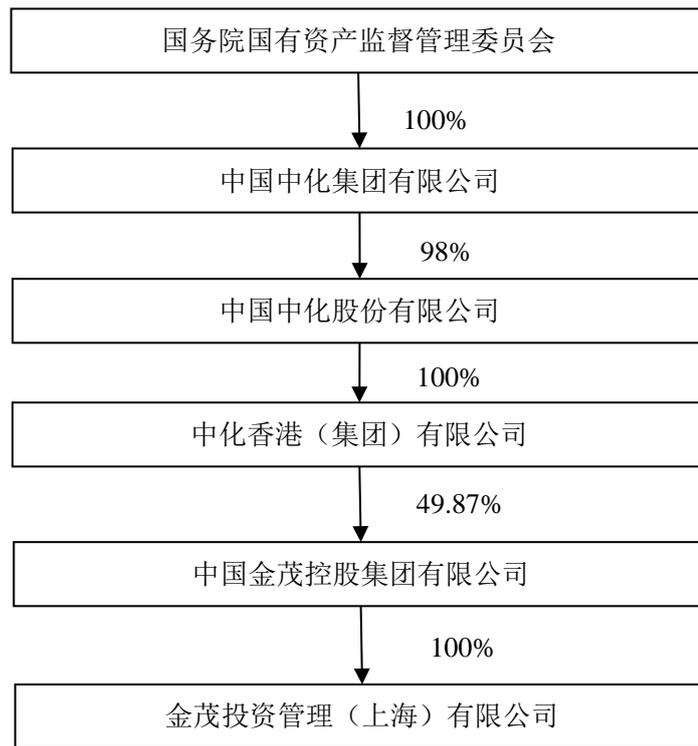
本次股权重组完成后，发行人持有 12 家 BVI 公司的股权架构图简要列示如下：



### 三、发行人的股权结构及权益投资情况

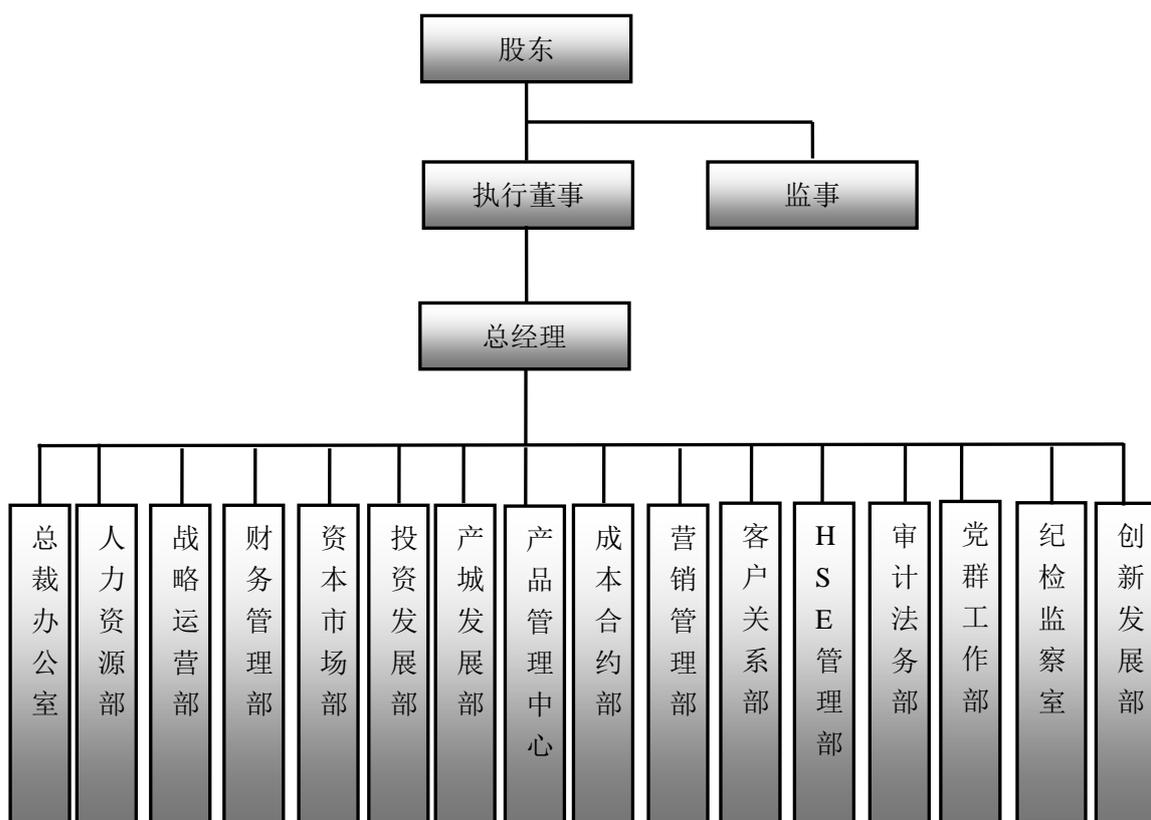
#### (一) 发行人的股权架构

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的股权结构图如下：



## （二）发行人的组织结构

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的组织结构图如下：



### (三) 发行人控股子公司的情况

#### 1、控股子公司基本情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围的主要子公司如下表所列：

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
1、	北京凯晨置业有限公司	开发、建设、出售西城区复兴门内西长安街南侧复兴门内危改区 4-1#地项目；自有房产的物业管理；出租自有办公用房；机动车公共停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	79,339.40	2.5%	100%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
2、	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	在长沙市梅溪湖片区[2012]网挂016号和[2013]网挂005号地块内从事住宅、写字楼、酒店、公寓、商场、停车场、会所及商业配套设施的开发、建造、出租、出售；以下限分支机构经营：百货、纺织、服装及日用品、体育用品及器材、玩具、家用电器及电子产品、五金、家具及室内装饰材料的批发零售，文化用品、办公用品的销售，餐饮服务，房屋租赁，场地租赁，儿童室内游戏娱乐服务，健身服务，商业管理，企业管理咨询服务，保健咨询（不含医疗诊断），会议及展览服务，停车场运营管理，文化活动的组织和策划；住宿；餐饮服务；游泳馆；洗浴服务；足疗；保健按摩；桑拿、汗蒸；健身服务；美容服务；理发服务；场地租赁；电脑打字、录入、校对、打印服务；传真、电话服务；酒店管理；文化用品销售；停车场运营管理；预包装食品、百货的零售；其他室内娱乐活动；运动场馆服务；台球服务；美甲服务；盲人按摩；汽车租赁；烘焙食品制造（现场制售）；甜品制售；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）；饮料及冷饮服务；正餐服务；职工食堂；熟食品制造；进口酒类、国产酒类、非酒精饮料及茶叶、糕点、面包、散装食品的零售；食品、冷冻食品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	323,464.54	5%	100%
3、	方兴置业（杭州）有限公司	在杭政储出【2013】110号地块进行普通住宅的开发建设和经营；物业管理、商业咨询服务（除商品中介）	188,235.00	4.25%	85%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
4、	金茂投资（长沙）有限公司	以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；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。）	375,000.00	80%	80%
5、	广州兴拓置业有限公司	房地产开发经营。	226,000	4.5%	90%
6、	方兴地产（宁波）有限公司	鄞奉片启动区西侧地块(土地面积62458平方米)的房地产开发、经营。	155,732.63	5%	100%

注：上述重要子公司中北京凯晨置业有限公司、长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司、方兴置业（杭州）有限公司、广州兴拓置业有限公司和方兴地产（宁波）有限公司均为发行人 2016 年重大资产重组由中国金茂注入。发行人通过有限合伙企业实际控制上述公司。

## 2、主要子公司财务数据

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京凯晨置业有限公司	3,383,687.79	3,000,952.15	382,735.65	61,776.43	155,720.18
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	967,860.21	647,619.37	320,240.84	88,442.17	-9,641.21
3	方兴置业（杭州）有限公司	280,033.36	21,965.27	258,068.09	378,095.36	64,120.64
4	金茂投资（长沙）有限公司	950,459.78	520,303.08	430,156.70	441,977.23	143,953.67
5	广州兴拓置业有限公司	606,856.43	352,329.55	254,526.89	211,332.52	33,852.63
6	方兴地产（宁波）有限公司	372,480.89	203,202.06	169,278.83	157,152.21	11,606.76

## （四）发行人合营、联营企业情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

## 1、合营企业

(1) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司共拥有 52 家合营企业，公司主要合营公司如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例
1	深圳悦茂置业有限公司	国内商业，物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；酒店管理服务；会议服务；房地产开发信息咨询。在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务。	50,000	55% <sup>2</sup>
2	武汉首茂城置业有限公司	房地产开发与经营；装饰装修工程设计与施工。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）	220,000	33%
3	北京茂瑞置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	5,000	20%
4	北京鑾庄房地产开发有限公司	房地产开发；物业管理；出售商品房；机动车公共停车场服务；项目投资。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	5,000	49%

<sup>2</sup> 发行人对该公司持股比例权益超过 50%但未进行并表的原因主要为公司未能对被该公司形成控制，根据该公司章程，发行人对其不具有控制权，而仅能与其他股东形成共同控制，因此按照准则要求不能将其纳入合并范围。

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例
5	广州启创置业有限公司	房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；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）	50,000	40%

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要合营企业主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	深圳悦茂置业有限公司	961,425.61	913,877.85	47,547.75	0.00	-1,527.52
2	武汉首茂城置业有限公司	824,002.35	606,769.77	217,232.58	0.00	-2,550.30
3	北京茂瑞置业有限公司	841,517.38	836,985.65	4,531.72	0.00	-468.28
4	北京臻庄房地产开发有限公司	753,166.53	755,128.80	-1,962.27	0.00	-4,962.21
5	广州启创置业有限公司	703,629.87	660,391.78	43,238.09	0.00	-5,278.59

## 2、联营企业

(1) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司共拥有 17 家联营公司，主要联营公司基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例
1	首开金茂置业（杭州）有限公司	房地产开发经营。	200,000	49%
2	上海拓平置业有限公司	房地产开发经营，物业管理，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）。	4,000	20%
3	福州金辉融欣房地产有限公司	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）	1,000	40%
4	南京峰霄置业有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁、房地产经纪、物业管理、停车场管理服务。（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）	10,000	40%

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例
5	北京金丰置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；机动车公共停车场服务；项目投资。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	5,556	44.1%

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,085,281.65	888,192.54	197,089.11	0.00	-2,870.55
2	上海拓平置业有限公司	560,156.76	559,291.64	865.12	0.00	-977.68
3	福州金辉融欣房地产有限公司	465,521.88	466,497.80	-975.92	0.00	-1,975.92
4	南京峰霄置业有限公司	465,020.31	460,032.22	4,988.09	0.00	-11.91
5	北京金丰置业有限公司	414,620.43	416,950.99	-2,330.57	0.00	-2,747.54

#### 四、发行人控股股东和实际控制人

##### (一) 控股股东和实际控制人基本情况

###### 1、控股股东

截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂控股集团有限公司持有发行人的 100% 股权，为发行人的控股股东。

中国金茂于 2004 年 6 月 2 日在香港注册成立，持有登记证号码为 34612128-000-06-18-2 的《公司注册证书》。截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂已发行股份 11,549,588,949.00 股。中国金茂的主要业务为投资控股，进行房地产项目开发、投资及运营，专注于住宅和商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。

根据中国金茂按照香港财务报告会计准则编制的合并财务报表，截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 222,044,379 千元，净资产为 66,443,712 千元；2017 年营业总收入为 31,074,845 千元，净利润为 5,150,202 千元。

中化香港持有中国金茂 49.87% 的股权，中化股份持有中化香港 100% 的股权，

中化集团持有中化股份 98%的股份。国务院国有资产监督管理委员会持有中化集团 100%的股权。

截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂持有的发行人的股份未设立质押，亦不存在股权权属纠纷的情形。

## **2、实际控制人**

截至 2018 年 9 月 30 日，国务院国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

### **(二) 发行人的独立性**

#### **1、业务**

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。发行人采购、销售等方面的流程及相关部门权限，依照《中国金茂公开市场招标管理标准》、《中国金茂营销策划管理标准》进行。

#### **2、资产**

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

#### **3、人员**

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

#### **4、机构**

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于

控股股东及实际控制人。

## 5、财务

发行人设立了独立的财务部门，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户，未与控股股东共用账户。

## 五、发行人法人治理结构

根据公司现行有效的《公司章程》，公司设立了由股东、执行董事、监事和高级管理层组成的治理结构，相关机构均能正常履行职责，具体设置情况如下：

### （一）股东

发行人仅有一名股东，故不设股东会。发行人的唯一股东为其权力机构。发行人股东行使下列职权：

- 1、决定发行人的经营方针和投资计划；
- 2、委派和更换发行人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准执行董事的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对发行人增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券和其他融资作出决定；
- 9、对发行人合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、对延长或缩短发行人期限作出决议；
- 11、修改公司章程。

### （二）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名。执行董事主要行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、决定发行人的经营计划和投资方案；
- 4、制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订发行人增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订发行人合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、决定发行人内部管理机构设置；
- 9、决定聘任或者解聘发行人总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘发行人的副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定发行人的基本管理制度。

### **（三）监事**

发行人不设监事会，设一名监事。发行人的监事行使下列职权：

- 1、检查发行人的财务；
- 2、对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当执行董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 5、公司章程规定的其他职权。

### **（四）公司管理层**

公司设总经理一名，由执行董事任免。总经理负责公司的日常经营管理工作，

其职权为：

- 1、直接对执行董事负责，执行董事的各项决定；
- 2、代表公司主持日常经营管理业务，指导高级管理人员及员工工作；
- 3、任命经营管理机构各业务部门的负责人，责成其负责该部门的业务工作；
- 4、向执行董事提交经营报告，提交年度预算方案、年度报告、年度财务报告及年度利润分配或损失处理方案；
- 5、由公司章程及执行董事授予的其他权限。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	持有中国金茂股份情况	持有发行人及中国金茂债券情况
李从瑞 <sup>3</sup>	执行董事/ 总经理	男	47	中国	2016年3月起 至2019年2 月	持有中国金茂股份 11,863,785股，持有股 票期权 2,370,000 份 （其中 1,500,000 份 已授予，尚在锁定期）	-
丁旭	监事	男	43	中国	2017年12月 至2020年12 月	持有公司期权 1,200,000股，尚在锁 定期	-
赵磊	财务负责 人	男	40	中国	2016年11月 起至2019年 10月	不持有中国金茂股 份，持有股票期权 1,200,000 股票期权 （尚在锁定期）	-

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至2018年9月30日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

#### 1、执行董事简历

李从瑞：47岁。李先生自2009年4月加入中国金茂控股集团有限公司，出

<sup>3</sup>2016年3月，公司执行董事由何操变更为李从瑞，总理由何操变更为李从瑞。

任副总裁，2011年6月起出任中国金茂控股集团有限公司执行董事，2013年1月起出任执行董事兼首席执行官。李先生于1997年加入中国中化集团有限公司，曾担任上海东方储罐有限公司及中化国际实业公司多个高级管理职务。自2003年至加入中国金茂控股集团有限公司之前，李先生担任舟山国家石油储备基地有限责任公司董事兼总经理。李先生在战略管理、公司治理、组织建设、项目投资评价分析、项目管理及大型项目建设方面拥有逾二十年的丰富经验。李先生于1994年获得中国地质大学(武汉)石油系石油地质与勘查专业学士学位，于1997年获得石油勘探与开发研究院石油开发专业硕士学位，于2007年获中欧国际工商学院高级工商管理硕士学位。

## **2、监事简历**

丁旭：43岁。丁先生于1996年取得河北大学法学学士学位，2007年取得北京工商大学法学硕士学位。丁先生于2009年12月取得中国律师资格。丁先生于2010年8月加入中国金茂控股集团有限公司，历任审计法务部法务主管、法务经理、部门副总经理（主持工作），2015年6月任审计法务部总经理至今。加入中国金茂控股集团有限公司之前，丁先生于1996年11月至2003年8月期间在秦皇岛市技术监督局政策法规科任科员，2005年5月至2007年5月期间在北京市岳成律师事务所任实习律师、执业律师，2007年5月至2010年8月期间在北京市中盛律师事务所任执业律师。丁先生在法律事务方面拥有近20年经验。

## **3、高级管理人员简历**

李从瑞：李从瑞先生简历参见“执行董事简历”部分。

赵磊：40岁。赵先生于2001年取得中国人民大学学士学位、2004年取得中国人民大学硕士学位。赵先生于2009年11月起担任发行人财务负责人，2013年1月起出任中国金茂控股集团有限公司财务管理部部门总经理，2016年9月起出任资本市场部总经理至今。加入中国金茂前，赵先生于2004年8月至2009年10月在普华永道中天会计师事务所工作。赵先生在企业财务管理方面拥有近11年经验。

### **(三) 现任董事、监事、高级管理人员兼职情况**

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
金茂（中国）酒店投资管理有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
金茂（中国）投资管理有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
中化方兴置业（北京）有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事长
金茂投资（长沙）有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人执行董事李从瑞担任该公司执行董事兼首席执行官
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人监事丁旭兼任该公司审计法务部总经理
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人财务负责人赵磊担任该公司资本市场部总经理

#### （四）发行人董事、监事、高管任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年不存在违法违规及受处罚的情况，不存在现有的或潜在的、可能对发行人或其下属机构产生重大不利影响的诉讼、纠纷或调查。

### 七、发行人主要业务情况

#### （一）房地产行业情况

##### 1、房地产市场现状分析

##### （1）我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2017 年我国全社会固定资产投资为 641,238 亿元，同比增长 7.0%。2017 年我国固定资产投资（不含农户）为 631,684 亿元，同比增长 7.2%；房地产开发投资为 109,799 亿元，同比增长 7.0%。2017 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 17.38%。

此外，2017年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重达到了16.16%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是2011年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013年2月26日，国务院办公厅下发《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），在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013年7月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014年3月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一

步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会联合发布《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月 22 日和 2015 年 3 月 1 日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2015 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2016 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2016 年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不同的政策取向。2016 年 3 月开始，上海、深圳以及部分热点二线热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。2016 年 10 月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。2016 年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016 年和 2017 年迄今的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之

后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

## (2) 住宅房地产发展状况

### a) 开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重接近 70%。其中，2015 年住宅开发投资金额为 64,595 亿元，较上年同期增长 0.4%；2016 年住宅开发投资金额为 68,704 亿元，较上年同期增长 6.4%，增速提高 6 个百分点。2017 年，住宅开发投资金额为 75,148 亿元，较上年同期增长 9.4%，增速回升。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	109,799	10,2581	95,979
住宅开发投资（亿元）	75,148	68,704	64,595
住宅投资所占比例（%）	68.4	67.0	67.3

资料来源：国家统计局

### b) 销售状况

近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额虽有波动，但整体呈现稳步增长的局面。2015 年，在相关降息降准、降低首付比例等宽松政策支持下，全国商品住宅销售呈现回稳的态势；其中销售面积为 112,406 万平方米，较上年同期增加 6.9%；销售金额为 72,753 亿元，较上年同期增加 16.6%。2016 年，全国商品住宅销售面积及金额均较上年同期大幅增长，其中销售面积为 137,540 万平方米，较上年同期增加 22.4%；销售金额为 99,064 亿元，较上年同期增加 36.2%。2017 年，随着新一轮房地产调控政策的逐步落实，全国商品住宅销售增长放缓，其中销售面积 144,789 万平方米，同比增加 5.3%；销售金额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。

## (3) 商业房地产发展状况

### a) 开发投资

近年来，国内经济快速发展，居民收入水平显著提高，消费需求旺盛，企业

盈利能力增强，规模快速扩张，第三产业在国民经济的比重不断增加，这些因素共同促进了商业房产的发展。2015年，商业房地产开发投资金额为20,817亿元，同比增速为4.2%。2016年，商业房地产开发投资金额为22,371亿元，同比增速为7.5%。2017年，商业房地产开发投资金额为22,401亿元，较2017年有进一步提升，占房地产总开发投资比例保持稳定。

**表：全国商业房地产开发投资情况**

项目	2017年	2016年	2015年
房地产开发投资（亿元）	109,799	102,581	95,979
商业开发投资（亿元）	22,401	22,371	20,817
商业投资所占比例（%）	20.4	21.8	21.7

资料来源：国家统计局

#### b) 销售状况

商业房地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在2008年金融危机之前，商业房地产的销售面积和金额处于快速增长期；2009年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。

2014年以来，国内外宏观经济形势较为复杂。受此影响，2014年商业商品房销售面积和销售金额分别为11,573万平方米和11,850亿元，分别同比上涨1.9%和下降1.5%。2015年重拾增速，商业商品房销售面积和销售金额分别为12,164万平方米和12,607亿元，分别同比上涨5.1%和6.4%。受益于持续的宽松政策，2016年商业商品房销售面积和销售金额分别达到14,638万平方米和16,065亿元，分别同比大幅上涨20.3%和27.4%。2017年，商业商品房销售面积和销售金额分别为17,596万平方米和19,694亿元，分别同比上涨20.2%和22.6%。

## 2、房地产行业上下游情况

房地产开发业的产业链较长，其上游行业主要为包括建材业和建筑业。建筑材料价格和建筑施工费用的变动将直接影响房地产开发产品的成本。同时，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者。国民经济的发展、居民生活水平的提高以及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。除此之外，房地产开发行业的下游行业有房地产中介和装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加物业产品的流动性，也创造新的物业需求，能促进房地产行业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，有利于提高居民的生活品质，促进房地产行业的发展。

### **3、行业竞争格局**

近十年我国房地产行业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。

当前的行业整合进入加速阶段，2017年排名前十位房企集群的销售额口径市场份额占比超过24%，同比提升约3%，品牌房企之间的规模竞争加剧。面对竞争，房地产企业积极探索公司、项目层面的收并购机遇，若干对标企业均完成了公司层面的对外并购，项目层面的收并购、合作开发、联合拿地也逐渐成为部分房地产开发企业应对高地价的策略选择。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

### **4、房地产行业的长期发展趋势**

#### **(1) 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。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告

中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

## （2）土地资源稀缺性突出

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

## （3）行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

## （二）公司的主要竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化集团有限公司旗下五大核心板块之一房地产开发板块的主要运营主体，中化集团给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

### 1、一二级联动的开发模式

公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。公司积极承接一级土地开发项目，在一级土地开发项目方面积累了丰富的经验，同时将其作为一项核心业务模式，以获取潜在土地储备供应。公司通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，在二级市场获得操作空间，极大提升了公司的区域综合开发能力。公司与当地政府建立的

良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。

## **2、拥有适合本公司房地产开发模式的优质土地储备和已竣工物业**

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中化集团、地方政府及业内经营商的关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。公司业务发展稳健，金茂品牌具有较高市场影响力，且公司与中化集团关系良好，有利于本公司为开发项目取得优质土地。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

## **3、出众的项目开发及营销能力**

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

## **4、高端优质的品牌形象**

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了府、悦、墅、山、湖、湾六大高端产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅，已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发

方面竞争优势明显。

## 5、与中化集团的关系

公司为中化集团成员企业，中化集团是国有大型骨干中央企业及全球财富 500 强企业之一，业务涵盖多个行业，其中包括石油、化肥和化工产品、房地产和酒店经营以及金融。尤为重要的是，该公司是 21 家获得国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一。本公司为中化集团房地产板块的主要运营主体之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中化集团的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中化集团的声誉争取新客户。

### （三）公司经营方针及战略

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司“快跑、敢想、敏行”的思想，围绕“城市运营商”的战略定位，持续推进“双轮两翼”战略升级，不断夯实开发与持有业务的发展基础，加速推进金融与服务创新落地，推动公司综合实力不断提升，并不懈地为股东创造更大价值。

围绕母公司“城市运营商”的战略定位，公司将以“释放城市未来生命力”为使命，充分发挥在高端住宅开发和物业持有运营方面的经验，在合理统筹规划城市功能承载基础上，通过规划引导和资源整合发挥规划驱动作用，通过地产综合开发、产业导入与客户服务提升资本驱动作用，与当地政府共同打造绿色宜居、产城融合、智慧科技的城市新核心区。

为不断深化城市运营模式内涵，公司将持续推动“双轮两翼”战略升级，通过坚持客户导向、夯实品质根基、深化市场对标、加速改革创新，不断夯实开发和持有两大业务基础，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，积极发挥开发及持有业务的核心业绩贡献作用。同时，公司将积极推动服务与金融创新实践，努力培育差异化竞争优势，助力公司核心业务更快、更好的发展，逐步培育形成以开发持有运营收益为依托，以金融与服务收益为补充的综合收益模式，实现城市运营收益模式的创新与再升级。

### （四）公司主营业务情况

## 1、发行人主营业务

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

## 2、公司近三年及一期主营业务收入构成

### (1) 营业收入分析

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	<b>2,121,371.78</b>	<b>99.05%</b>	<b>2,838,370.84</b>	<b>99.67%</b>	<b>1,315,392.08</b>	<b>99.79%</b>	<b>1,202,211.98</b>	<b>99.70%</b>
其中：土地一级开发	589,278.95	27.51%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%	127,044.44	10.54%
物业销售	1,439,157.13	67.20%	2,240,874.07	78.69%	1,011,032.80	76.70%	989,762.87	82.08%
租赁	76,924.44	3.59%	87,679.29	3.08%	80,693.92	6.12%	76,402.92	6.34%
酒店运营	13,274.58	0.62%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%	7,163.74	0.59%
物业管理	2,736.68	0.13%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%	1,838.01	0.15%
其他业务收入	<b>20,429.31</b>	<b>0.95%</b>	<b>9,523.18</b>	<b>0.33%</b>	<b>2,816.04</b>	<b>0.21%</b>	<b>3,641.49</b>	<b>0.30%</b>
合计	<b>2,141,801.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,205,853.48</b>	<b>100.00%</b>

2015年-2017年度及2018年1-9月，公司营业收入分别为1,205,853.48万元、1,318,208.11万元、2,847,894.02万元和2,141,801.09万元。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司主营业务收入分别为1,202,211.98万元、1,315,392.08万元、2,838,370.84万元和2,121,371.78万元，占营业收入的比例保持在99%以上。公司主营业务收入主要来源于土地一级开发、物业销售和租赁收入。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司土地一级开发板块收入分别为127,044.44万元、213,698.34万元、490,196.49万元和589,278.95万元，占营业收入的比例分别为10.54%、16.21%、17.21%和27.51%。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司物业销售板块收入分别为989,762.87万元、1,011,032.80万元、2,240,874.07万元和1,439,157.13万元，占营业收入的比例分别为82.08%、76.70%、78.69%和67.20%。

公司2017年主营业务收入大幅增长的原因为长沙土地一级开发收入和北京亦庄金茂悦、杭州黄龙金茂悦、青岛蓝海新港城等项目物业销售收入的增加。

最近三年，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	663,181.89	23.36%	315,042.51	23.95%	471,435.03	50.51%
上海	16,011.44	0.56%	14,477.32	1.10%	-	1.16%
长沙	593,027.53	20.89%	357,151.84	27.15%	233,463.49	25.24%
丽江	16,474.29	0.58%	11,494.37	0.87%	12,800.63	2.24%
南京	238,300.10	8.40%	237,099.64	18.03%	146,315.42	1.42%
重庆	394.87	0.02%	106,931.96	8.13%	90,774.21	7.38%
青岛	339,223.57	11.95%	11,791.11	0.90%	60,053.75	12.05%
苏州	205,951.33	7.26%	102,671.93	7.81%	187,369.45	-
杭州	377,842.85	13.31%	58,717.82	4.46%	-	-
宁波	176,630.45	6.22%	57,888.63	4.40%	-	-
广州	211,332.52	7.45%	42,124.95	3.20%	-	-
合计	<b>2,838,370.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,315,392.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,202,211.98</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 营业成本分析

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
主营业务成本	<b>1,235,896.00</b>	<b>99.08%</b>	<b>1,887,692.13</b>	<b>99.76%</b>	<b>884,325.95</b>	<b>99.78%</b>	<b>756,214.60</b>	<b>99.99%</b>
其中：土地一级开发	290,267.10	23.27%	196,955.44	10.41%	76,551.68	8.64%	57,720.78	7.63%
物业销售	925,986.79	74.24%	1,663,908.21	87.93%	785,128.86	88.58%	686,202.28	90.74%
租赁	9,845.89	0.79%	14,696.58	0.78%	16,640.60	1.88%	5,934.62	0.78%
酒店运营	7,641.54	0.61%	10,078.40	0.53%	4,787.68	0.54%	4,892.04	0.65%
物业管理	2,154.68	0.17%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%	1,464.88	0.19%
其他业务成本	<b>11,504.49</b>	<b>0.92%</b>	<b>4,536.61</b>	<b>0.24%</b>	<b>2,033.18</b>	<b>0.23%</b>	<b>54.79</b>	<b>0.01%</b>
合计	<b>1,247,400.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,892,228.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>886,359.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>756,269.39</b>	<b>100.00%</b>

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司营业成本分别 756,269.40 万元、886,359.13 万元、1,892,228.74 万元和 1,247,400.49 万元，其中主营业务成本合计分别为 756,214.60 万元、884,325.95 万元、1,887,692.13 万元和 1,235,896.00 万元。

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司土地一级开发板块成本分别为 57,720.78 万元、76,551.68 万元、196,955.44 万元和 290,267.10 万元，占营业成

本的比例分别为 7.63%、8.64%、10.41%和 23.27%。2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司物业销售板块成本分别为 686,202.28 万元、785,128.86 万元、1,663,908.21 万元和 925,986.79 万元，占营业成本的比例分别为 90.74%、88.58%、87.93%和 74.24%。

公司 2017 年主营业务成本和其他业务成本大幅增长的原因为主营业务收入确认带来的主营业务成本结转。

### (3) 利润情况分析

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利润/毛利率	<b>885,475.78</b>	<b>41.74%</b>	<b>950,678.71</b>	<b>33.49%</b>	<b>431,066.13</b>	<b>32.77%</b>	<b>445,997.38</b>	<b>37.10%</b>
其中：土地一级开发	299,011.85	50.74%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%	69,323.66	54.57%
物业销售	513,170.34	35.66%	576,965.86	25.75%	225,903.94	22.34%	303,560.59	30.67%
租赁	67,078.55	87.20%	72,982.71	83.24%	64,053.32	79.38%	70,468.30	92.23%
酒店运营	5,633.04	42.43%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%	2,271.70	31.71%
物业管理	582.00	21.27%	809.87	28.28%	453.69	27.15%	373.13	20.30%
其他业务毛利润/毛利率	<b>8,924.82</b>	<b>43.69%</b>	<b>4,986.57</b>	<b>52.36%</b>	<b>782.86</b>	<b>27.80%</b>	<b>3,586.70</b>	<b>98.50%</b>
毛利润合计/综合毛利率	<b>894,400.60</b>	<b>41.76%</b>	<b>955,665.28</b>	<b>33.56%</b>	<b>431,848.99</b>	<b>32.76%</b>	<b>449,584.08</b>	<b>37.28%</b>

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司整体业务毛利润分别为 449,584.08 万元、431,848.99 万元、955,665.28 万元和 894,400.60 万元，整体业务毛利率分别为 37.28%、32.76%、33.56%和 41.76%，其中主营业务毛利率分别为 37.10%、32.77%、33.49%和 41.74%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司一级土地开发板块毛利率分别为 54.57%、64.18%、59.82%和 50.74%，物业销售板块毛利率分别为 30.67%、22.34%、25.75%和 35.66%。

### (五) 发行人房地产开发经营业绩

#### 1、房地产开发业务情况

发行人是中国金茂在中国境内的重要运营主体。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人已形成了房地产开发销售和一级土地建设开发联动的业务模式，业务现已遍

布北京、上海、长沙、丽江、广州以及青岛等多个大中型城市，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，相继开发了北京亦庄金茂悦、北京亦庄金茂逸墅、上海东滩金茂逸墅、丽江金茂逸墅、长沙金茂梅溪湖、长沙金茂悦等多个优质房地产项目，并荣获多项奖项。

发行人最近三年房地产开发经营情况如下<sup>4</sup>：

项目/区域	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>销售面积（平方米）</b>			
其中：北京	256,636.65	82,300.49	111,957.00
上海	7,317.75	54,025.60	74,561.51
长沙	332,048.77	308,678.20	252,818.03
丽江	90,208.24	8,066.48	6,162.85
南京	2,744.73	20,757.53	1,097.43
青岛	225,851.31	248,870.59	139,138.00
宁波	9,572.96	48,645.53	51,598.38
广州	283,104.19	151,501.38	103,280.73
杭州	55,493.59	48,966.14	61,872.19
苏州	67,579.33	59,953.10	52,210.12
重庆	62,437.22	56,799.45	159,140.37
佛山	78,588.83	-	-
天津	118,000.00	-	-
郑州	23,216.42	-	-
<b>销售金额（万元）</b>			
其中：北京	1,020,000.00	362,514.03	434,112.39
上海	83,349.78	449,743.27	551,198.89
长沙	467,583	331,258.67	224,794.35
丽江	113,837.00	13,333.82	10,213.53
南京	15,018.65	53,769.83	5,152.00
青岛	288,799.05	303,629.36	159,035.00
宁波	20,000.00	153,232.63	139,123.61
广州	990,000.00	328,236.38	148,161.35
杭州	250,124.97	185,821.75	162,100.83
苏州	208,030.07	173,573.77	120,104.29
重庆	48,725.60	40,015.33	106,529.12
佛山	130,000.00	-	-
天津	320,900.00	-	-
郑州	58,266.00	-	-

<sup>4</sup>表中销售面积主要为二级土地销售。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度公司新开工面积分别为 121.52 万平方米、101.39 万平方米和 352.63 万平方米。公司竣工面积分别为 94.68 万平方米、183.74 万平方米和 98.31 万平方米。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度房地产签约销售面积分别为 101.38 万平方米、108.86 万平方米和 161.28 万平方米，合同销售金额分别为 206.05 亿元、239.51 亿元和 401.46 亿元。

目前发行人土地一级开发业务主要位于长沙及南京。由于一级土地开发项目采取分片完工分片推出挂牌的滚动开发方式，现存项目预计将保障发行人未来 5 年土地一级开发业务的持续发展，项目具体情况如下：

#### (1) 长沙一级开发项目基本情况

发行人在长沙的主要项目为湖南省、长沙市的重点项目“梅溪湖国际服务与科技创新城项目”，该项目地处长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区的核心区和中部地区首个国家级新区湖南湘江新区的核心位置。2015 年 5 月 24 日，长沙湘江新区正式挂牌，成为全国第 12 个、中部第 1 个国家级新区。发行人一级土地项目所在的溪湖片区是湘江新区的核心区域，在土地招商、产业导入、重大项目审批等方面将会获得更有力的支持。

该片区东起西二环线，南临岳麓山象鼻窝体育公园和桃花岭景区，北与枫林路接壤，西至黄馨路。总规划用地约 38 平方公里，涵括高档住宅、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、酒店式公寓、文化艺术中心、科技创新中心等众多顶级业态。根据政府创建梅溪湖国际新城“长沙未来城市中心”及“国际服务区、科技创新城”的要求，梅溪湖国际新城将被建设为中国国家级绿色低碳示范新城、华中地区两型社会新城。国家发改委印发的《湖南湘江新区总体方案》明确提出将建设梅溪湖中心城区、三个次中心城区，中心城区强化行政、经济、文化功能。

梅溪湖国际新城分二期开发，发行人于 2011 年获取梅溪湖国际新城一期土地一级开发权。项目环抱 3,000 亩梅溪湖，集山、水、洲、城于一体，总占地面积约 11,452 亩，总建筑面积约 940 万平方米，发行人总投资额约 168 亿元。截至 2017 年末，该项目未售/未交付土地规划建筑面积约 203 万平方米。2012 年，

发行人新获梅溪湖国际新城 A 组团土地一级开发权,总建筑面积约 83 万平方米。截至 2017 年末,该项目土地尚未开始出让。

2013 年,发行人新获梅溪湖国际新城二期土地一级开发权。梅溪湖国际新城二期项目地处湖南湘江新区重点开发区域,位于长沙市总体规划确定的城市副中心“雷锋湖-梅溪湖地区”,东接西三环线,南临岳麓山象鼻窝森林公园,北与枫林路接壤,西至黄馨路,占地总面积约 16,545 亩,总建筑面积约 1,268 万平方米,将打造成一个具有国际服务功能的商务、会展、创新和文化中心,并兼具生态宜居功能的城市中心。截至 2017 年末,该项目土地尚未开始出让。

梅溪湖国际新城拥有 3,000 亩湖面、104 万平方米的景观带、桃花岭山体公园、梅岭公园、中央绿轴广场、文化岛等主题公园。同时引入本土名校资源及较有实力的房地产开发企业万科、佳兆业、卓越、中海共计十七家,加速推进片区的发展。片区内有 25 条共 16.7 公里的道路建设,长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行,交通配套有所提升。预计未来该地块将随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应,土地及房产价格将有进一步提升空间。

## (2) 南京一级开发项目基本情况

发行人在该区域的一级土地开发项目为南京青龙山国际生态新城,为 PPP 模式下的旧城改造一级土地开发项目。项目位于南京市东南方向,东北接麒麟科创园,南接江宁大学城,与主城区无缝连接,该项目依托青龙山自然资源,以绿色生态为核心,打造品质宜居的国家级生态城区,是未来南京市重点打造和提升的区域。项目总占地面积约 3.92 平方公里,总建筑面积约 380 万平方米,发行人总投资额约 164 亿元。截至 2017 年末,该项目未售/未交付土地规划建筑面积约 291 万平方米。

发行人一级土地开发业务受当地房地产有关政策变化影响较大。2014 年下半年以来长沙市政府推地节奏放缓,发行人一级土地开发业务受到影响,但另一方面,阶段性的推地放缓也有效积累了市场需求,随着市场逐步回暖,政府推地节奏也将加快,因此一级土地开发收入呈现波动性。发行人主要项目所在片区均为当地核心区域,未来随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应,土地及房产价格将有进一步提升空间,对发行人盈利能力有较强保障。同时,发

行人积极推行一二级市场联动策略，通过一级土地开发获取有利位置的土地，并开发商品房项目用于销售，从而获得稳定的收入来源，平滑一级土地开发板块的波动。

## 2、公司在建、拟建项目情况

截至 2017 年末，发行人在建项目如下表所示，相关开发公司主体均具备合法有效的资质证书：

项目名称	所在地区	权益占比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	计划总投资 (万元)	截至 2017 年末累计已投资 (万元)
北京亦庄金茂逸墅	北京	51.00 和 100.00	55.89	51.33	604,987.00 和 809,595.00	476,688.00 和 463,386.00
青岛中欧国际城项目首批地块	青岛	100.00	48.06	19.49	572,009.00	274,364.00
青岛中欧国际城项目二批地块			35.46	35.46		
广州南沙金茂湾	广州	90.00	77.87	59.20	686,941.00	412,476.00
长沙梅溪湖金茂广场	长沙	100.00	75.08	46.67	1,019,982.00	705,534.00
丽江玉龙金茂雪山语	丽江	100.00	20.79	15.86	168,049.00	152,694.00
丽江雪山金茂逸墅	丽江	100.00	1.89	1.89		
北京金茂府	北京	49.00	22.04	22.04	972,837.00	586,917.00
北京丰台金茂广场	北京	44.10	17.77	17.77	595,464.00	404,719.00
天河金茂广场	广州	40.00	32.90	32.90	1,010,948.00	587,083.00
长沙梅溪湖金茂湾	长沙	50.00	49.86	49.86	532,513.00	194,289.00
广州珠江金茂府	广州	50.00	31.43	28.12	758,075.00	-
佛山金茂绿岛湖	佛山	65.00	63.81	63.81	748,205.00	179,808.00
天津海河金茂府	天津	100.00	40.73	40.73	981,128.00	476,777.00

项目名称	所在地区	权益占比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	计划总投资 (万元)	截至 2017 年末累计已投资 (万元)
郑州北龙湖金茂府	郑州	51.00	15.53	15.53	600,109.00	397,815.00
上海新城虹口金茂府	上海	49.00	8.69	8.69	548,027.00	403,406.00
上海西郊金茂府	上海	29.73	21.12	21.12	248,190.00	242,030.00
首开杭州金茂府	杭州	49.00	27.78	27.78	1,059,332.00	729,326.00
苏州浒墅关	苏州	51.00	26.83	26.83	648,096.00	359,547.00
苏州科技城金茂府	苏州	26.50	50.18	50.18	1,299,563.00	739,872.00
宁波姚江金茂府	宁波	49.00	23.28	23.28	378,006.00	182,005.00
无锡蠡湖金茂府	无锡	51.00	44.10	44.01	1,024,127.00	182,005.00
温州瓯江口国际新城	温州	100.00	91.45	91.45	721,794.00	148,286.00
合肥北雁湖金茂湾	合肥	29.40	31.14	31.14	576,161.00	409,697.00
合肥滨湖金茂悦	合肥	34.00	24.02	24.02	477,109.00	311,458.00
武汉东湖金茂府	武汉	33.00	74.72	74.72	1,335,894.00	811,816.00
深圳龙华金茂府	深圳	55.00	18.88	18.88	1,438,498.00	963,937.00
福州鼓楼金茂府	福州	40.00	34.27	34.27	1,007,679.00	82,367.00
成都武侯新城	成都	100.00	38.26	38.26	885,664.00	491,204.00
北京丰台金茂广场 (科技园项目 B 地块)	北京	28.60	7.87	7.87	-	-
南京玄武湖金茂广场项目二期	南京	48.85	22.73	22.73	462,472.00	100,295.00
南京河西金茂府 (20-7 地块)	南京	26.00	11.96	11.96	565,127.00	378,351.00
南京河西金茂府 (20-8 地块)	南京	26.00	12.52	12.52	568,240.00	398,692.04

项目名称	所在地区	权益占比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	计划总投资 (万元)	截至 2017 年末累计已投资 (万元)
合计			<b>1,158.91</b>	<b>1,070.37</b>	<b>23,304,821.00</b>	<b>11,819,786.04</b>

注：北京亦庄金茂逸墅项目在北京 X87 地块及 X91 地块上开发，目前公司分别拥有 X87 地块项目（建筑面积：259,234 平米）51% 的权益，拥有 X91 地块项目（建筑面积：299,688 平米）100% 的权益。

截至 2017 年年末，发行人拟建项目如下表所示：

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	规划建筑面积 (万平方米)	开发主体	预计开工时间
长沙 F13 超高层项目	长沙	商业、写字楼	自主开发	191,264.00	长沙方兴兴业置业有限公司	2016 年 1 月 25 日
河西南鱼嘴金融聚集区项目	南京	综合体	合作开发	1,176,204.00	南京润茂置业有限公司	2018 年 2 月 24 日
北京金盏项目	北京	写字楼	自主开发	96,786.00	北京展拓置业有限公司	2018 年 4 月 13 日
天津上东金茂府	天津	住宅	自主开发	263,107.00	天津成茂置业有限公司	2018 年 12 月 20 日
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	住宅	自主开发	139,904.00	开茂置业（杭州）有限公司	2019 年 12 月 6 日
杭州东城金茂府	杭州	住宅	自主开发	143,707.00	兴茂置业（杭州）有限公司	2019 年 12 月 6 日
无锡市锡北区 XDG-2014-31 地块	无锡	住宅	合作开发	264,825.00	无锡市桂茂置业有限公司	2018 年 6 月 22 日
佛山祖庙金茂悦	佛山	住宅	自主开发	319,569.00	佛山拓茂房地产开发有限公司	2018 年 12 月 28 日
重庆市两江新区龙兴地中海项目	重庆	住宅、酒店	自主开发	317,528.00	重庆茂秀置业有限公司	2017 年 10 月 31 日
中欧国际城项目三批地块	青岛	商业、住宅	自主开发	2,451,704.00	青岛方川置业有限公司、青岛方虔置业有限公司、青岛	2018 年 12 月 27 日

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	规划建筑面积（万平方米）	开发主体	预计开工时间
					方跃置业有限公司、青岛方辉置业有限公司、青岛方辰置业有限公司	

### 3、公司土地储备情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司储备项目规划建筑面积约为 10,636,643 平方米<sup>5</sup>，土地储备主要分布于北京、上海、南京、杭州、无锡、南昌、重庆等地区。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要土地储备情况如下：

公司土地储备明细表

单位：%、平方米、万元

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	计划总投资	截至 2017 年末累计已投资
长沙梅溪湖 F13 地块	长沙	100.00	191,264.00	213,070.00	33,352.00
上海虹口区提篮桥 HK322-01 地块	上海	30.00	104,244.00	-	-
南京河西南鱼嘴 G97 地块	南京	27.50	1,176,204.00	2,333,833.00	778,842.00
南京绿地金茂国际金融中心	南京	40.00	1,223,790.00	2,042,250.00	451,961.00
南京江宁区上坊 34 号地块	南京	51.00	119,100.00	210,148.00	129,303.00
南京江宁区上坊 39 号地块	南京	70.00	310,272.00	600,032.00	317,499.00
南京汤山 G82 启动区地块	南京	47.00	79,555.00	124,628.00	4,980.00
北京丰台区丽泽商务区 D-07/08 地块	北京	25.00	207,804.00	635,211.00	436,980.00
北京佑安府	北京	20.00	334,973.00	1,198,551.00	834,133.00
北京朝阳金茂中心项目	北京	100.00	96,786.00	389,462.00	211,796.00

<sup>5</sup>指二级土地储备，不含一级土地储备。（募集说明书他处披露口径同上）

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	计划总投资	截至 2017 年末累计已投资
青岛中欧国际城项目 三批地块（部分地 块）	青岛	100.00	2,451,704.00	-	-
天津上东金茂府	天津	100.00	263,107.00	-	-
上海北外滩 HK314- 05 地块	上海	30.00	210,740.00	767,446.00	422,831.00
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	100.00	139,904.00	-	-
杭州东城金茂府	杭州	100.00	143,707.00	-	-
宁波慈城金茂逸墅	宁波	30.00	225,555.00	128,016.00	40,198.64
无锡市新吴区梅村地 块	无锡	12.00	154,989.00	155,536.00	85,431.10
无锡市锡北区 XDG- 2014-31 地块	无锡	49.00	264,825.00	197,960.00	92,216.79
南昌红谷滩新区九龙 湖地块	南昌	30.00	154,888.00	132,824.00	50,025.00
佛山祖庙金茂悦	佛山	100.00	319,569.00	635,392.00	320,896.00
福州仓山区 2017-12 地块	福州	10.00	367,406.00	327,341.00	188,135.00
厦门翔安金茂悦	厦门	100.00	97,800.00	343,105.00	209,104.00
重庆市两江新区龙兴 地中海项目	重庆	100.00	317,528.00	215,154.00	62,137.00
重庆市两江新区龙兴 17099 地块	重庆	50.00	259,021.00	215,154.00	62,137.00
重庆市两江新区礼嘉 地块	重庆	20.00	257,906.00	388,028.00	206,062.00
深圳市龙华区玉壶工 业区	深圳	85.00	48,810.00	51,525.00	11,001.00
温州市龙湾区瑶溪北 项目	温州	16.50	596,242.00	-	-
嘉兴 15 号地块（1）	嘉兴	55.00	346,211.00	-	-
南昌青云谱地块 （2）	南昌	18.00	172,739.00	-	-
合计			10,636,643.00	11,304,666.00	4,949,021.00

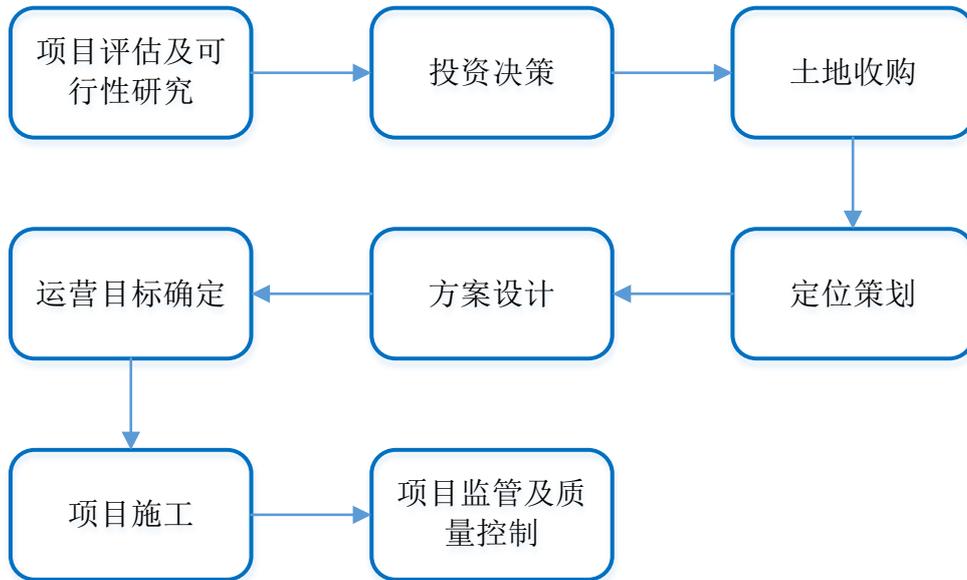
## （六）发行人一级土地开发业务模式

公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设

施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

### （七）发行人房地产开发项目的开发流程

公司已建立一套从评估到运营的完整标准化项目开发流程，在各个重点环节由专业委员会进行决策。公司房地产开发简要流程如图所示：



### （八）发行人采购模式

公司通过公平、公正及公开的招标流程挑选供货商。招标分为公开招标和邀请招标方式。公开招标，指招标人在法定媒介上以发布招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标；依照相关规定，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目应当采取公开招标（部分省份要求省、市人民政府确定的地方重点建设项目也应当采取公开招标）。邀请招标指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标；有下列情形之一的，可以采取邀请招标：项目技术复杂或有特殊要求，或者受自然地域环境限制，只有少量潜在投标人可供选择的；涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾，适宜招标但不宜公开招标的；采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大的。

发行人在区域公司和城市公司均设有成本合约部和招标采购部。公司采取集

中采购策略，对于战略性采购公司有固定的设计选型和标准配置，同时建立战略品牌库供选择。公司对供货商进行资质预审、市场调查、单位实地考察、供货商内部分析等进行评审，并同过与供货商的合作，对其产品质量、配合程度、跟踪服务等多个主要方面进行考核，作为是否建立战略合作关系的依据。公司根据技术条件适用原则及成本制约原则，因地制宜地将集中采购权分配给各个下属公司。招标流程方面，发行人建立了包括资格预审、登记备案、组建资格审查委员会、接受资格预审文件、资格预审、编制资格审查报告及备案、编制招标文件及备案、发布招标公告或邀请、组建评标委员会、接收投标文件、开标评标在内的一系列流程。

### （九）发行人销售模式

公司在产品销售模式方面，正在由外包给第三方房地产代理公司销售转向通过自身销售团队销售。由于互联网的普及，未来会进一步加大自销比例，以形成自有客户资源，预计未来外包和自销达到 1: 1 的比例。在项目启动阶段，营销部基于项目可研分析报告，对区域市场、客户及产品定位、整体营销思路以及产品定位进行分析并出具项目定位报告，并报总部营销管理部审核。营销管理部从公司战略、市场趋势、盈利模式等维度审核后，上报公司总经理审定。经营单位根据公司批复的定位报告，开展相关营销工作。

公司针对项目开盘制定了标准工作流程。经营单位在开盘 40 个工作日内编写完成《项目开盘筹备方案》，并报总部营销管理部审批。《项目开盘筹备方案》包含开盘目标、开盘推广计划、客户拓展及梳理方案、价格释放策略、销售物料、现场包装、销售培训等内容。总部营销管理部组织相关职能部门审批项目开盘筹备方案，经营单位根据批复进行开盘筹备。经营单位在开盘前 10 个工作日内编写完成包含市场分析、项目自身资源分析、客户梳理结果分析、价格体系及策略、优惠折扣方案、开盘活动方案等内容的《项目开盘实施方案》并报总部营销管理部审批，经营单位根据批复实施开盘方案，并在开盘前将开盘定价方案上报总部审核。以上方案经总经理审批后予以实施。开盘结束后，经营单位编制总结报告报总部备案。

### （十）发行人主要客户及供应商

## 1、主要客户

发行人土地一级开发基本模式为：公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行该项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由企业自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于地方政府出售该土地时分享收益，公司收入来源为地方政府返还相关的土地开发成本及部分土地增值收益。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度 1-9 月，公司实现一级土地开发收入分别为 127,044.44 万元、213,698.34 万元、490,196.49 万元和 589,278.95 万元，主要为长沙大河西先导区一级土地开发、南京青龙山国际生态新城项目一级土地开发、长沙梅溪湖国际新城项目一级土地开发收益分成，集中度较高。发行人并不直接与房地产公司产生业务和资金往来，房地产公司通过招拍挂方式拍得土地后，将土地出让金支付给政府，政府根据发行人与其签订的合作开发协议约定的分成比例将部分收益支付给发行人。

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

### 2018 年 1-9 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	长沙市财政局湘江新区分局	229,005.87	10.69%
2	南京东山国际企业研发园管理委员会	155,608.28	7.27%
3	中国进出口银行	51,018.47	2.38%
4	中国中化股份有限公司	12,511.55	0.58%
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	10,000.00	0.47%
	合计	<b>458,144.17</b>	<b>21.39%</b>

### 2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	长沙市财政局湘江新区分局	278,010.68	9.76
2	南京东山国际企业研发园管理委员会	212,185.81	7.45
3	北京博大新元房地产开发有限公司	34,512.31	1.21
4	中国进出口银行	30,919.07	1.09
5	中国中化股份有限公司	9,016.23	0.32

合计	<b>564,644.10</b>	<b>19.83</b>
----	-------------------	--------------

### 2016 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	南京融新房地产开发有限公司	144,303.89	10.95
2	江苏中南建设集团股份有限公司	69,394.45	5.26
3	中国进出口银行	28,785.40	2.18
4	中国中化股份有限公司	9,161.75	0.70
5	个人	3,009.52	0.23
合计		<b>254,655.01</b>	<b>19.28</b>

### 2015 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	无锡融侨置业有限公司	90,650.26	7.52
2	南京嘉茂房地产开发有限公司	36,394.18	3.02
3	中国进出口银行	29,205.04	2.42
4	中国中化股份有限公司	7,921.16	0.66
5	中化石油有限公司	2,915.58	0.24
合计		<b>167,086.22</b>	<b>13.84</b>

## 2、主要供应商

最近三年及一期，本公司前五大供应商情况如下：

### 2018 年 1-9 月公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	190,853.75	15.30%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	58,987.36	4.73%
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	44,288.71	3.55%
4	中国建筑第二工程局有限公司	27,017.97	2.17%
5	中国建筑一局（集团）有限公司	16,829.47	1.35%
合计		<b>337,977.26</b>	<b>27.09%</b>

### 2017 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	70,337.31	3.72%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	46,102.20	2.44%
3	中建五局第三建设有限公司	20,941.41	1.11%

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
4	中国建筑第五工程局有限公司	16,731.47	0.88%
5	中国建筑第二工程局有限公司	15,411.52	0.81%
合计		<b>169,523.90</b>	<b>8.96%</b>

### 2016 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建三局第一建设工程有限责任公司	63,050.62	7.11%
2	中建二局第三建筑工程有限公司	46,754.42	5.27%
3	中国建筑第二工程局有限公司	12,153.26	1.37%
4	中建三局集团有限公司	11,513.27	1.30%
5	中建三局第三建设工程有限责任公司	8,341.21	0.94%
合计		<b>141,812.79</b>	<b>16.00%</b>

### 2015 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	52,583.93	6.95%
2	中建三局第三建设工程有限责任公司	13,352.61	1.77%
3	中国建筑第二工程局有限公司	12,880.03	1.70%
4	中建三局第一建设工程有限责任公司	12,430.05	1.64%
5	中国建筑第八工程局有限公司	8,856.18	1.17%
合计		<b>100,102.80</b>	<b>13.24%</b>

## 八、关联方及关联交易

### （一）发行人的关联方和关联关系

#### 1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东、实际控制人的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股股东和实际控制人”相关内容。

#### 2、发行人的子公司、合营和联营企业

发行人的子公司、合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”和“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

#### 3、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员参见本募集说明书“第七节现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

#### 4、发行人的其他关联方

报告期内，与公司发生关联交易的其他关联方情况如下表所示：

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下企业
中化金茂物业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
金茂商业房地产（上海）有限公司	同一集团控制下企业
中国中化股份有限公司	同一集团控制下企业
中国对外经济贸易信托有限公司	同一集团控制下企业
中化化肥有限公司	同一集团控制下企业
中化石油有限公司	同一集团控制下企业
中化集团财务有限责任公司	同一集团控制下企业
中化石油销售有限公司	同一集团控制下企业
中化石油勘探开发有限公司	同一集团控制下企业
中化塑料有限公司	同一集团控制下企业
中化国际招标有限责任公司	同一集团控制下企业
中国中化集团有限公司	同一集团控制下企业
中化信息技术有限公司	同一集团控制下企业
中化现代农业有限公司	同一集团控制下企业
中化资本有限公司（原上海苏化）	同一集团控制下企业
中宏人寿保险有限公司北京分公司	同一集团控制下企业
中国种子集团有限公司	同一集团控制下企业
中化实业有限公司	同一集团控制下企业
中化能源股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	同一集团控制下企业
中化保险经纪（北京）有限责任公司	同一集团控制下企业
中化资产管理有限公司	同一集团控制下企业
中化资本投资管理有限责任公司（原天津物	同一集团控制下企业

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
业)	
中化聚缘企业管理(北京)有限公司	同一集团控制下企业
中化节能环保控股(北京)有限公司	同一集团控制下企业
中化石化销售有限公司	同一集团控制下企业
中化泉州石化有限公司	同一集团控制下企业
北京中化金桥贸易有限公司	同一集团控制下企业
中化能源科技有限公司	同一集团控制下企业
南京嘉茂房地产开发有限公司	同一集团控制下企业
中化金茂物业管理(北京)有限公司苏州分公司	同一集团控制下企业
中化方兴置业(北京)有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂控股集团有限公司	同一集团控制下企业
宁波兴茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
金茂置业(杭州)有限公司	同一集团控制下企业
重庆兴乾置业有限公司	同一集团控制下企业
宁波鹰茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
上海国际航运服务中心开发有限公司	同一集团控制下企业
中化商业保理有限公司	同一集团控制下企业
上海银汇房地产发展有限公司	同一集团控制下企业
中化蓝天集团有限公司	同一集团控制下企业
南昌嘉茂置业有限公司	同一集团控制下企业
宁波慈茂房地产开发有限公司	同一集团控制下企业
金茂投资咨询(深圳)有限公司	同一集团控制下企业

## (二) 发行人的关联交易情况

2015年-2017年度及2018年1-9月,发行人的关联交易情况如下:

### 1、采购商品/接受劳务情况如下表所示:

单位:万元

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	4,174.63	16,893.76	18,472.20	18,908.18
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	2,540.23	2,848.76	2,483.41	1,116.71
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	9,232.38	7,826.38	-	-
中国金茂控股集团有限公司	接受劳务	-	-	2.80	-
金茂（上海）物业服务有限责任公司丽江分公司	接受劳务	-	-	12.95	-
金茂商业房地产（上海）有限公司	接受劳务	28.30	-	-	-

## 2、出售商品/提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
中国中化集团有限公司	房屋租赁	593.29	791.05	811.22	831.95
中国种子集团有限公司	房屋租赁	378.91	574.93	659.74	635.99
中宏人寿保险有限公司北京分公司	房屋租赁	417.36	-	-	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	房屋租赁	240.99	-	442.33	695.31
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	房屋租赁	251.89	327.97	319.70	-
中化信息技术有限公司	房屋租赁	465.91	-	-	-
中化资产管理有限公司	房屋租赁	200.22	-	-	-
中国中化股份有限公司	房屋租赁	6,255.77	9,016.23	9,161.75	7,921.16
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	2,817.97	3,011.45	2,897.30	2,954.53
中化石油有限公司	房屋租赁	1,503.15	1,902.94	2,866.36	2,915.58
中化实业有限公司	房屋租赁	328.88	-	90.70	94.30
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	639.26	839.75	1,021.68	1,355.48
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,120.53	1,399.29	992.17	752.33
中化石油销售有限公司	房屋租赁	970.67	1,205.09	-	-
中化方兴置业（北京）有限公司	房屋租赁	-	988.93	-	-
中化化肥有限公司	房屋租赁	1,708.62	1,824.75	2,004.81	2,107.12
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	102.77	-	108.54	151.38

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
大连道达尔咨询有限公司	房屋租赁	-	-	-	17.56
新路安中国有限公司	房屋租赁	-	-	157.13	173.69
中化方兴房地产开发(珠海)有限公司	房屋租赁	-	-	-	9.26
中化塑料有限公司	房屋租赁	616.86	816.51	800.86	757.58
中化国际招标有限责任公司	房屋租赁	606.04	843.82	787.84	736.94
中化国际信息公司	房屋租赁	-	-	-	274.69
中化国际石油公司	房屋租赁	-	-	-	2.64
中化国际贸易股份有限公司	房屋租赁	-	-	-	304.89
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁	-	536.58	540.30	529.79
首开金茂置业(杭州)有限公司	房屋租赁	-	441.42	-	-
郑州茂辉置业有限公司	房屋租赁	-	425.94	-	-
中化现代农业有限公司	房屋租赁	449.94	-	278.01	-
远东国际租赁有限公司	房屋租赁	-	780.48	800.10	-
中化资产管理公司	房屋租赁	-	362.17	277.77	-
中化节能环保控股(北京)有限公司	房屋租赁	97.02	-	49.79	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	房屋租赁	-	380.37	-	-
中化资本有限公司(原上海苏化国际贸易有限公司)	房屋租赁	424.59	-	-	-
中化资本投资管理有限责任公司(原天津中化物业管理有限公司)	房屋租赁	181.81	-	-	-
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	94.48	-	-	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	52.42	-	-	-
中化石化销售有限公司	房屋租赁	35.59	-	-	-
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	11.48	-	-	-
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	14.74	-	-	-
中化能源科技有限公司	房屋租赁	4.07	-	-	-
中化聚缘企业管理(北京)有限公司	房屋租赁	116.00	-	-	-
中化商业保理有限公司	房屋租赁	2.51	-	-	-
南京泷茂置业有限公司	房屋租赁	-	341.49	-	-
方兴置业(上海)有限公司	房屋租赁	-	377.50	-	-
中化能源股份有限公司	房屋租赁	277.25	-	-	-
中化金茂物业管理(北京)有限公司苏州分公司	提供劳务	328.60	-	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务	40.12	-	-	-

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
中化现代农业有限公司	提供劳务	-	319.28	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	150.23	303.74	-	-
中化保险经纪(北京)有限责任公司	提供劳务	-	267.74	-	-
中化方兴置业(北京)有限公司	提供劳务	85.95	171.15	160.00	-
上海金茂建筑装饰有限公司	提供劳务	-	169.89	-	-
北京金茂信通咨询有限公司	提供劳务	-	140.49	-	-
中化实业有限公司	提供劳务	-	93.99	-	-
广州启创置业有限公司	提供劳务	64.67	86.22	-	-
中国金茂控股集团有限公司	提供劳务	-	68.76	-	-
中化节能环保控股(北京)有限公司	提供劳务	-	54.30	-	-
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	-	48.78	-	-
中化信息技术有限公司	提供劳务	-	6.99	-	-
安徽新华新茂置业有限公司	提供劳务	-	4.14	-	-
北京金丰置业有限公司	提供劳务	53.64	-	53.64	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	提供劳务	64.77	-	84.12	-
方兴置业(上海)有限公司	提供劳务	-	-	313.54	-
金茂置业(杭州)有限公司	提供劳务	-	-	95.90	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	75.57	-
南京泷茂置业有限公司	提供劳务	183.40	-	150.94	-
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	75.67	42.55	85.09	-
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	176.02	-	-	-
首开金茂置业(杭州)有限公司	提供劳务	310.47	-	94.34	-
中化石化销售有限公司	提供劳务	-	20.67	-	-
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	-	26.31	-	-
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	991.87	327.13	-	-
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	204.21	-	-	-
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务	16.16	-	-	-
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	37.97	-	-	-
中国金茂(集团)有限公司	提供服务	-	-	140.59	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	销售商品	2,437.30	-	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	销售商品	798.40	-	-	-
金茂置业(杭州)有限公司	销售商品	360.88	-	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	销售商品	245.35	-	-	-
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	58.44	-	-	-

### 3、其他交易情况如下表所示:-

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	委贷利息收入	-	-	1,637.37	2,086.78
深圳悦茂置业有限公司	委贷利息收入	10,097.73	26,602.25	-	-
苏州茂泰置业有限公司	委贷利息收入	-	9,910.30		
北京金丰置业有限公司	委贷利息收入	1,413.62	1,448.14	431.30	-
南京嘉茂置业有限公司	委贷利息收入	146.61	-	1,668.86	-
合肥质然房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,774.07	-	-	-
北京茂丰置业有限公司	委贷利息收入	40.51	63.93	8.72	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	委贷利息收入	3,954.42	21,035.99	20.75	-
南京泷茂置业有限公司	委贷利息收入	1,031.95	602.16	3,836.54	-
广州启创置业有限公司	委贷利息收入	-	1,697.68	3,504.71	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息收入	-	2,352.08	3.33	-
武汉首茂城置业有限公司	委贷利息收入	2,654.79	2,026.49	759.26	-
中化蓝天集团有限公司	委贷利息收入	459.42	736.99	144.13	-
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息收入	-	854.73	1,069.99	-
金茂投资咨询（深圳）有限公司	委贷利息收入	36.81	37.35	-	-
上海茂秀置业有限公司	委贷利息收入	5,487.50	5,442.21	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	委贷利息收入	6,254.76	6,586.35	-	-
无锡泰茂置业有限公司	委贷利息收入	-	-	-	-
郑州茂辉置业有限公司	委贷利息收入	1,880.66	4,452.20	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息收入	-	142.45	111.60	-
方兴置业（上海）有限公司	委贷利息收入	-	-	544.32	-
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息收入	-	-	4.01	-
广州融方置业有限公司	委贷利息收入	477.34	-	2,012.27	-
福州金辉融欣房地产有限公司	委贷利息收入	9,160.13	-	-	-
北京茂瑞置业有限公司	委贷利息收入	6,459.28	-	-	-
武汉启茂置业有限公司	委贷利息收入	5,263.40	-	-	-
福州融丰房地产有限公司	委贷利息收入	1,632.44	-	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	委贷利息收入	308.59	-	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	委贷利息收入	294.84	-	-	-
宁波慈茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	38.67	-	-	-
上海银汇房地产发展有限公司	委贷利息支出	329.27	821.76	83.87	100.60
方兴置业（上海）有限公司	委贷利息支出	-	1,755.44	920.11	17.50
重庆兴乾置业有限公司	委贷利息支出	1,799.40	1,997.71	696.70	101.40
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息支出	982.37	539.22	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息支出	3,520.94	1,385.09	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	委贷利息支出	4,451.67	2,244.51	-	-

公司名称	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海国际航运服务中心开发有限公司	委贷利息支出	526.83	1,308.63	-	-
中化集团财务有限责任公司	委贷利息支出	59.52	1,059.08	-	-
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息支出	25,749.38	-	-	-
中化商业保理有限公司	委贷利息支出	417.39	-	-	-

#### 4、关联担保情况

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，正在履行的关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保单位	被担保单位	2018年9月30日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	194,150.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资管理（上海）有限公司	300,000.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	南京兴拓投资有限公司	282,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京凯晨置业有限公司	281,399.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资管理（上海）有限公司	140,200.00	1年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	中化国际物业酒店管理有限公司	130,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	宁波方兴投资咨询有限公司	70,000.00	2年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	佛山迅茂房地产开发有限公司	25,373.70	1年	正常经营

担保单位	被担保单位	2017年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	256,250.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资管理（上海）有限公司	100.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资管理（上海）有限公司	349,900.00	1年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	中化国际物业酒店管理有限公司	30,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	南京兴拓投资有限公司	234,500.00	5年	正常经营

担保单位	被担保单位	2016年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	348,520.00	5年	正常经营
中国金茂控股（集团）有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	16,800.00	3年	正常经营
中国金茂控股（集团）有限公司	金茂投资管理（上海）有限公司	220,000.00	5年	正常经营

担保单位	被担保单位	2015年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	348,520.00	5年	正常经营

担保单位	被担保单位	2015年12月31日 担保总额	担保期	被担保单位现状
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	16,800.00	3年	正常经营

## 5、关联方资金拆借

由于房地产为资金密集型行业，项目开发所需资金体量大，投资回收期长，以集团形式进行房地产开发的企业一般采用资金集中管控模式，以提高资金使用效率。中国金茂亦采取资金集中管控模式，境内各子公司之间闲置资金均进行归集并拆借到有需求的公司。因发行人2015年、2016年、2017年及2018年1-9月资金回款较多，该期间资金拆出金额较大。

中国金茂制定了资金管理制度，对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。公司对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。公司资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。

因中国金茂全资子公司之间的资金调拨在合并层面抵消，除内部考核需要利息按市场收取外，其他利率一般为0或较低；合资公司双方股东根据股比提供资金并协商按统一利率收取利息，确保双方资金占用公允合理。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，关联方拆借资金余额情况如下表所列：

单位：万元

关联方	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1、资金拆入余额				
上海银汇房地产发展有限公司	50,000.00	50,000.00	20,000.00	20,000.00
重庆兴乾置业有限公司	95,477.76	95,477.76	43,192.32	18,186.24
宁波兴茂地产开发有限公司	211,476.87	190,819.08	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	190,000.00	140,000.00	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	60,000.00	55,000.00	-	-

关联方	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上海国际航运服务中心开发有限公司	80,000.00	80,000.00	-	-
中化商业保理有限公司	3,832.07	-	-	-
2、资金拆出余额				-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	-	-	50,947.20	12,297.20
上海拓平置业有限公司	-	-	46,257.85	-
北京金丰置业有限公司	43,924.50	33,034.50	19,264.50	-
北京茂丰置业有限公司	3,450.00	720.00	1,275.00	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	-	-	24,400.00	-
中化蓝天集团有限公司	-	36,600.00	-	-
武汉首茂城置业有限公司	49,334.90	69,992.90	31,500.00	-
上海耀茗企业管理有限公司	-	-	-	-
北京臻庄房地产开发有限公司	10,526.00	10,526.00	3,822.00	-
南京泷茂置业有限公司	20,950.00	11,300.00	1,300.00	-
金茂投资咨询(深圳)有限公司	2,100.00	2,100.00	-	-
郑州茂辉置业有限公司	13,202.40	52,343.50	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	-	-	15,000.00	-
深圳悦茂置业有限公司	279,435.00	182,435.00	-	-
武汉启茂置业有限公司	135,029.54	-	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	15,200.50	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	22,363.50	-	-	-
南京峰霄置业有限公司	63,539.87	-	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	111,999.82	-	-	-
宁波慈茂房地产开发有限公司	2,592.00	-	-	-
东莞深茂置业有限公司	57,798.00	-	-	-
成都金禾茂置业有限公司	9,635.61	-	-	-
上海坤茂置业有限公司	4,500.00	-	-	-
温州翔茂置业有限公司	1,239.99	-	-	-
温州坤茂置业有限公司	1,123.88	-	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	1,100.00	-	-	-

## 6、关联方应收、应付款项

### (1) 应收关联方款项

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，应收关联方款项情况如下表所列：

单位：万元

关联方名称	应收项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
中化方兴房地产开发(珠海)有限公司	应收账款	-	90.11	13.64	-
上海兆承房地产开发有限公司	应收账款	3.27	162.52	-	-

关联方名称	应收项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	0.75	37.15	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	应收账款	-	-	-	-
成都隆中策置业有限公司	应收账款	15.10	-	-	-
广州启创置业有限公司	应收账款	45.70	-	-	-
金茂(丽江)酒店投资有限公司金茂 古镇客栈	应收账款	17.10	11.10	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	-	4.54	-	-
首开金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	-	1.65	-	-
武汉首茂城置业有限公司	应收账款	-	1.45	-	-
安徽新华新茂置业有限公司	应收账款	0.35	0.74	-	-
中化方兴置业(北京)有限公司	应收账款	-	-	183.34	10.27
中化资产管理有限公司	应收账款	-	-	66.81	-
中国中化股份有限公司	应收账款	-	-	6.21	-
方兴置业(上海)有限公司	应收账款	0.03	-	219.61	-
金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	7.98	67.11	-	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	应收账款	626.03	-	-	-
南京峰霄置业有限公司	应收账款	157.06	-	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	应收账款	72.58	-	-	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	应收账款	57.44	-	-	-
北京茂瑞置业有限公司	应收账款	17.13	-	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	16.31	-	-	-
中化金茂物业管理(北京)有限公司	应收账款	19.57	-	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收票据	-	70.00	-	-
中化金茂物业管理(北京)有限公司	预付账款	100.00	-	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	1,564.98	842.34	594.09	-
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	272.93	1,124.22	-	-
中化金茂物业管理(北京)有限公司 长沙分公司	预付账款	-	100.00	-	-
中化集团财务有限责任公司	预付账款	1.85	-	-	-
上海拓平置业有限公司	应收利息	-	41,216.44	39,504.90	-
苏州茂泰置业有限公司	应收利息	10,207.61	10,207.61	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	应收利息	6,041.54	2,726.52	-	-
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	25.67	116.92	-	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	应收利息	-	-	91.85	21.12
中国金茂控股集团有限公司	应收利息	-	-	1,106.07	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	应收利息	-	-	6.08	-
南京悦茂房地产开发有限公司	应收利息	-	-	2.78	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	应收利息	25,027.16	21,292.78	4.18	-

关联方名称	应收项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
南京泷茂置业有限公司	应收利息	4,110.31	4,212.15	3,949.09	-
广州启创置业有限公司	应收利息	-	1,778.13	3,663.73	-
武汉首茂城置业有限公司	应收利息	82.30	128.39	810.66	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	应收利息	-	-	55.92	-
北京金丰置业有限公司	应收利息	63.75	52.74	30.76	-
中化蓝天集团有限公司	应收利息	313.20	-	20.93	-
北京茂丰置业有限公司	应收利息	5.01	1.15	2.04	-
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	1.43	1.57	-	-
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	468.74	459.40	-	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	9,709.74	-	-	-
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	6,846.83	-	-	-
上海茂秀置业有限公司	应收利息	5,811.29	-	-	-
武汉启茂置业有限公司	应收利息	5,263.40	-	-	-
福州融丰房地产有限公司	应收利息	1,730.39	-	-	-
广州融方置业有限公司	应收利息	505.98	-	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	应收利息	308.59	-	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	13.32	-	-	-
宁波慈茂房地产开发有限公司	应收利息	3.13	-	-	-
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	201,390.00	-	-	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应收款	82,780.00	82,480.00	-	-
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	166,419.05	-	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	115.10	-	-	-
宁波友茂置业有限公司	其他应收款	44,000.00	-	-	-
北京开创金润置业有限公司	其他应收款	112,300.00	-	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应收款	10,635.77	-	-	-
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	2.00	-	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	其他应收款	155,624.86	155,551.92	204,624.86	246,238.11
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	180,000.00	180,000.00	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	其他应收款	34,272.85	90,785.35	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	92,964.88	82,824.88	-	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	67,540.68	79,583.73	-	-
上海耀茗企业管理有限公司	其他应收款	-	73,754.31	-	-
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应收款	-	50,000.00	-	-
上海拓平置业有限公司	其他应收款	18,298.78	46,257.85	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	16,217.29	34,317.29	-	-
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	17,518.75	16,978.75	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	-	15,454.08	-	-
上海秀茂置业有限公司	其他应收款	2,460.00	13,031.00	-	-

关联方名称	应收项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	654.59	382.04	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	其他应收款	21.48	6.16	-	-
金茂(丽江)酒店投资有限公司金茂谷镇客栈	其他应收款	-	5.34	-	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	286,852.81	42,277.19	190,064.51	142,363.32
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	12,004.29	-	215,760.22	-
北京金丰置业有限公司	其他应收款	124,124.07	124,062.22	124,077.09	127,631.00
上海拓赢实业有限公司	其他应收款	-	-	64,736.00	64,736.00
北京方兴兴亦置业有限公司	其他应收款	-	-	63,150.00	63,150.00
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	55,641.75	55,853.69
添友有限公司	其他应收款	-	-	34,200.00	34,200.00
广州启创置业有限公司	其他应收款	-	29.52	29,148.34	28,800.00
威旺置业有限公司	其他应收款	15,717.88	14,930.87	15,977.99	14,964.62
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	554.16	59.24	-	2,000.00
北京茂丰置业有限公司	其他应收款	-	-	3,757.45	176,060.00
广州融方置业有限公司	其他应收款	739.48	748.90	742.78	-
金茂(丽江)酒店投资有限公司	其他应收款	5.34	-	0.99	90.61
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	40.00	2,642.21	307.33	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应收款	4.63	10.00	124.58	7,917.24
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	11,374.89	111.30	102.58	100.59
重庆兴乾置业有限公司	其他应收款	-	-	119.87	72.89
上海星外滩开发建设有限公司	其他应收款	-	51.76	51.76	51.76
中化金茂物业管理(北京)有限公司	其他应收款	1,802.86	1,738.17	1,956.86	250.27
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应收款	70.82	-	20.28	23.38
中化方兴置业(北京)有限公司	其他应收款	19.86	7.92	7.92	194.58
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应收款	15.86	0.75	27.54	-
上海港国际客运中心开发有限公司	其他应收款	2.45	4.46	4.46	4.46
金茂威斯汀酒店	其他应收款	-	-	-	58.31
中化集团财务有限责任公司	其他应收款	-	-	-	0.67
中国金茂(集团)有限公司	其他应收款	-	120,075.43	130,149.03	-
骊隆(上海)酒店管理有限公司	其他应收款	-	3,870.94	3,870.94	3,898.17
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	143,484.96	190,016.15	-	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	86,223.07	86,223.07	-	-
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	44,371.19	85,041.19	25,551.34	-
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	34,500.00	89,500.00	-	-
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	67,571.00	64,141.00	64,141.00	-
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	59,993.13	55,583.13	46,175.13	-

关联方名称	应收项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
南京赋茂置业有限公司	其他应收款	-	48,000.00	257,500.00	-
福州融丰房地产有限公司	其他应收款	20,360.00	15,960.00	-	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	5,000.00	-	0.84	-
南京泷茂置业有限公司	其他应收款	4,000.78	4,007.50	2,233.13	-
武汉首茂城置业有限公司	其他应收款	46.74	2.06	19.28	-
方兴置业（上海）有限公司	其他应收款	1,543.76	1,625.52	43.71	-
金茂（上海）物业服务有限责任公司丽江分公司	其他应收款	-	-	0.04	-
北京茂信置业有限公司	其他应收款	0.73	0.73	-	-
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	12,392.20	6,614.88	-	-
北京览秀城置业有限公司	其他应收款	-	0.27	71,616.35	-
金茂（三亚）旅业有限公司	其他应收款	-	1,680.59	1,682.59	-
金茂（丽江）酒店分公司	其他应收款	-	-	559.52	-
嘉兴成乾投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴金茂方坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴金茂方乾投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴利茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴拓坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
嘉兴拓茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应收款	-	0.20	-	-
厦门建承房地产开发有限公司	其他应收款	63,293.34	63,293.34	-	-
上海坤茂置业有限公司	其他应收款	41,240.00	41,240.00	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应收款	32,543.92	74,043.40	-	-
厦门兆利茂房地产开发有限公司	其他应收款	17,900.00	17,900.00	-	-
北京茂秀置业有限公司	其他应收款	0.73	0.73	-	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	105,958.84	-	-	-
长沙如茂企业管理有限公司	其他应收款	65,879.00	-	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	57,559.37	-	-	-
长沙意茂企业管理有限公司	其他应收款	50,585.00	-	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	40,814.06	-	-	-

关联方名称	应收项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	32,236.53	-	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	其他应收款	31,070.90	-	-	-
中化蓝天集团有限公司	其他应收款	28,800.00	-	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	其他应收款	27,610.44	-	-	-
嘉兴隼茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	27,500.00	-	-	-
成都金枝置业有限公司	其他应收款	20,607.00	-	-	-
宁波艺茂置业有限公司	其他应收款	19,283.41	-	-	-
西安唐茂置业有限公司	其他应收款	11,000.00	-	-	-
济南隼茂置业有限公司	其他应收款	9,250.00	-	-	-
天津齐茂置业有限公司	其他应收款	9,227.89	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	8,366.60	-	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应收款	7,017.59	-	-	-
南昌盛都置业有限公司	其他应收款	5,198.05	-	-	-
青岛腾茂置业有限公司	其他应收款	4,615.19	-	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应收款	3,630.00	-	-	-
温州万碧房地产有限公司	其他应收款	2,524.50	-	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应收款	9.94	-	-	-
南京苏豪康养小镇投资有限公司	其他应收款	8.32	-	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应收款	7.70	-	-	-
福州安景房地产有限公司	其他应收款	7.52	-	-	-
天津创茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-	-
天津瑞茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-	-
天津盛茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-	-
长沙茂茂企业管理有限公司	其他应收款	1.00	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	其他应收款	0.27	-	-	-
青岛松茂置业有限公司	其他应收款	0.18	-	-	-

(2) 应付关联方款项

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，应付关联方款项情况如下表所列：

单位：万元

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	4,853.65	2,008.19	6,322.25	2,047.49
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应付账款	122.05	342.93	919.70	-
金茂（上海）物业服务有限公司	应付账款	1.59	-	21.59	1.59

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	100.00	305.25	86.27	-
金茂（丽江）酒店分公司	应付账款	3.82	3.82	11.73	-
上海金茂建筑装饰有限公司本部	应付账款	-	-	-	54.83
中化金茂物业管理（北京）长沙分公司	应付账款	-	-	-	145.91
中化金茂物业苏州分公司	应付账款	-	-	-	27.00
金茂（上海）物业服务有限公司长沙分公司	应付账款	-	1.59	-	-
中化商业保理有限公司	应付账款	14,041.00	-	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应付票据	-	1,447.10	269.58	-
金茂（上海）物业服务有限公司	应付票据	-	186.50	-	-
中化国际招标有限责任公司	预收账款	-	-	-	196.22
中宏人寿保险有限公司	预收账款	-	-	134.35	69.29
上海金茂建筑装饰有限公司	预收账款	30.90	9.68	21.19	-
中化方兴置业（北京）有限公司	预收账款	-	-	-	119.76
中国中化股份有限公司	预收账款	-	-	-	1.49
远东国际租赁有限公司	预收账款	-	-	-	204.49
宁波兴茂地产开发有限公司	预收账款	83.82	882.23	-	-
中国对外经济贸易信托有限公司	预收账款	229.53	-	-	-
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	905.49	482.98	-	-
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	预收账款	-	90.11	-	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	预收账款	-	24.15	-	-
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	555.54	-	-	-
中化化肥有限公司	预收账款	549.14	-	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	预收账款	397.84	-	-	-
中化集团财务有限责任公司	预收账款	368.78	-	-	-
中化资本有限公司	预收账款	143.35	-	-	-
中化金茂物业分公司	预收账款	209.71	-	-	-
中化能源股份有限公司	预收账款	137.91	-	-	-
中化信息技术有限公司	预收账款	115.15	-	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	预收账款	95.91	-	-	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	预收账款	79.81	-	-	-
中化资本投资管理有限责任公司	预收账款	59.57	-	-	-
中化现代农业有限公司	预收账款	32.84	-	-	-
上海茂秀置业有限公司	预收账款	6.91	-	-	-
中化石化销售有限公司	预收账款	5.87	-	-	-
中化石油有限公司	预收账款	0.63	-	-	-

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
中化资产管理有限公司	预收账款	0.43	-	-	-
中化塑料有限公司	预收账款	211.05	-	-	201.64
上海银汇房地产发展有限公司	应付利息	-	33.23	16.81	0.21
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	-	2,218.75	798.10	101.40
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	31,261.49	5,512.11	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	185.70	138.48	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	应付利息	151.74	101.60	-	-
中化集团财务有限责任公司	应付利息	113.91	31.92	33.51	-
方兴置业（上海）有限公司	应付利息	-	-	129.50	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	应付利息	-	53.17	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	36.25	36.55	-	-
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	应付利息	-	61.56	-	-
中化商业保理有限公司	应付利息	54.67	-	-	-
福州融丰房地产有限公司	应付利息	31.15	-	-	-
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应付款	5,729.00	-	-	-
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	33,784.65	-	-	-
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	4,714.36	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	34,015.46	-	-	-
青岛德茂置业有限公司	其他应付款	3,828.62	-	-	-
青岛茂坚置业有限公司	其他应付款	311.36	-	-	-
重庆珑悦商业运营管理中心（有限合伙）	其他应付款	100.00	-	-	-
广州融方置业有限公司	其他应付款	4.49	-	-	-
成都隆中策置业有限公司	其他应付款	0.48	-	-	-
中化蓝天集团有限公司	其他应付款	1.43	-	-	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	3,509,346.33	1,959,475.26	1,512,285.65	1,306,570.28
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	554,491.75	633,775.74	772,438.81	790,610.68
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	49,500.00	-	-
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	39,575.00	-	-
上海银汇房地产发展有限公司	其他应付款	125,761.93	25,761.93	-	-
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	18,330.68	16,973.68	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	45,513.69	15,876.00	-	-
温州瓯茂置业有限公司	其他应付款	25,039.03	14,259.03	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	0.71	12,302.00	-	-

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
上海国际航运服务中心开发有限公司	其他应付款	411,302.12	8,302.12	-	-
苏州茂泰置业有限公司	其他应付款	-	5,144.10	-	-
北京金丰置业有限公司	其他应付款	18.78	1,869.04	-	-
南京赋茂置业有限公司	其他应付款	-	1,632.66	-	-
宁波荣茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	1,378.50	-	-
宁波姚茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	1,246.83	-	-
中国对外经济贸易信托有限公司	其他应付款	996.02	790.63	714.56	-
宁波鸿茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	780.00	-	-
宁波景茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	691.67	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应付款	-	432.26	-	-
嘉兴隼茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	386.50	-	-
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	254.59	-	-
嘉兴北拓投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	166.40	-	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	143.25	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	其他应付款	-	107.29	-	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	76.75	-	-
中化资产管理有限公司	其他应付款	72.40	72.40	68.46	-
中化现代农业有限公司	其他应付款	133.40	44.52	-	-
中化信息技术有限公司	其他应付款	41.72	41.72	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应付款	-	34.31	-	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应付款	-	22.00	-	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	11.74	1.83	-	-
北京茂秀置业有限公司	其他应付款	-	0.76	-	-
北京茂信置业有限公司	其他应付款	-	0.74	-	-
金茂置业(杭州)有限公司	其他应付款	5,829.71	5,818.47	40,000.00	-
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	277.25	3,063.75	1,020.66	161.05
中国中化集团有限公司	其他应付款	207.65	207.65	207.65	207.65
中国中化股份有限公司	其他应付款	2,164.38	2,087.12	2,080.18	2,009.08
远东国际租赁有限公司	其他应付款	249.35	249.35	249.35	249.35

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
中国对外经济贸易信托投资有限公司	其他应付款	-	-	-	706.35
中化石油有限公司	其他应付款	574.56	426.05	735.67	717.13
中化国际实业公司	其他应付款	-	-	-	22.64
中化石油勘探开发有限公司	其他应付款	264.09	264.09	264.09	249.68
中化集团财务有限责任公司	其他应付款	200,576.49	380.94	191.67	191.67
中化化肥控股有限公司	其他应付款	-	-	-	511.98
大连道达尔咨询有限公司	其他应付款	4.06	4.06	4.06	4.06
新路安中国有限公司	其他应付款	29.34	29.34	29.34	43.76
中化塑料有限公司	其他应付款	211.80	211.80	211.80	197.60
中化国际招标有限责任公司	其他应付款	217.50	215.21	215.21	59.27
中国种子集团有限公司	其他应付款	237.36	148.48	175.81	163.43
中化国际贸易股份有限公司	其他应付款	-	83.54	-	-
中宏人寿保险有限公司	其他应付款	-	140.47	140.47	127.70
中化方兴房地产开发(珠海)有限公司	其他应付款	64,612.36	64,612.36	63,617.86	110,298.06
金茂(上海)物业服务有限公司	其他应付款	94.77	96.63	103.04	2,901.37
中化方兴房地产有限公司	其他应付款	14,940.00	14,940.00	14,940.00	14,940.00
珠海凯明咨询服务服务有限公司	其他应付款	-	5,729.00	5,729.00	5,729.00
盛明(上海)投资咨询有限公司	其他应付款	-	-	5,008.97	5,008.97
上海拓平置业有限公司	其他应付款	1,575.58	1,575.58	1,575.58	1,575.58
中化方兴置业(北京)有限公司	其他应付款	-	-	-	21.18
北京方兴拓赢房地产有限公司	其他应付款	-	-	-	397.40
上海浦东金鑫房地产发展公司	其他应付款	-	-	-	116,600.70
上海金茂花园服务中心	其他应付款	-	-	-	275.95
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应付款	18,001.19	-	0.42	8,043.07
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	33.41	--
方兴置业(上海)有限公司	其他应付款	506,501.96	86,313.81	160,000.00	-
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	其他应付款	-	42.25	116,600.70	-
首开金茂置业(杭州)有限公司	其他应付款	-	117,600.00	62,475.00	-
中化金茂物业管理(北京)有限公司	其他应付款	5,509.83	7,266.33	3,908.39	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	846.73	-
中化化肥有限公司	其他应付款	576.60	461.27	495.08	-
嘉兴青茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	-	210.00	-
中化国际(控股)股份有限公司北京分公司	其他应付款	-	-	83.54	--

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
北京鑿庄房地产开发有限公司	其他应付款	58,906.14	44,640.84	98,033.20	-
中化实业有限公司	其他应付款	22.64	22.64	22.64	-
武汉首茂城置业有限公司	其他应付款	-	-	126,730.00	-
嘉兴鼎冠投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	1,856.22	1,856.22	-
嘉兴成乾投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	665.00	665.00	-
嘉兴青茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	640.00	-	-
嘉兴拓茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	595.00	595.00	-
嘉兴拓坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	374.00	374.00	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	其他应付款	174.58	174.58	174.58	-
嘉兴金创投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	-	146.00	-
中国金茂（集团）有限公司	其他应付款	-	281.46	107.98	-
嘉兴利茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	30.00	30.00	-
中化节能环保控股（北京）有限公司	其他应付款	13.80	13.80	13.80	-
青岛蓝海新港城置业有限公司第二分公司	其他应付款	2.92	-	2.92	-
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应付款	4.38	73.99	1.26	-
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	19,248.01	16,274.61	-	-
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	111,446.11	35.20	-	-
广州启创置业有限公司	其他应付款	53,201.17	16,400.00	-	-
北京茂丰置业有限公司	其他应付款	25,844.99	4,874.99	-	-
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	3,427.93	3,200.59	-	-
宁波绪茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	514.67	-	-
中化石油销售有限公司	其他应付款	336.03	309.61	-	-
嘉兴金创投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	468.00	-	-
嘉兴夏茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	112.00	-	-
安徽新华新茂置业有限公司	其他应付款	-	9.16	-	-
正荣（广州）置业发展有限公司	其他应付款	100,416.06	-	-	-
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	80,002.60	-	-	-
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	60,792.95	-	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应付款	10,000.00	-	-	-
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	5,257.98	-	-	-
上海启茂置业有限公司	其他应付款	1,239.49	-	-	-

关联方名称	应付项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
上海方茂置业有限公司	其他应付款	1,123.68	-	-	-
嘉兴青茂投资管理有限公司	其他应付款	199.02	-	-	-
中化资本有限公司	其他应付款	150.52	-	-	-
中化国际（控股）股份有限公司	其他应付款	83.54	-	-	-
中化资本投资管理有限责任公司	其他应付款	62.55	-	-	-
中化泉州石化有限公司	其他应付款	7.74	-	-	-
青岛东方伊甸园旅游开发建设有限公司	其他应付款	5.21	-	-	-
南京筑茂企业管理有限公司	其他应付款	0.59	-	-	-

发行人最近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

## 7、关联交易的决策权限、决策程序

发行人对关联交易的外部审计及信息披露工作进行了明确规范。公司规定财务管理部牵头承担公司关联交易审计及披露的管理职能。公司对关联方交易作出了详细规定，主要包括：（1）明确了关联方的范畴及关联关系的定义；（2）对关联方交易定义；（3）明确关联方交易办公系统审核流程；（4）明确关联方交易外部审计及信息披露工作要求；（5）明确关联方交易初审、甄别和监控规则。

## 九、发行人内部管理制度

### （一）重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《资金管理权责体系》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程，公司只有一名股东，不设股东会，股东为权力机构，负责决定公司重大事项；执行董事向股东负责，负责执行股东决定和制定实施方案。

总经理按照《公司章程》、《资金管理权责体系》依法行使职权。总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事决议，对执行董事负责。

### （二）财务管理和会计核算

公司财务部是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务部各业务线有其侧重点，同时互相配合对集团及下属公司进行财务管理。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作的合理有效运行。

### **（三）风险控制**

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

## **十、信息披露事务与投资者关系管理**

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司制定了信息披露和投资者关系管理的相关制度文件，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

## **十一、发行人最近三年及一期规范运作情况**

发行人最近三年及一期不存在重大违法违规及受处罚的情况。

## 第七节 财务会计信息

### 一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2017]7226 号、天职业字[2017]5818 号和天职业字[2018]7542 号的审计报告，本公司 2018 年 1-9 月财务报告未经审计。本公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。

为提供更可靠、更相关的会计信息，公司于 2016 年 1 月 1 日将投资性房地产由成本计量模式转换为公允价值计量模式，并根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定采用追溯调整法对前期财务报表相关数据进行了调整。

2016 年上半年本公司母公司中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家英属维尔京群岛公司的股权注入本公司下属子公司。由于该股权重组事项构成同一控制下企业合并，本公司按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定，对 2016 年的期初数及前期相关财务报表数据进行追溯调整。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。2016、2017 年财务数据引自 2016、2017 年度审计报告期末数，2015 年财务数据引自 2016 年度审计报告期初数。本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解公司财务报表的详细情况。

#### 公司最近三年及一期末合并资产负债表

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：				

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
货币资金	1,972,415.98	1,300,899.64	951,562.99	997,538.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	8,075.00
应收票据	1,647.10	4,401.10	1,527.00	200.00
应收账款	167,897.15	49,983.54	111,695.81	78,655.70
预付款项	192,958.30	1,043,378.28	465,687.41	22,416.26
应收利息	121,930.93	84,322.80	51,058.10	37,156.99
其他应收款	5,090,892.24	2,663,240.45	1,917,439.39	985,237.81
存货	8,646,274.64	7,520,539.59	4,944,984.91	4,725,679.85
其他流动资产	1,565,570.10	660,108.65	284,075.68	116,242.20
<b>流动资产合计</b>	<b>17,759,586.45</b>	<b>13,326,874.05</b>	<b>8,728,031.27</b>	<b>6,971,202.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-
长期股权投资	878,623.11	530,334.72	381,309.41	98,591.80
投资性房地产	1,880,367.63	1,867,544.10	1,285,713.08	1,223,539.80
固定资产	141,574.25	145,636.65	63,675.45	72,671.09
在建工程	225,618.28	217,451.36	275,618.44	25,554.96
固定资产清理	0.08	3.45	3.45	-
无形资产	31,968.29	31,580.55	32,333.11	15,141.05
长期待摊费用	4,474.14	3,425.66	2,418.46	2,943.32
递延所得税资产	128,119.10	70,232.82	54,066.47	46,220.59
其他非流动资产	4,151.00	4,651.00	46,257.85	328,987.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,312,895.88</b>	<b>2,888,860.30</b>	<b>2,159,395.71</b>	<b>1,813,650.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>21,072,482.33</b>	<b>16,215,734.35</b>	<b>10,887,426.99</b>	<b>8,784,852.60</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,498,072.98	1,895,496.84	63,292.32	64,186.24
应付票据	74,322.22	74,224.42	81,433.23	18,349.74
应付账款	520,143.32	682,434.14	770,436.43	895,615.64

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
预收款项	2,225,601.06	2,178,578.74	2,293,220.07	1,337,176.04
应付职工薪酬	3,519.85	3,066.27	1,784.71	1,917.48
应交税费	107,222.37	71,514.71	-10,882.26	39,948.35
应付利息	90,078.84	55,642.41	11,493.46	4,183.18
应付股利	3,705.66	26,476.82	7,174.14	17,149.14
其他应付款	8,345,284.80	4,748,255.72	3,194,600.25	2,716,016.61
一年内到期的非流动负债	723,275.00	630,142.30	165,850.00	272,946.64
<b>流动负债合计</b>	<b>13,591,226.11</b>	<b>10,365,832.37</b>	<b>6,578,402.35</b>	<b>5,367,489.07</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,215,396.13	1,976,068.41	1,615,291.12	965,019.09
应付债券	219,450.56	219,223.47	219,403.02	219,109.08
递延所得税负债	313,350.06	303,796.52	288,510.71	269,249.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,748,196.75</b>	<b>2,499,088.40</b>	<b>2,123,204.86</b>	<b>1,453,377.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,339,422.86</b>	<b>12,864,920.78</b>	<b>8,701,607.20</b>	<b>6,820,866.40</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	261,526.32	261,526.32	199,426.32	-
资本公积	55,397.23	55,397.23	278.93	20,004.78
其他综合收益	-4,909.75	-2,301.03	-7,053.07	-4,729.99
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	847,971.85	633,049.43	383,938.99	312,525.92
归属于母公司股东权益合计	1,166,042.79	953,729.09	582,648.32	333,857.84
少数股东权益	2,567,016.68	2,397,084.48	1,603,171.46	1,630,128.36
<b>股东权益合计</b>	<b>3,733,059.48</b>	<b>3,350,813.57</b>	<b>2,185,819.78</b>	<b>1,963,986.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>21,072,482.33</b>	<b>16,215,734.35</b>	<b>10,887,426.99</b>	<b>8,784,852.60</b>

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,141,801.09</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>1,205,853.48</b>
其中：营业收入	2,141,801.09	2,847,894.02	1,318,208.11	1,205,853.48
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,589,918.60</b>	<b>2,260,776.03</b>	<b>1,104,311.71</b>	<b>959,083.90</b>
其中：营业成本	1,247,400.49	1,892,228.74	886,359.13	756,269.40
营业税金及附加	119,840.28	155,303.14	88,621.33	93,737.85
销售费用	41,322.59	65,749.48	52,344.18	53,666.03
管理费用	75,257.03	70,301.53	55,685.07	44,924.89
财务费用	106,086.86	77,256.34	21,440.48	10,905.18
资产减值损失	11.34	-63.19	-138.49	-419.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12,823.53	7,820.89	41,175.74	68,272.56
投资收益（损失以“-”号填列）	39,191.43	55,932.10	26,042.45	20,626.29
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>604,206.67</b>	<b>650,870.99</b>	<b>281,114.59</b>	<b>335,668.42</b>
加：营业外收入	1,363.27	2,764.19	16,369.95	5,822.02
减：营业外支出	663.33	2,244.45	1,430.26	1,929.51
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>604,906.61</b>	<b>651,390.73</b>	<b>296,054.28</b>	<b>339,560.93</b>
减：所得税费用	177,950.23	183,721.32	77,511.59	93,697.80
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>426,956.38</b>	<b>467,669.41</b>	<b>218,542.70</b>	<b>245,863.13</b>
归属于母公司股东的净利润	224,408.46	256,510.43	115,805.59	48,542.82
少数股东损益	202,547.91	211,158.97	102,737.11	197,320.31
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-54,690.77</b>	<b>95,134.56</b>	<b>-85,993.13</b>	<b>-61,213.72</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>372,265.61</b>	<b>562,803.96</b>	<b>132,549.56</b>	<b>184,649.42</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	221,799.75	261,262.47	113,482.51	43,812.82
归属于少数股东的综合收益总额	150,465.86	301,541.49	19,067.05	140,836.59

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,462,808.07	2,672,382.51	2,239,885.04	1,845,034.00
收到的税费返还	252.02	199.62	104.54	110.67
收到其他与经营活动有关的现金	14,189,678.42	7,879,462.72	3,906,196.88	2,001,565.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,652,738.51</b>	<b>10,552,044.85</b>	<b>6,146,186.46</b>	<b>3,846,710.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,911,844.76	4,801,729.42	1,660,100.09	1,008,182.15
支付给职工以及为职工支付的现金	87,190.86	68,103.86	56,058.08	59,647.67
支付的各项税费	439,279.39	360,569.19	352,675.70	261,159.88

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
支付其他与经营活动有关的现金	12,380,455.96	8,630,866.70	4,778,378.80	2,261,577.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,818,770.98</b>	<b>13,861,269.18</b>	<b>6,847,212.67</b>	<b>3,590,567.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>833,967.53</b>	<b>-3,309,224.33</b>	<b>-701,026.21</b>	<b>256,142.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	635,852.41	526,683.68	561,542.71	133,849.02
取得投资收益收到的现金	39,253.93	55,534.84	5,306.41	5,898.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	64.30	63.88	68.66	40.09
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	1,200.00	33,011.81	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	54,908.94	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>676,370.63</b>	<b>670,203.16</b>	<b>566,917.78</b>	<b>139,787.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,930.72	10,756.12	7,376.65	19,037.52
投资支付的现金	1,933,110.60	1,039,906.45	675,853.23	221,426.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	189.40	57,011.19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	186,304.23	-	15,130.60	8,078.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,129,534.96</b>	<b>1,107,673.75</b>	<b>698,360.48</b>	<b>248,541.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,453,164.33</b>	<b>-437,470.59</b>	<b>-131,442.70</b>	<b>-108,754.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	73,535.60	667,920.00	324,126.32	2,000.00
取得借款收到的现金	3,392,093.96	5,671,844.84	2,386,848.11	624,875.43
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,465,629.56</b>	<b>6,339,764.84</b>	<b>2,710,974.43</b>	<b>626,875.43</b>
偿还债务支付的现金	2,063,390.77	2,020,024.00	1,616,416.64	363,952.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,930.68	218,940.65	103,433.21	83,149.39
其中：子公司支付给少数股东的股利	54,217.86	47,047.03	18,000.00	2,707.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	94,958.57	107,525.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,333,321.45</b>	<b>2,238,964.66</b>	<b>1,814,808.42</b>	<b>554,626.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,132,308.11</b>	<b>4,100,800.18</b>	<b>896,166.01</b>	<b>72,248.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>567.62</b>	<b>-758.53</b>	<b>110.06</b>	<b>2,092.54</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>513,678.94</b>	<b>353,346.73</b>	<b>63,807.16</b>	<b>221,728.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,141,438.75	788,092.02	724,284.86	502,555.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,655,117.69</b>	<b>1,141,438.75</b>	<b>788,092.02</b>	<b>724,284.86</b>

公司最近三年末及一期末母公司资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	43,336.50	46,543.33	1,012.00	1,702.53
预付款项	133.22	133.22	239.00	87.38
应收股利	6,688.00	6,688.00	6,688.00	6,688.00
其他应收款	693,119.61	868,436.11	751,508.46	217,562.48
其他流动资产	828,785.22	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,572,062.56</b>	<b>921,800.66</b>	<b>759,447.46</b>	<b>226,040.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	33,713.53	24,489.21	1,000.00	1,000.00
固定资产	107.90	163.08	223.15	226.02
无形资产	610.04	675.61	511.60	471.06
长期待摊费用	34.06	66.40	109.81	150.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>34,465.53</b>	<b>25,394.30</b>	<b>1,844.56</b>	<b>1,847.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,606,528.09</b>	<b>947,194.96</b>	<b>761,292.01</b>	<b>227,888.19</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	140,200.00	349,900.00	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	100.00	-
应付职工薪酬	-	-	13.75	8.09
应交税费	41.02	59.58	233.41	30.03
应付利息	5,857.50	-	449.34	449.34
其他应付款	308,504.05	102,010.88	344,769.02	981.49
<b>流动负债合计</b>	<b>454,602.57</b>	<b>451,970.46</b>	<b>345,565.52</b>	<b>1,468.96</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	750,100.00	50,200.00	-	-
应付债券	219,450.56	219,223.47	219,403.02	219,109.08

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
非流动负债合计	969,550.56	269,423.47	219,403.02	219,109.08
负债合计	1,424,153.13	721,393.94	564,968.54	220,578.04
股东权益：				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	261,526.32	261,526.32	199,426.32	-
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-85,208.50	-41,782.44	-9,159.99	1,253.01
股东权益合计	182,374.96	225,801.02	196,323.48	7,310.15
负债和股东权益总计	1,606,528.09	947,194.96	761,292.01	227,888.19

### 公司最近三年及一期母公司利润表

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	103.77	1,886.62	4,205.93	2,175.32
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	0.75	17.59	23.71	12.51
销售费用	2.17	999.12	1,789.19	986.38
管理费用	476.11	4,133.69	4,120.64	3,041.12
财务费用	33,389.09	21,981.65	8,698.42	-194.38
投资收益（损失以“-”号填列）	-175.67	-10.79	-	1,188.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,940.02	-25,256.23	-10,426.03	-482.30
加：营业外收入	-	33.77	13.03	7.85
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46

### 公司最近三年及一期母公司现金流量表

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	1,068.77	1,899.81	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
收到其他与经营活动有关的现金	2,095,746.98	923,086.82	539,274.18	251,548.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,096,815.76</b>	<b>924,986.63</b>	<b>539,274.18</b>	<b>251,548.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	105.77	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	447.28	2,268.58	3,948.02	3,427.14
支付的各项税费	25.47	181.47	4.26	236.92
支付其他与经营活动有关的现金	1,714,086.61	1,285,056.93	727,507.15	473,959.53
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,714,559.36</b>	<b>1,287,612.75</b>	<b>731,459.43</b>	<b>477,623.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>382,256.40</b>	<b>-362,626.12</b>	<b>-192,185.25</b>	<b>-226,075.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	88,228.18	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>88,228.18</b>	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	51.64	121.21	162.24
投资支付的现金	920,702.40	23,500.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>920,702.40</b>	<b>23,551.64</b>	<b>121.21</b>	<b>162.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-832,474.22</b>	<b>-23,551.64</b>	<b>-121.21</b>	<b>-162.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	62,100.00	199,426.32	-
取得借款收到的现金	940,100.00	700,100.00	50,000.00	220,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>940,100.00</b>	<b>762,200.00</b>	<b>249,426.32</b>	<b>220,000.00</b>
偿还债务支付的现金	449,900.00	300,000.00	50,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,189.00	30,490.91	7,810.39	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>493,089.00</b>	<b>330,490.91</b>	<b>57,810.39</b>	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>447,011.00</b>	<b>431,709.09</b>	<b>191,615.93</b>	<b>220,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,206.82</b>	<b>45,531.33</b>	<b>-690.53</b>	<b>-6,237.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额	46,543.33	1,012.00	1,702.53	7,940.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>43,336.50</b>	<b>46,543.33</b>	<b>1,012.00</b>	<b>1,702.53</b>

## 二、合并报表范围的变化

### (一) 2015年度

1、2015 年度公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例 (%)
青岛方茂置业有限公司	100.00
佛山市茂兴房地产开发有限公司	100.00
南京方耀投资有限公司	100.00
南京兴拓投资有限公司	80.00
长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	100.00
长沙乾璟置业有限公司	100.00

2、2015 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本次不再纳入合并范围的原因
1	上海金航国际贸易有限公司	上海	贸易代理	100.00	100.00	注销

3、2015 年度未发生同一控制下企业合并情况。

## (二) 2016 年度

1、2016 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

公司名称	公司合计持股比例 (%)
北京津辉置业有限公司	100.00
天津津辉置业有限公司	100.00
青岛青茂置业有限公司	100.00
南京泰茂置业有限公司	100.00
南京悦茂房地产开发有限公司	50.00
上海泰茂置业有限公司	100.00
上海庆茂置业有限公司	100.00
上海禹隆房地产开发有限公司	100.00
上海悦茂资产管理有限公司	100.00
广州越茂置业有限公司	100.00
上海览秀城置业有限公司	100.00
北京方茂置业有限公司	100.00
北京嘉茂置业有限公司	100.00
南京景茂置业有限公司	100.00
广州正茂置业有限公司	100.00
珠海兴拓置业有限公司	100.00
北京丰茂置业有限公司	100.00
南京览秀城置业有限公司	100.00
上海旌茂置业有限公司	100.00
武汉悦茂企业管理咨询有限公司	100.00

公司名称	公司合计持股比例 (%)
重庆珑悦商业运营管理中心 (有限合伙)	5.00
上海港茂企业管理有限公司	100.00
中化国际物业酒店管理有限公司	3.75
北京凯晨置业有限公司	2.50
北京方兴融创房地产开发有限公司	1.28
三亚崖州湾经济发展有限公司	2.50
青岛金茂置业有限公司	2.50
青岛蓝海新港城置业有限公司第一分公司	2.50
上海瀛利置业有限公司	1.25
北京金茂绿建科技有限公司	2.50
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	5.00
重庆兴拓置业有限公司	5.00
长沙方兴兴业置业有限公司	5.00
青岛兴创置业有限公司	5.00
重庆兴浩置业有限公司	5.00
南京国际商城建设有限公司	2.55
南京国际集团股份有限公司	2.44
南京国际广场购物中心有限公司	2.44
南京宁高国际物业顾问有限公司	2.44
广州兴拓置业有限公司	4.50
方兴置业 (杭州) 有限公司	4.25
方兴地产 (苏州) 有限公司	4.00
方兴地产 (宁波) 有限公司	5.00

2、2016 年度，无不再纳入合并范围的主体。

3、2016 年度，同一控制下企业合并情况：

公司名称	合并日	账面净资产 (元)	实际控制人
宝福企业有限公司	2016.6.30	1,740,248,510.34	中国金茂控股集团有限公司
盛荣国际有限公司	2016.6.30	9,357,463,022.33	中国金茂控股集团有限公司
辉忠企业有限公司	2016.6.30	-252,735,753.78	中国金茂控股集团有限公司
海峰集团有限公司	2016.6.30	145,922,933.06	中国金茂控股集团有限公司
高星国际有限公司	2016.6.30	-18,161,947.18	中国金茂控股集团有限公司
富润国际有限公司	2016.6.30	-37,290,264.65	中国金茂控股集团有限公司
乐智控股有限公司	2016.6.30	-103,287,581.20	中国金茂控股集团有限公司
耀国环球有限公司	2016.6.30	669,174,861.29	中国金茂控股集团有限公司
展彭集团有限公司	2016.6.30	-134,099.28	中国金茂控股集团有限公司
东星环球有限公司	2016.6.30	126,375,805.34	中国金茂控股集团有限公司
普立国际有限公司	2016.6.30	2,703,688,416.90	中国金茂控股集团有限公司
富佳国际有限公司	2016.6.30	-571,235,054.76	中国金茂控股集团有限公司

### (三) 2017 年度

1、2017 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

公司名称	公司合计持股比例 (%)
北京成茂置业有限公司	100.00
广州新茂房地产有限公司	100.00
嘉兴渝茂投资管理有限公司	100.00
成都隆中策置业有限公司	100.00
南京润茂置业有限公司	27.50
北京广茂置业有限公司	100.00
北京展拓置业有限公司	100.00
北京宸茂置业有限公司	100.00
苏州安茂置业有限公司	26.50
佛山拓茂房地产开发有限公司	100.00
北京兴亦置业有限公司	100.00
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	51.00
广州瑞茂房地产开发有限责任公司	100.00
南京江茂置业有限公司	100.00
天津成茂置业有限公司	100.00
上海方茂置业有限公司	100.00
温州坤茂置业有限公司	100.00
广州福茂房地产开发有限公司	100.00
上海启茂置业有限公司	100.00
温州翔茂置业有限公司	100.00
上海府茂置业有限公司	100.00
上海思茂置业有限公司	100.00
南京海茂置业有限公司	100.00
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	100.00
宁波宁兴天鸿置业有限公司	51.00
宁海宁兴置业有限公司	100.00
丽江紫荆旅游发展有限公司	100.00
重庆茂秀置业有限公司	100.00
北京亦茂置业有限公司	100.00
北京凯茂置业有限公司	100.00
深圳新茂实业有限公司	85.00
无锡市桂茂置业有限公司	49.00
开茂置业（杭州）有限公司	100.00
兴茂置业（杭州）有限公司	100.00
北京和茂置业有限公司	100.00
长沙利茂企业管理有限公司	100.00

公司名称	公司合计持股比例 (%)
上海拓赢实业有限公司	100.00
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	100.00
厦门隼茂房地产开发有限公司	100.00
北京金茂智慧能源科技有限公司	100.00
湖南新茂智慧能源有限公司	51.00

2、2017 年度，不再纳入合并范围的主要企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本次不再纳入合并范围的原因
1	青岛方茂置业有限公司	青岛	房地产开发	100.00	100.00	出售
2	珠海兴拓置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00	100.00	注销
3	三亚崖州湾经济发展有限公司	三亚	实业投资	100.00	100.00	注销
4	重庆珑悦商业运营管理中心 (有限合伙)	重庆	商业运营管理	100.00	100.00	丧失控制权
5	上海拓方置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	注销

3、2017 年度，无同一控制下企业合并情况

4、2017 年度，非同一控制下企业合并情况：

序号	被合并公司名称	股权取得时点	股权取得成本 (元)	股权取得比例 (%)	购买日的确定依据
1	北京兴亦置业有限公司	2017.9.6	54,500,000.00	50.00	控制
2	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	2017.8.2	743,994,186.48	80.50	控制
3	上海拓赢实业有限公司	2017.12.29	8,720,000.00	50.00	控制

#### (四) 2018 年 1-9 月

1、2018 年 1-9 月，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
北京中电恒通建设工程有限公司	100.00
南京荟茂置业有限公司	100.00
南京吉茂置业有限公司	100.00
长沙荣茂企业管理有限公司	100.00

广州峻茂房地产开发有限公司	100.00
广州骏茂房地产开发有限公司	100.00
青岛方辰置业有限公司	100.00
青岛方川置业有限公司	100.00
青岛方辉置业有限公司	100.00
青岛方虔置业有限公司	100.00
青岛方腾置业有限公司	100.00
青岛方跃置业有限公司	100.00
北京喜茂置业有限公司	100.00
北京俊茂置业有限公司	100.00
西安创茂置业有限公司	100.00
西安茂辉置业有限公司	100.00
海南润茂置业有限公司	100.00
苏州腾茂置业有限公司	100.00
徐州赢茂置业有限公司	100.00
常州龙茂房地产开发有限公司	51.00
济南丰茂置业有限公司	100.00
金茂投资管理（天津）有限公司	100.00
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	49.00
南通成茂地产开发有限公司	100.00
金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	70.00
福州品茂房地产有限公司	100.00
金茂北方企业管理（天津）有限公司	100.00
西安祥茂置业有限公司	100.00
金茂华中企业管理（天津）有限公司	100.00
金茂苏皖企业管理（天津）有限公司	100.00
上海茂焕企业管理有限公司	100.00

2、2018年1-9月公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本次不再纳入合并范围的原因
1	成都隆中策置业有限公司	成都	房地产开发	49.00	49.00	丧失控制权

3、2018年1-9月，无同一控制下企业合并情况。

4、2018年1-9月，无非同一控制下企业合并情况。

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 发行人最近三年及一期主要财务指标

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
资产总额 (亿元)	2,107.25	1,621.57	1,088.74	878.49
负债总额 (亿元)	1,733.94	1,286.49	870.16	682.09
全部债务 (亿元)	573.05	479.52	214.53	153.96
所有者权益 (亿元)	373.31	335.08	218.58	196.40
流动比率	1.31	1.29	1.33	1.30
速动比率	0.67	0.56	0.58	0.42
资产负债率	82.28%	79.34%	79.92%	77.64%
债务资本比率	60.55%	58.87%	49.53%	43.94%
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入 (亿元)	214.18	284.79	131.82	120.59
营业利润 (亿元)	60.42	65.09	28.11	33.57
利润总额 (亿元)	60.49	65.14	29.61	33.96
净利润 (亿元)	42.70	46.77	21.85	24.59
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	22.44	25.65	11.58	4.85
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	83.40	-330.92	-70.10	25.61
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-145.32	-43.75	-13.14	-10.88
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	113.23	410.08	89.62	7.22
营业毛利率	41.76%	33.49%	32.77%	37.10%
总资产报酬率 (年化)	2.29%	5.62%	3.42%	4.67%
净资产收益率 (年化)	16.07%	16.89%	10.53%	12.52%
EBITDA (亿元)	-	77.31	34.62	37.54
EBITDA 全部债务比	-	0.16	0.16	0.24
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	3.74	3.66	4.44

应收账款周转率（次，年化）	19.66	35.23	13.85	12.98
存货周转率（次，年化）	0.15	0.30	0.18	0.17

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年经审计财务报告及最近一期未经审计财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

(一) 最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

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	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	1,972,415.98	9.36	1,300,899.64	8.02	951,562.99	8.74	997,538.73	11.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	8,075.00	0.09
应收票据	1,647.10	0.01	4,401.10	0.03	1,527.00	0.01	200.00	0.00
应收账款	167,897.15	0.80	49,983.54	0.31	111,695.81	1.03	78,655.70	0.90
预付款项	192,958.30	0.92	1,043,378.28	6.43	465,687.41	4.28	22,416.26	0.26
应收利息	121,930.93	0.58	84,322.80	0.52	51,058.10	0.47	37,156.99	0.42
其他应收款	5,090,892.24	24.16	2,663,240.45	16.42	1,917,439.39	17.61	985,237.81	11.22
存货	8,646,274.64	41.03	7,520,539.59	46.38	4,944,984.91	45.42	4,725,679.85	53.79
其他流动资产	1,565,570.10	7.43	660,108.65	4.07	284,075.68	2.61	116,242.20	1.32
<b>流动资产合计</b>	<b>17,759,586.45</b>	<b>84.28</b>	<b>13,326,874.05</b>	<b>82.18</b>	<b>8,728,031.27</b>	<b>80.17</b>	<b>6,971,202.55</b>	<b>79.35</b>
可供出售金融资产	18,000.00	0.09	18,000.00	0.11	18,000.00	0.17	-	-
长期股权投资	878,623.11	4.17	530,334.72	3.27	381,309.41	3.50	98,591.80	1.12
投资性房地产	1,880,367.63	8.92	1,867,544.10	11.52	1,285,713.08	11.81	1,223,539.80	13.93
固定资产	141,574.25	0.67	145,636.65	0.90	63,675.45	0.58	72,671.09	0.83
在建工程	225,618.28	1.07	217,451.36	1.34	275,618.44	2.53	25,554.96	0.29
固定资产清理	0.08	0.00	3.45	0.00	3.45	0.00		
无形资产	31,968.29	0.15	31,580.55	0.19	32,333.11	0.30	15,141.05	0.17
长期待摊费用	4,474.14	0.02	3,425.66	0.02	2,418.46	0.02	2,943.32	0.03
递延所得税资产	128,119.10	0.61	70,232.82	0.43	54,066.47	0.50	46,220.59	0.53
其他非流动资产	4,151.00	0.02	4,651.00	0.03	46,257.85	0.42	328,987.43	3.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,312,895.88</b>	<b>15.75</b>	<b>2,888,860.30</b>	<b>17.82</b>	<b>2,159,395.71</b>	<b>19.83</b>	<b>1,813,650.04</b>	<b>20.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>21,072,482.33</b>	<b>100.00</b>	<b>16,215,734.35</b>	<b>100.00</b>	<b>10,887,426.99</b>	<b>100.00</b>	<b>8,784,852.60</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期公司总资产规模稳步提升，截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司资产总额分别为 8,784,852.60 万元、10,887,426.99 万元、16,215,734.35 万元和 21,072,482.33 万元。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，截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 79.35%、80.17%、

82.18%和 84.28%。

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 6,971,202.55 万元、8,728,031.27 万元、13,326,874.05 万元和 17,759,586.45 万元。

公司非流动资产主要由投资性房地产及长期股权投资等构成。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 1,813,650.04 万元、2,159,395.71 万元、2,888,860.30 万元和 3,312,895.88 万元。

### (1) 货币资金

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司财务政策较为稳健，最近三年末及一期末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 997,538.73 万元、951,562.99 万元、1,300,899.64 万元和 1,972,415.98 万元，占总资产的比例分别为 11.36%、8.74%、8.02%和 9.36%。2016 年末，公司货币资金较 2015 年末下降 4.61%。2017 年末，公司货币资金较 2016 年末增加 36.71%。

最近三年末及一期末，公司货币资金构成情况如下：

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
库存现金	15.46	0.00	46.54	0.00	48.21	0.01	27.14	0.00
银行存款	1,655,102.23	0.96	1,141,392.21	87.74	788,043.81	82.82	724,257.72	72.60
其他货币资金	317,298.29	0.04	159,460.89	12.26	163,470.97	17.18	273,253.88	27.39
合计	<b>1,972,415.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,300,899.64</b>	<b>100.00</b>	<b>951,562.99</b>	<b>100.00</b>	<b>997,538.73</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司货币资金余额 1,972,415.98 万元，较 2017 年末增长 671,516.34 万元，增幅 51.62%，主要由于公司经营活动现金流入增加所致。截至 2018 年 9 月 30 日，公司使用受限的货币资金余额为 317,298.29 万元，

主要为预售监管资金。

## (2) 应收账款

公司应收账款主要为土地一级开发和房产开发销售款。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司应收账款余额分别为 78,655.70 万元、111,695.81 万元、49,983.54 万元和 167,897.15 万元，占总资产的比例分别为 0.90%、1.03%、0.31%和 0.80%。2016 年末，公司应收账款余额较 2015 年末增长 42.01%，主要系南京上坊土地一级开发项目新增应收土地款所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	165,823.98	98.77		165,823.98
5 年以上	2,271.66	1.23	198.48	2,073.18
<b>合计</b>	<b>168,095.64</b>	<b>100.00</b>	<b>198.48</b>	<b>167,897.16</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占应收账款余额比例 (%)
南京东山国际企业研发园管理委员会	155,608.28	-	1 年以内	售楼款_土地	92.68
北京博大新元房地产开发有限公司	1,286.89	-	1 年以内	售楼款	0.77
长沙市财政局湘江新区分局	1,079.67	-	1 年以内	售楼款_土地	0.64
南京嘉茂房地产开发有限公司	626.03	-	1 年以内	工程款	0.37
中化石油有限公司	296.38	-	1 年以内	租金	0.18
<b>合计</b>	<b>158,823.74</b>				<b>94.64</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司应收账款余额 167,897.15 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额增长 235.90%，主要系南京上坊土地一级开发项目应收土地款增加所致。此外，公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

## (3) 预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。2015年-2017年末及2018年9月末，公司预付款项余额分别22,416.26万元、465,687.41万元、1,043,378.28万元和192,958.30万元，占总资产的比例分别为0.26%、4.28%、6.43%和0.92%。2015年末，公司预付款项较2014年末增长545.74%，主要为子公司长沙梅溪湖金悦置业有限公司预付五矿二十三冶建设集团有限公司工程款所致。2016年末，公司预付款项较2015年末增长1,977.45%，主要为天津热电厂项目预付土地款所致；2017年末，公司预付款项较2016年末增长124.05%，主要为预付的土地款增加所致。

截至2018年9月30日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

**表：2018年9月30日预付款项账龄结构**

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)	坏账准备	净额
1年以内(含1年)	185,940.48	96.36	-	185,940.48
1-2年(含2年)	7,017.83	3.64	-	7,017.83
<b>合计</b>	<b>192,958.31</b>	<b>100.00</b>	-	<b>192,958.31</b>

截至2018年9月30日，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

**表：2018年9月30日预付款项前五大客户明细**

单位：万元

单位名称	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比(%)
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	157,143.06	-	1年以内	预付土地款	81.44
河南省国土资源开发投资管理中心	4,500.00	-	1年以内	宅基地复垦券	2.33
国网江苏省电力公司苏州供电公司	2,848.19	-	1年以内	配电工程预付款	1.48
中国建筑一局(集团)有限公司	2,098.95	-	1年以内	预付工程款	1.09
中建三局第一建设工程有限责任公司	2,000.73	-	1年以内	预付工程款	1.04
<b>合计</b>	<b>168,590.93</b>	-	-	-	<b>87.38</b>

截至2018年9月30日，公司预付款项余额为192,958.30万元，较2017年12月31日余额减少81.51%，主要系预付的土地款转入存货所致。

#### (4) 其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款。2015年-2017年末及2018年9月末，公司其他应收款余额分别为985,237.81万元、1,917,439.39万元、2,663,240.45万元和5,090,892.24万元，占总资产的比例分别为11.22%、17.61%、16.42%和24.16%。2015年末，公司其他应收款较2014年末增长78.55%，主要因为应收关联方款项增多所致；2016年末，公司其他应收款较2015年末增长94.62%，主要因为应收关联方款项增多所致；2017年末，公司其他应收款较2016年末增长38.90%，主要因为应收关联方款项增多所致。2018年9月30日余额较2017年12月31日增长242.77亿元，增长率91.15%，主要系应收关联方款项增多所致。

截至2018年9月30日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

表：2018年9月30日其他应收款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)	坏账准备	净额
1年以内	4,708,899.87	92.50	-	4,708,899.87
1-3年	342,457.27	6.72	-	342,457.27
3-5年	-	-	-	-
5年以上	39,558.06	0.78	22.96	39,535.10
合计	<b>5,090,915.20</b>	<b>100.00</b>	<b>22.96</b>	<b>5,090,892.24</b>

截至2018年9月30日，公司其他应收款前五大客户明细如下表所示：

表：2018年9月30日其他应收款前五大客户明细

单位：万元

单位名称	款项性质	账面金额	计提坏账准备	账龄	占其他应收款余额比例(%)
南京峰霄置业有限公司	关联方往来款	370,140.00		1年以内	9.74
银丰地产集团有限公司	其他往来款	209,801.78		1年以内	5.52
中国金茂控股集团有限公司	关联方往来款	209,392.34		1年以内	5.51
成都隆中策置业有限公司	关联方往来款	203,840.00		1年以内	5.36
北京鑿庄房地产开发有限公司	关联方往来款	155,551.92		1年以内	4.09
合计		<b>1,148,726.04</b>	-	-	<b>30.22</b>

截至2018年9月30日，其他应收款中应收关联方款项合计2,952,769.13万元，占公司其他应收款总额的比例为58.00%。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人其他应收款账面金额为 5,090,892.24 万元，其中经营性款项为 2,231,108.92 万元，占全部其他应收款账面金额的 43.83%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 2,859,783.32 万元，占全部其他应收款账面金额的 56.17%。

发行人非经营性应收款项主要依据中国金茂资金管理制度决策并实行。中国金茂对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出 IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。中国金茂对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。中国金茂资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。

因中国金茂全资公司之间的资金调拨在合并层面抵消，中国金茂全资公司内关联方大额非经营性应收款项和委托贷款均按无息或低息划拨；中国金茂合资公司各方股东根据股比提供委托贷款资金并协商按统一利率收取利息，确保各方资金占用公允合理。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人前 5 大非经营性其他应收款期末余额合计 990,273.61 万元，占其他应收款的 19.45%，具体情况如下：

**表： 2018 年 9 月末前 5 大非经营性其他应收款明细**

单位：万元

序号	债务人	与发行人关系	本期期末余额	形成原因	回款安排
1	中国金茂控股集团有限公司	母公司	286,852.81	关联方往来	陆续归还
2	成都隆中策置业有限公司	联营企业	201,390.00	关联方往来	根据销售回流偿还
3	南京峰霄置业有限公司	联营企业	180,000.00	关联方往来	根据销售回流偿还
4	南京宝茂置业有限公司	合营企业	166,419.05	关联方往来	根据销售回流偿还
5	北京鑾庄房地产开发有限公司	合营企业	155,611.75	关联方往来	根据销售回流偿还

发行人其他应收款科目主要是由于中国金茂实施资金集中管理，集团内部单位资金往来汇划产生。因此债券存续期内仍可能存在新增关联方非经营性应收款项，后续如果新增关联方非经营性应收款项，将严格按照中国金茂资金集中管理办法和汇划审批权责进行审批。

发行人根据《中国金茂投资者关系管理标准》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。对于金额较大的非经营性往来占款或资金往来事项，发行人将及时向市场和投资者披露，同时将在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

#### (5) 存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。2015年-2017年末及2018年9月末，公司存货余额分别为4,725,679.85万元、4,944,984.91万元、7,520,539.59万元和8,646,274.64万元，占总资产的比例分别为53.79%、45.42%、46.38%和41.03%。2015年末，公司存货较2014年末增长19.51%，主要因为为本公司经营规模扩大所致；2016年末，公司存货较2015年末增长4.64%；2017年末，公司存货较2016年末增长52.08%，主要系公司获取开发的项目数量增加所致。

截至2018年9月30日，公司存货明细如下表所示：

**表：截至2018年9月30日存货明细**

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比(%)
开发成本	8,057,388.30	-	8,057,388.30	93.19
开发产品	582,134.19	-	582,134.19	6.73
库存材料	7,750.61	998.46	6,752.15	0.08
<b>合计</b>	<b>8,647,273.10</b>	<b>998.46</b>	<b>8,646,274.64</b>	<b>100.00</b>

截至2018年9月30日，公司存货余额8,646,274.64万元，较2017年12月31日余额增长14.97%。

#### (6) 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至2015年末、

2016年末、2017年末和2018年9月末，公司长期股权投资余额分别为98,591.80万元、381,309.41万元、530,334.72万元和878,623.11万元，占总资产的比例分别为1.12%、3.50%、3.27%和4.18%。2015年末，公司长期股权投资余额较2014年末增长809.65%，主要因为本公司对本公司之合营公司广州融方置业有限公司增资8.95亿元所致；2016年末，公司长期股权投资余额较2015年末增长286.76%，主要因为2016年增加对青岛伊甸园项目、武汉杨春湖项目、南京河西金茂府项目、上海嘉定项目及北京丰台金茂广场等项目的投资所致；2017年末，公司长期股权投资余额较2016年末增长39.08%，主要因为2017年项目投资数量增加所致。

截至2018年9月30日，公司重要长期股权投资明细如下表所示：

**表：2018年9月末公司重要长期股权投资明细**

单位：万元

被投资单位	账面余额
<b>对合营企业投资：</b>	
其中：1.上海国际航运服务中心开发有限公司	200,686.34
2.上海银汇房地产发展有限公司	96,561.03
3.武汉首茂城置业有限公司	68,956.22
4.南京赋茂置业有限公司	45,892.59
5.武汉华璋房地产开发有限公司	44,745.70
6.厦门兆利茂房地产开发有限公司	41,289.16
7.南京苏豪康养小镇投资有限公司	32,713.53
8.青岛东方伊甸园旅游开发建设有限公司	25,538.02
9.广州启创置业有限公司	16,042.72
10.广州融方置业有限公司	14,748.01
<b>合计</b>	<b>587,173.32</b>
<b>对联营企业投资：</b>	
其中：1.首开金茂置业（杭州）有限公司	94,631.01
2.南京泷茂置业有限公司	67,934.42
3.北京茂丰置业有限公司	47,915.44
4.武汉兆悦茂房地产开发有限公司	24,500.00
5.上海嘉禹置业有限公司	23,912.11
6.上海秀茂置业有限公司	12,171.50
7.安徽新华新茂置业有限公司	1,881.49
8.南京峰霄置业有限公司	621.77

合计	273,567.73
----	------------

2018年9月末，公司长期股权投资余额较2017年末增长65.67%，主要系公司2018年1-9月项目投资数量增加所致。

#### (7) 投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司投资性房地产价值分别为1,223,539.80万元、1,285,713.08万元、1,867,544.10万元和1,880,367.63万元，占公司总资产的比例分别为13.93%、11.81%、11.52%和8.94%。公司近年来投资性房地产规模小幅增长，基本保持稳定，增长主要是由于公允价值增长所致。

#### (8) 其他非流动资产

公司其他非流动资产为公司一年以上委托贷款。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司其他非流动资产余额分别为328,987.43万元、46,257.85万元、4,651.00万元和4,151.00万元，占公司总资产的比例分别为3.74%、0.42%、0.03%和0.02%。2015年末，公司其他非流动资产余额较2014年末增长23.71%，主要因为新增对广州融方置业有限公司委贷借款81,681.43万元；2016年末，公司其他非流动资产余额较2015年末减少85.94%，主要因为公司对联营公司上海拓平置业有限公司的委托贷款减少201,048.15万元所致；2017年末，公司其他非流动资产余额较2016年末减少89.95%，主要因为本公司对联营公司上海拓平置业有限公司的借款已到期所致。

截至2018年9月30日，公司其他非流动资产余额较2017年12月31日余额变动比例不大。

## 2、负债结构分析

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,498,072.98	8.64%	1,895,496.84	14.73%	63,292.32	0.73%	64,186.24	0.94%

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	74,322.22	0.43%	74,224.42	0.58%	81,433.23	0.94%	18,349.74	0.27%
应付账款	520,143.32	3.00%	682,434.14	5.30%	770,436.43	8.85%	895,615.64	13.13%
预收款项	2,225,601.06	12.84%	2,178,578.74	16.93%	2,293,220.07	26.35%	1,337,176.04	19.60%
应付职工薪酬	3,519.85	0.02%	3,066.27	0.02%	1,784.71	0.02%	1,917.48	0.03%
应交税费	107,222.37	0.62%	71,514.71	0.56%	-10,882.26	-0.13%	39,948.35	0.59%
应付利息	90,078.84	0.52%	55,642.41	0.43%	11,493.46	0.13%	4,183.18	0.06%
应付股利	3,705.66	0.02%	26,476.82	0.21%	7,174.14	0.08%	17,149.14	0.25%
其他应付款	8,345,284.80	48.13%	4,748,255.72	36.91%	3,194,600.25	36.71%	2,716,016.61	39.82%
一年内到期的非流动负债	723,275.00	4.17%	630,142.30	4.90%	165,850.00	1.91%	272,946.64	4.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>13,591,226.11</b>	<b>78.38%</b>	<b>10,365,832.37</b>	<b>80.57%</b>	<b>6,578,402.35</b>	<b>75.60%</b>	<b>5,367,489.07</b>	<b>78.69%</b>
长期借款	3,215,396.13	18.54%	1,976,068.41	15.36%	1,615,291.12	18.56%	965,019.09	14.15%
应付债券	219,450.56	1.27%	219,223.47	1.70%	219,403.02	2.52%	219,109.08	3.21%
递延所得税负债	313,350.06	1.81%	303,796.52	2.36%	288,510.71	3.32%	269,249.16	3.95%
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,748,196.75</b>	<b>21.62%</b>	<b>2,499,088.40</b>	<b>19.43%</b>	<b>2,123,204.86</b>	<b>24.40%</b>	<b>1,453,377.33</b>	<b>21.31%</b>
<b>负债总计</b>	<b>17,339,422.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,864,920.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,701,607.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,820,866.40</b>	<b>100.00%</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司负债总额分别为6,820,866.40万元、8,701,607.20万元、12,864,920.78万元和17,339,422.86万元。

公司流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司流动负债分别为5,367,489.07万元、6,578,402.35万元、10,365,832.37万元和13,591,226.11万元，占负债总额的比例分别为78.69%、75.60%、80.57%和78.38%。

公司非流动负债主要由长期借款构成。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司非流动负债分别为1,453,377.33万元、2,123,204.86万元、2,499,088.40万元和3,748,196.75万元，占负债总额的比例分别为21.31%、24.40%、19.43%和21.62%。

#### (1) 短期借款

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司短期借款余额分别为 64,186.24 万元、63,292.32 万元、1,895,496.84 万元和 1,498,072.98 万元，占负债总额的比例分别为 0.94%、0.73%、14.73% 和 8.64%。2015 年末，公司短期借款较 2014 年末增长 129.65%，主要因为本公司之子公司北京凯晨置业有限公司，为保证其业务发展，增加了短期借款 3.82 亿元；2016 年末，公司短期借款余额较 2015 年末减少了 1.39%；2017 年末，公司短期借款较 2016 年末增长 2894.83%，主要因为公司关联项目公司资金盈余，通过委托贷款回流给公司。

截至近三年末及一期末，公司短期借款结构如下表所示：

表：近三年短期借款结构

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	1,232,500.28	82.27%	1,545,596.84	81.54%	63,292.32	100.00%	64,186.24	100.00%
抵押借款	-	-	-	-	-	-	-	-
保证借款	265,572.70	17.73%	349,900.00	18.46%	-	-	-	-
合计	<b>1,498,072.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,895,496.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,292.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>64,186.24</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司短期借款余额为 1,498,072.98 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额减少 20.97%。

## (2) 应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司应付账款余额分别为 895,615.64 万元、770,436.43 万元、682,434.14 万元和 520,143.32 万元，占负债总额比例分别为 13.13%、8.85%、5.30% 和 3.00%。2015 年末，公司应付账款较 2014 年末增长 141.60%，主要因为公司规模扩张，导致应付土地款及工程款增加所致；2016 年末，公司应付账款较 2015 年末减少 13.98%，主要因为支付的工程款增加所致；2017 年末，公司应付账款较 2016 年末减少 11.42%。

近三年末及一期末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

表：近三年末及一期末应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	438,292.38	84.26%	496,218.54	72.71%	631,982.60	82.03%	797,288.88	89.02%
1-2年(含2年)	65,592.98	12.61%	176,346.07	25.84%	120,480.51	15.64%	96,620.11	10.79%
2-3年(含3年)	16,240.62	3.12%	7,928.29	1.16%	17,663.57	2.29%	94.64	0.01%
3年以上	17.34	0.01%	1,941.23	0.28%	309.75	0.04%	1,612.00	0.18%
合计	<b>520,143.32</b>	<b>100.00</b>	<b>682,434.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>770,436.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>895,615.64</b>	<b>100.00%</b>

截至2018年9月30日,公司应付账款余额520,143.32万元,较2017年12月31日余额降低23.78%。此外,公司应付账款中无对持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的应付款。

### (3) 预收款项

公司预收款项主要为预收房款。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日,公司预收款项余额为1,337,176.04万元、2,293,220.07万元、2,178,578.74万元和2,225,601.06万元,占负债总额的比例分别为19.60%、26.35%、16.93%和12.84%。2015年末,公司预收款项较2014增长84.13%;2016年末,公司预收款项较2015增长71.50%,主要因为公司业务不断扩展,预收款项增加;2017年末,公司预收款项较2016减少5.00%。

截至近三年末及一期末,公司预收款项账龄结构如下表所示:

表:截至近三年及一期末预收款项账龄结构

单位:万元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	2,189,195.58	98.36%	1,977,234.76	90.76%	2,056,628.52	89.68%	1,089,903.87	81.51%
1年以上	36,405.48	1.64%	201,343.98	9.24%	236,591.55	10.32%	247,272.17	18.49%
合计	<b>2,225,601.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,178,578.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,293,220.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,337,176.04</b>	<b>100.00%</b>

截至2018年9月30日,公司预收款项余额2,225,601.06万元,较2017年12月31日余额变动比例不大。公司预收款项中无对持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的预收款项。

### (4) 应交税费

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018

年9月30日,公司应交税费余额分别为39,948.35万元、-10,882.26万元、71,514.71万元和107,222.37万元,占负债总额的比例分别为0.59%、-0.13%、0.56%和0.62%,主要为应交企业所得税、营业税、土地增值税等。2015年末,公司应交税费余额较2014年末下降66.42%,主要因为2015年预收的房款大幅增加,预缴的企业所得税、营业税等税金增加导致;2016年末,公司应交税费余额较2015年末下降127.24%,主要因为2016年预收的房款大幅增加,预缴的企业所得税等税金增加导致;2017年末,公司应交税费余额较2016年末上升757.17%,主要为物业开发业务达到了房屋交付状态确认收入,相应确认应缴的营业税、土地增值税等。

截至2018年9月30日,公司应交税费余额107,222.37万元,较2017年12月31日余额增加49.93%,主要原因为本期物业开发业务达到了房屋交付状态确认收入,相应确认应缴的企业所得税、土地增值税等。

#### (5) 其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方往来款、应付少数股东款项、押金及定金等。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日,公司其他应付款余额分别为2,716,016.61万元、3,194,600.25万元、4,748,255.72万元和8,345,284.80万元,占负债总额的比例分别为39.82%、36.71%、36.91%和48.13%。2015年末,公司其他应付款较2014年末增长19.62%,主要因为应付关联方增加所致;2016年末,公司其他应付款较2015年末增长17.62%,主要因为应付关联方增加所致;2017年末,公司其他应付款较2016年末增长48.63%,主要因为公司应付关联方、少数股东款项增多所致。

近三年及一期末,公司其他应付款款项性质分类如下表所示:

表:截至近三年及一期末其他应付款款项性质分类

单位:万元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	30,144.30	0.36%	18,367.54	0.39%	18,581.31	0.58%	36,339.45	1.34%
应付少数股东款项	1,047,575.13	12.55%	880,106.61	18.54%	6,604.91	0.21%	594.83	0.02%
关联方往来款项	6,128,176.60	73.43%	3,194,653.43	67.28%	2,995,413.75	93.76%	2,430,032.57	89.47%

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代收及代扣款项	5,787.27	0.07%	61,344.84	1.29%	15,775.69	0.49%	31,950.05	1.18%
外部单位往来款	1,132,376.45	13.57%	593,214.89	12.49%	149,796.29	4.69%	208,225.84	7.67%
其他	1,225.05	0.01%	568.42	0.01%	8,428.30	0.26%	8,873.88	0.33%
合计	<b>8,345,284.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,748,255.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,194,600.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,716,016.61</b>	<b>100.00%</b>

公司其他应付款主要由关联方往来款项构成。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，关联方往来款项在其他应付款项中占比分别为89.47%、93.76%、67.28%和73.43%。

截至2018年9月30日，公司前5大其他应付款期末余额合计占其他应付款的74.95%，具体情况如下：

表：2018年9月末前五大其他应付款明细

单位：万元

序号	应付方	其他应付款金额	形成原因
1	中国金茂控股集团有限公司	3,509,346.33	母公司往来款
2	中化方兴置业（北京）有限公司	554,491.75	关联方往来款
3	方兴置业（上海）有限公司	506,501.96	关联方往来款
4	上海国际航运服务中心开发有限公司	411,302.12	关联方往来款
5	深圳安创投资管理有限公司	354,340.11	关联方往来款
	合计	<b>5,335,982.27</b>	-

近三年末及一期末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

表：截至近三年末及一期末其他应付款账龄结构

单位：万元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	6,539,702.36	78.36%	3,246,740.38	68.38%	1,618,883.73	50.68%	1,295,124.02	47.68%
1-2年（含2年）	630,463.87	7.55%	89,051.59	1.88%	245,438.19	7.68%	615,907.19	22.68%
2-3年（含3年）	29,368.67	0.35%	154,643.88	3.26%	530,994.93	16.62%	58,557.33	2.16%
3年以上	1,145,749.90	13.74%	1,257,819.87	26.49%	799,283.40	25.02%	746,428.08	27.48%
合计	<b>8,345,284.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,748,255.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,194,600.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,716,016.61</b>	<b>100.00%</b>

截至2018年9月30日，公司其他应付款余额8,345,284.80万元，较2017年12月31日余额增加75.75%，主要原因系公司应付关联方、少数股东款项增多所致。截至2018年9月30日，公司应付母公司中国金茂控股集团有限公司

3,509,346.33 万元（中国金茂控股集团有限公司持有本公司 100% 股权）。

#### （6）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 272,946.64 万元、165,850.00 万元、630,142.30 万元和 723,275.00 万元，占负债总额的比例分别为 4.00%、1.91%、4.90% 和 4.17%。2015 年末，公司一年内到期的长期借款较 2014 年末增长 130.12%，主要因为部分长期借款到期所致；2016 年末，公司一年内到期的长期借款较 2015 年末减少 39.24%，主要因为公司偿还部分到期长期借款；2017 年末，公司一年内到期的长期借款较 2016 年末增长 279.95%，主要因为一年内到期的长期借款增加所致。近三年末及一期末，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

表：近三年及一期公司一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

账龄	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	246,300.00	34.05%	440,242.30	69.86%	12,000.00	7.24%	194,946.64	71.42%
保证借款	344,150.00	47.58%	174,200.00	27.64%	129,200.00	77.90%	76,200.00	27.92%
信用借款	122,200.00	16.90%	15,700.00	2.49%	24,650.00	14.86%	1,800.00	0.66%
质押借款	10,625.00	1.47%	-	-	-	-	-	-
合计	<b>723,275.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>630,142.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>165,850.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>272,946.64</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司一年内到期的长期借款 723,275.00 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额增加 14.78%。

#### （7）长期借款

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司长期借款余额分别为 965,019.09 万元、1,615,291.12 万元、1,976,068.41 万元和 3,215,396.13 万元，占负债总额的比例分别为 14.15%、18.56%、15.36% 和 18.54%。2015 年末，公司长期借款较 2014 年末下降 14.81%，主要由于偿还了银行借款；2016 年末，公司长期借款较 2015 年末增加 67.38%，主要由于 2016 年新增物业开发项目的银行借款；2017 年末，公司长期借款较 2016 年

末增加 22.34%。

近三年末及一期末，公司长期借款结构明细如下所示：

表：近三年及一期末长期借款结构

单位：万元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	851,229.63	26.47%	286,391.12	14.49%	122,941.12	7.61%	41,599.09	4.31%
抵押借款	1,319,421.50	41.03%	1,101,047.28	55.72%	771,000.00	47.73%	542,970.00	56.27%
保证借款	813,400.00	25.30%	346,650.00	17.54%	701,350.00	43.42%	380,450.00	39.42%
质押借款	231,345.00	7.19%	241,980.00	12.25%	20,000.00	1.24%	0	0.00%
<b>合计</b>	<b>3,215,396.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,976,068.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,615,291.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>965,019.09</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 9 月 30 日，公司长期借款余额 3,215,396.13 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额增长了 62.72%，主要原因系公司经营规模不断扩大，银行融资增加所致。

#### (8) 应付债券

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司应付债券分别为 219,109.08 万元、219,403.02 万元、219,223.47 万元和 219,450.56 万元，占负债总额的比例分别为 3.21%、2.52%、1.70% 和 1.27%。公司应付债券包括 2015 年 12 月 8 日发行的 22 亿元公司债券，期限为 5 年期，票面利率为 3.55%。

#### (9) 递延所得税负债

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司递延所得税负债分别为 269,249.16 万元、288,510.71 万元、303,796.52 万元和 313,350.06 万元，占负债总额的比例分别为 3.95%、3.32%、2.36% 和 1.81%。

### 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流入	16,652,738.51	10,552,044.85	6,146,186.46	3,846,710.13

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流出	15,818,770.98	13,861,269.18	6,847,212.67	3,590,567.66
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>833,967.53</b>	<b>-3,309,224.33</b>	<b>-701,026.21</b>	<b>256,142.47</b>
投资活动产生的现金流入	676,370.63	670,203.16	566,917.78	139,787.15
投资活动产生的现金流出	2,129,534.96	1,107,673.75	698,360.48	248,541.79
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,453,164.33</b>	<b>-437,470.59</b>	<b>-131,442.70</b>	<b>-108,754.64</b>
筹资活动产生的现金流入	3,465,629.56	6,339,764.84	2,710,974.43	626,875.43
筹资活动产生的现金流出	2,333,321.45	2,238,964.66	1,814,808.42	554,626.83
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,132,308.11</b>	<b>4,100,800.18</b>	<b>896,166.01</b>	<b>72,248.60</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>513,678.94</b>	<b>353,346.73</b>	<b>63,807.16</b>	<b>221,728.99</b>

### (1) 经营活动产生的现金流量分析

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为3,846,710.13万元、6,146,186.46万元、10,552,044.85万元和16,652,738.51万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为1,845,034.00万元、2,239,885.04万元、2,672,382.51万元和2,462,808.07万元。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为2,001,565.46万元、3,906,196.88万元、7,879,462.72万元和14,189,678.42万元，主要为往来款等。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为3,590,567.66万元、6,847,212.67万元、13,861,269.18万元和15,818,770.98万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为1,008,182.15万元、1,660,100.09万元、4,801,729.42万元和2,911,844.76万元。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为2,261,577.95万元、4,778,378.80万元、8,630,866.70万元和12,380,455.96万元，主要为往来款、押金及保证金等。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司经营活动产生的现金流净额分别为256,142.47万元、-701,026.21万元、-3,309,224.33万元和833,967.53万元。2016年度、2017年度经营活动现金流净额为负，主要原因为公司对开发项目的投入较多，2018年1-9月公司经营活动现金流净额较2017年大幅增加主要原因系公司规模不断扩大，销售商品收到的现金同比增加以及关联方

---

资金流入增加所致。

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 139,787.15 万元、566,917.78 万元、670,203.16 万元和 676,370.63 万元。变动原因主要是由于公司收回给联营、合营公司发放的委托贷款。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 248,541.79 万元、698,360.48 万元、1,107,673.75 万元和 2,129,534.96 万元。2017 年度，公司投资活动现金流出较大，主要是由于公司对联合营项目公司的委托贷款和长期股权投资增多所致。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -108,754.64 万元、-131,442.70 万元、-437,470.59 万元和 -1,453,164.33 万元。2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司投资活动现金流出较大，导致当年投资活动现金流净额为负。

## (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 626,875.43 万元、2,710,974.43 万元、6,339,764.84 万元和 3,465,629.56 万元，主要为吸收投资和取得借款所收到的现金。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 554,626.83 万元、1,814,808.42 万元、2,238,964.66 万元和 2,333,321.45 万元，主要为偿还债务所支付的现金。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 72,248.60 万元、896,166.01 万元、4,100,800.18 万元和 1,132,308.11 万元，2016 年以来筹资活动现金流净额大幅增长的原因主要为公司扩大房地产经营规模以及维系日常运营导致银行贷款等借款增多所致。

## 4、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

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
流动比率	1.30	1.29	1.33	1.30
速动比率	0.67	0.56	0.58	0.42
资产负债率	82.28%	79.34%	79.92%	77.64%
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
EBITDA（亿元）	-	77.31	34.62	37.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.74	3.66	4.44

从短期偿债能力指标来看，截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 1.30、1.33、1.29 和 1.30，速动比率分别为 0.42、0.58、0.56 和 0.67，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 77.64%、79.92%、79.34% 和 82.28%。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度公司 EBITDA 分别为 37.54 亿元、34.62 亿元和 77.31 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 4.44、3.66 和 3.74，尽管随着债务融资规模增大后利息支出增加，但公司经营稳健，对利息支出的保障能力较强。

## （2）公司有息负债情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司有息负债余额为 5,656,194.67 万元，信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
质押借款	-	10,625.00	231,345.00	-	241,970.00
抵押借款	-	246,300.00	1,319,421.50	-	1,565,721.50

类型	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计
保证借款	265,572.70	344,150.00	813,400.00	219,450.56	1,642,573.26
信用借款	1,232,500.28	122,200.00	851,229.63	-	2,205,929.91
<b>合计</b>	<b>1,498,072.98</b>	<b>723,275.00</b>	<b>3,215,396.13</b>	<b>219,450.56</b>	<b>5,656,194.67</b>

## 5、资产周转能力分析

2018年1-9月、2017年度、2016年度和2015年度，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：近三年及一期主要资产周转能力

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	19.66	35.23	13.85	12.98
存货周转率（次）	0.15	0.30	0.18	0.17

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司应收账款周转率分别为12.98、13.85、35.23和19.66。随着公司规模扩张，营业收入水平逐年上升，加之良性运转的应收账款资产，使得2015-2017年度公司应收账款周转率实现较大幅度提升。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司存货周转率分别为0.17、0.18、0.30和0.15。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需2-3年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

## 6、盈利能力分析

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	<b>2,141,801.09</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>1,205,853.48</b>
减：营业成本	<b>1,247,400.49</b>	<b>1,892,228.74</b>	<b>886,359.13</b>	<b>756,269.40</b>
营业税金及附加	119,840.28	155,303.14	88,621.33	93,737.85
销售费用	41,322.59	65,749.48	52,344.18	53,666.03
管理费用	75,257.03	70,301.53	55,685.07	44,924.89
财务费用	106,086.86	77,256.34	21,440.48	10,905.18
资产减值损失	11.34	-63.19	-138.49	-419.45
加：公允价值变动收益	12,823.53	7,820.89	41,175.74	68,272.56

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
投资收益	39,191.43	55,932.10	26,042.45	20,626.29
<b>二、营业利润</b>	<b>604,206.67</b>	<b>650,870.99</b>	<b>281,114.59</b>	<b>335,668.42</b>
加：营业外收入	1,363.27	2,764.19	16,369.95	5,822.02
减：营业外支出	663.33	2,244.45	1,430.26	1,929.51
<b>三、利润总额</b>	<b>573,072.64</b>	<b>651,390.73</b>	<b>296,054.28</b>	<b>339,560.93</b>
<b>四、净利润</b>	<b>604,906.61</b>	<b>467,669.41</b>	<b>218,542.70</b>	<b>245,863.13</b>
其中：归属于母公司股东的净利润	224,408.46	256,510.43	115,805.59	48,542.82

### (1) 营业收入分析

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
<b>主营业务收入</b>	<b>2,121,371.78</b>	<b>99.05%</b>	<b>2,838,370.84</b>	<b>99.67%</b>	<b>1,315,392.08</b>	<b>99.79%</b>	<b>1,202,211.98</b>	<b>99.70%</b>
其中：土地一级开发	589,278.95	27.51%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%	127,044.44	10.54%
物业销售	1,439,157.13	67.19%	2,240,874.07	78.69%	1,011,032.80	76.70%	989,762.87	82.08%
租赁	76,924.44	3.59%	87,679.29	3.08%	80,693.92	6.12%	76,402.92	6.34%
酒店运营	13,274.58	0.62%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%	7,163.74	0.59%
物业管理	2,736.68	0.13%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%	1,838.01	0.15%
<b>其他业务收入</b>	<b>20,429.31</b>	<b>0.95%</b>	<b>9,523.18</b>	<b>0.33%</b>	<b>2,816.04</b>	<b>0.21%</b>	<b>3,641.49</b>	<b>0.30%</b>
<b>合计</b>	<b>2,141,801.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,205,853.48</b>	<b>100.00%</b>

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司营业收入分别为1,205,853.48万元、1,318,208.11万元、2,847,894.02万元和2,141,801.09万元。

公司营业收入主要来源于土地一级开发和物业销售收入。2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司土地一级开发和物业销售总收入分别为1,116,807.31万元、1,224,731.14万元、2,731,070.56万元和2,028,436.08万元，占营业收入的比例保持在90%以上。

### (2) 营业成本分析

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
<b>主营业务成本</b>	<b>1,235,896.00</b>	<b>99.08%</b>	<b>1,887,692.13</b>	<b>99.76%</b>	<b>884,325.95</b>	<b>99.77%</b>	<b>756,214.60</b>	<b>99.99%</b>
其中：土地一级开发	290,267.10	23.27%	196,955.44	10.41%	76,551.68	8.64%	57,720.78	7.63%

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
物业销售	925,986.79	74.24%	1,663,908.21	87.93%	785,128.86	88.58%	686,202.28	90.74%
租赁	9,845.89	0.79%	14,696.58	0.78%	16,640.60	1.88%	5,934.62	0.78%
酒店运营	7,641.54	0.61%	10,078.40	0.53%	4,787.68	0.54%	4,892.04	0.65%
物业管理	2,154.68	0.17%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%	1,464.88	0.19%
其他业务成本	11,504.49	0.92%	<b>4,536.61</b>	<b>0.24%</b>	<b>2,033.18</b>	<b>0.23%</b>	<b>54.79</b>	<b>0.01%</b>
合计	<b>1,247,400.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,892,228.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>886,359.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>756,269.40</b>	<b>100.00%</b>

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司营业成本分别756,269.40万元、886,359.13万元、1,892,228.74万元和1,247,400.49万元，其中土地一级开发和物业销售成本合计分别为743,923.06万元、861,680.54万元、1,860,863.65万元和1,216,253.89万元，在营业成本中占比均超过96%。

### (3) 毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利润/毛利率	<b>885,475.78</b>	<b>41.74%</b>	<b>950,678.71</b>	<b>33.49%</b>	<b>431,066.13</b>	<b>32.77%</b>	<b>445,997.38</b>	<b>37.10%</b>
其中：土地一级开发	299,011.85	50.74%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%	69,323.66	54.57%
物业销售	513,170.34	35.66%	576,965.86	25.75%	225,903.94	22.34%	303,560.59	30.67%
租赁	67,078.55	87.20%	72,982.71	83.24%	64,053.32	79.38%	70,468.30	92.23%
酒店运营	5,633.04	42.43%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%	2,271.70	31.71%
物业管理	582.00	21.27%	809.87	28.28%	453.69	27.15%	373.13	20.30%
其他业务毛利润/毛利率	<b>8,924.82</b>	<b>43.69%</b>	<b>4,986.57</b>	<b>52.36%</b>	<b>782.86</b>	<b>27.80%</b>	<b>3,586.70</b>	<b>98.50%</b>
毛利润合计/综合毛利率	<b>894,400.60</b>	<b>41.76%</b>	<b>955,665.28</b>	<b>33.56%</b>	<b>431,848.99</b>	<b>32.76%</b>	<b>449,584.08</b>	<b>37.28%</b>

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司整体业务毛利率分别为37.28%、32.76%、33.56%和41.74%。

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司营业利润分别为335,668.42万元、281,114.59万元、650,870.99万元和572,372.70万元；公司利润总额分别为339,560.93万元、296,054.28万元、651,390.73万元和573,072.64万元，实现净利润分别为245,863.13万元、218,542.70万元、467,669.41万元和403,080.90万元。

### (4) 期间费用分析

单位：万元

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例
销售费用	41,322.59	1.93%	65,749.48	2.31%	52,344.18	3.97%	53,666.03	4.45%
管理费用	75,257.03	3.51%	70,301.53	2.47%	55,685.07	4.22%	44,924.89	3.73%
财务费用	106,086.86	4.95%	77,256.34	2.71%	21,440.48	1.63%	10,905.18	0.90%
<b>期间费用合计</b>	<b>222,666.48</b>	<b>10.39%</b>	<b>213,307.35</b>	<b>7.49%</b>	<b>129,469.73</b>	<b>9.82%</b>	<b>109,496.10</b>	<b>9.08%</b>

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司期间费用合计分别为109,496.10万元、129,469.73万元、213,307.35万元和222,666.48万元，与当期营业收入的比例分别为9.08%、9.82%、7.49%和10.39%。

公司销售费用主要包括业务宣传费、人员费用、销售服务费、广告费以及租赁费等。2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司销售费用分别为53,666.03万元、52,344.18万元、65,749.48万元和41,322.59万元，与当期营业收入的比例分别为4.45%、3.97%、2.31%和1.93%。

公司管理费用主要包括人员费用、折旧费、税金、租赁费以及办公费等。2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司管理费用分别为44,924.89万元、55,685.07万元、70,301.53万元和75,257.03万元，与当期营业收入的比例分别为3.73%、4.22%、2.47%和3.51%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）。2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司财务费用分别为10,905.18万元、21,440.48万元、77,256.34万元和106,086.86万元，与当期营业收入的比例分别为0.90%、1.63%、2.71%和4.95%。

#### （5）公允价值变动收益

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司实现公允价值变动收益分别为68,272.56万元、41,175.74万元、7,820.89万元和12,823.53万元。公允价值变动收益为投资性房地产的公允价值变动收益。

#### （6）投资收益

2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月，公司实现投资收益分别

---

为 20,626.29 万元、26,042.45 万元、55,932.10 万元和 39,191.43 万元，主要为委托贷款投资所产生的收益。

#### (7) 营业外收入和营业外支出

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 5,822.02 万元、16,369.95 万元、2,764.19 万元和 1,363.27 万元，主要为非流动资产处置利得、政府补助及违约金收入。其中 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月政府补助分别为 4,151.15 万元、7,679.86 万元、1,346.65 万元和 43.71 万元。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 1,929.51 万元、1,430.26 万元、2,244.45 万元和 663.33 万元。

#### (二) 可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，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，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度较大。尤其是公司业务模式涉及商务园区开发，前期开发阶段涉及环节及资金投入更为庞大，虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益及收益实现的时间。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发

---

生重大变化，可能导致开发项目的销售风险。公司向其他城市扩张的过程中，可能受到地方政府关系、客户群行业及喜好差异、当地承包商及供应商的可靠性、市政规划政策等多个因素影响，无法复制在之前地区的成功经验。

### （三）公司未来业务发展目标

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司“快跑、敢想、敏行”的思想，围绕“城市运营商”的战略定位，持续推进“双轮两翼”战略升级，不断夯实开发与持有业务的发展基础，加速推进金融与服务创新落地，推动公司综合实力不断提升，并不懈地为股东创造更大价值。

围绕母公司“城市运营商”的战略定位，公司将以“释放城市未来生命力”为使命，充分发挥在高端住宅开发和物业持有运营方面的经验，在合理统筹规划城市功能承载基础上，通过规划引导和资源整合发挥规划驱动作用，通过地产综合开发、产业导入与客户服务提升资本驱动作用，与当地政府共同打造绿色宜居、产城融合、智慧科技的城市新核心区。

为不断深化城市运营模式内涵，公司将持续推动“双轮两翼”战略升级，通过坚持客户导向、夯实品质根基、深化市场对标、加速改革创新，不断夯实开发和持有两大业务基础，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，积极发挥开发及持有业务的核心业绩贡献作用。同时，公司将积极推动服务与金融创新实践，努力培育差异化竞争优势，助力公司核心业务更快、更好的发展，逐步培育形成以开发持有运营收益为依托，以金融与服务收益为补充的综合收益模式，实现城市运营收益模式的创新与再升级。

## 五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 18 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、假设本期债券募集资金净额 18 亿元计入 2018 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金 18 亿元用于偿还公司债务。

5、假设本期债券于 2018 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

**表：本期债券发行后公司合并资产负债结构的变化**

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日		
	历史数	模拟数	变动额
流动资产合计	17,759,586.45	17,759,586.45	-
非流动资产合计	3,312,895.88	3,312,895.88	-
资产总计	21,072,482.33	21,072,482.33	-
流动负债合计	13,591,226.11	13,591,226.11	-
非流动负债合计	3,748,196.75	3,748,196.75	-
负债合计	17,339,422.86	17,339,422.86	-
所有者权益合计	3,733,059.48	3,733,059.48	-
资产负债率	82.28%	82.28%	-
流动比率	1.31	1.31	-
速动比率	0.67	0.67	-

## 六、重大或有事项或承诺事项

### （一）公司对外担保情况

#### 1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见“第六节发行人基本情况”中“八、关联方及关联交易”相关内容。

#### 2、其他对外担保

截至2018年9月30日，公司为个人购房按揭贷款担保余额为155.85亿元。除此之外，公司无其他对外担保。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，上述担保是为买

家提供的短期过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款。此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，因买家出现拖欠款项导致公司承担担保责任的风险很小，因此对公司的偿债能力不存在重大不利影响。

## （二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2018 年 9 月 30 日，公司不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

## （三）重大承诺

截至 2018 年 9 月 30 日，公司不存在重大承诺事项。

## （四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

## 七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2018 年 9 月 30 日，公司受限资产主要为因借款抵押的投资性房地产、存货以及受到监管的预售资金等，具体情况如下：

单位：万元

科目	账目价值	受限原因
货币资金	317,298.29	主要为预售监管资金
存货	4,014,734.60	借款抵押
投资性房地产	1,373,535.77	借款抵押
固定资产	32,111.32	借款抵押
无形资产	15,202.81	借款抵押
应收账款	2,355.65	借款质押
子公司股权	55,500.16	借款质押
合计	<b>5,810,738.61</b>	-

截至 2018 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 八、公司发行公司债券情况

截至本募集说明书签署日，公司共计发行两期公司债券：

本公司于 2015 年 12 月完成了“金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公

---

司债券”的发行，发行规模为 22 亿元。

本公司于 2016 年 6 月完成了“金茂投资管理(上海)有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券（第一期）”的发行，发行规模为 20 亿元。

具体信息如下：

序号	债券简称	起息日期	债券期限	发行规模	主体评级	债项评级	发行利率
1	15 金茂投	2015-12-9	5 年	22 亿元	AA+	AAA	3.55%
2	16 金茂 Y1	2016-6-15	3+N 年	20 亿元	AA+	AAA	3.70%

---

## 第八节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本次债券总发行额度不超过 22 亿元（含 22 亿元），扣除发行费用后，拟用于公司于 2015 年 12 月 9 日发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券（简称“15 金茂投”）的回售及兑付相关资金偿付。

本期债券总发行额度不超过 18 亿元（含 18 亿元），扣除发行费用后，将用于公司于 2015 年 12 月 9 日发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券（简称“15 金茂投”）的回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计 18 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。

公司发行公司债券用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

### 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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，本公司合并财务报表的资产负债率水平、母公司财务报表的资产负债率水平、合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例、母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例均保持不变。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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，公司合并财务报表的流动比率、母公司财务报表的流动比率均保持不变。

---

### 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010606

### 四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司内设有权机构批准，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。

### 五、报告期内发行公司债券募集资金使用情况

公司于2015年12月9日发行了“金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券”（以下简称“15金茂投”），发行规模22亿元，初始票面利率3.55%。截至本募集说明书签署日，本公司已按照募集说明书约定使用其中的12亿元偿还了下属子公司12亿元的银行贷款，剩余资金10亿元用于补充流动资金。

公司于2016年6月15日发行了“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2016年可续期公司债券（第一期）”（以下简称“16金茂Y1”），发行规模20亿元，初始票面利率3.70%。截至本募集说明书签署日，本公司已按照募集说明书约定使用上述20亿元用于补充营运资金。

本公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，募集资金的使用均履行了公司内部的相关审批手续，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保“15金茂投”、“16金茂Y1”募集资金最终根据执行董事决议并按照“15金茂投”、“16金茂Y1”募集说明书披露的用途使用。

---

## 第九节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，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。

### 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；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

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

### 二、债券持有人会议规则

#### （一）总则

1. 为规范发行人面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（以下称“本次债券”。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。）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》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则(2018年修订)》（以下简称“《交易规则》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。。

2. 债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由本次债券的全体债券持有人组成，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。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。

3. 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但与债券持有人会议拟审议事项有关联关系的债券持有人持有的未偿还本期债券无表决权。

4. 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

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。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

5. 除非《债券持有人会议规则》其他条款另有定义，《债券持有人会议规则》中使用的词语与已在《募集说明书》和《债券受托管理协议》中定义的词语，具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，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、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；

---

(2) 变更本期债券受托管理人及其授权代表；

(3) 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何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

(4) 发行人发生减资、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时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(5) 变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

(6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(7) 根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### **(三) 债券持有人会议的召集**

1. 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起五个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；除《债券持有人会议规则》另有规定外，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前十个交易日，但经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

(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，导致发行人债务清偿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。

2. 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。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但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且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

3. 如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定召集债券

---

持有人会议的，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4. 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少五个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前五个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券未偿还债券面值总额 10% 的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

5. 债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 债券发行情况；

(2) 受托管理人或召集人、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的 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) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应当出具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。

6. 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的 1 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7. 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。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。

#### **(四) 议案、委托及授权事项**

1. 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、本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。

2、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。

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，也可以书面委托代理人代为出席并表决。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债券持有人会议，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。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，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，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

债券持有人应当配合债券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。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4. 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律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，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其

---

法定代表人、负责人)依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5. 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容:

(1) 代理人的姓名、身份证号码;

(2) 代理人的权限,包括但不限于是否具有表决权;

(3) 是否有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) 授权委托书签发日期和有效期限;

(5) 委托人签字或盖章。

6. 授权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。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

#### **(五) 债券持有人会议的召开**

1. 债券持有人会议可以采取现场方式召开,也可以采取通讯等方式召开。

2. 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时,由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议;如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持,则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

3. 会议主席负责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名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4. 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。

5. 债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6. 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7. 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，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。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8. 债券持有人会议应当有律师见证。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。

#### （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。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。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. 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3. 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4. 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得

---

在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应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，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席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。

5. 会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

6. 除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7. 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（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，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）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。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8. 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

9. 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) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(2) 会议主席姓名、会议议程；

(3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占有所有本期债券表决权总数的比例；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者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。

10. 债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

## （七）附则

1. 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，债券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。

---

2. 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

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争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

4. 法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

5. 《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

6. 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有支付。

7. 《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

---

## 第十节 债券受托管理人

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

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

### 一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券于 2019 年 1 月签署的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

**债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

### 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

---

### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《受托管理协议》。

2、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并视作同意《受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

### （二）发行人权利和义务

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。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据适用法律的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券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）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等，具体标准见上海证券交易所《公司债券临时报告信息披露格式指引》第五号规定；

---

(4) 发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的，以及发行人发行的公司债券违约，具体标准见上海证券交易所《公司债券临时报告信息披露格式指引》第六号规定；

(5) 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过发行人上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过发行人上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过发行人上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本期债券名称变更的；

(9) 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(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) 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

(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期债券本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

(16) 发行人提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动

---

之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

(17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

(18) 市场上出现关于发行人及其主要子公司的重大不利报道或负面市场传闻；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大不利变化；

(19) 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

(20) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(21) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(22) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券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。

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。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

---

6、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，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还本期债券债务时，发行人应当按照债券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，并应当配合债券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。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

其他偿债保障措施包括但不限于：（1）就未来能否按时偿还本期债务作出说明，并提供相应证明文件；（2）避免采取可能会对发行人偿还本期债券债务的能力造成重大不利影响的任何行动。

确有证据证明发行人不能偿还本期债券债务时，债券受托管理人有权要求发行人采取如下措施：（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。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

---

(4) 重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行《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，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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》项下应当向债券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。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：(1)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和(2)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

---

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人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担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产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（2）经债券持有人会议决议同意。

16、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

17、发行人应当根据受托管理协议“（四）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 17 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

18、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

19、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则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《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理

---

人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

20、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。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券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。债券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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营情况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议协议“（三）发行人权利和义务”第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）每半年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、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券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，债券受托管理人应当每半年检查发行

---

人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券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，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站或报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，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，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，出具受托管理事务报告。

6、出现《受托管理协议》“（三）发行人权利和义务”第4条情形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，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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。

7、债券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，并监督发行人或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。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。债券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。

9、债券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》“（三）发行人权利和义务”第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。发行人追加担保或其

---

他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、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，债券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，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，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。发行人应承担债券受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构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，发行人应承担债券受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、债券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本期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。

14、债券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或本息全部清偿后五年。

---

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，债券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。

16、在本期债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《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。

17、《受托管理协议》项下服务，债券受托管理人不收取债券受托管理报酬。发行人应当根据《受托管理协议》“（三）发行人权利和义务”第 17 条的规定向债券受托管理人支付债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

18、如果发行人发生《受托管理协议》“（三）发行人权利和义务”第 4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、债券受托管理人有权行使《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，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。

#### **（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

---

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《受托管理协议》“（三）发行人权利和义务”第4条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。
- （11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本期债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时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，或出现《受托管理协议》第3.4条第（1）项至第（12）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照第3.17条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债券受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后2个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明

---

核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突；

（2）债券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，或者（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，或者（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。

为防范相关风险，债券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）债券受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《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）相关保密信息不被债券受托管理人用于《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。

2、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

### **（六）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) 债券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) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券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债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、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证券业协会报告。

3、债券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、债券受托管理人在《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（以较早时点为准）起终止，但并不免除债券受托管理人在《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。

### **（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

(2) 发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

---

2、债券受托管理人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

(3) 债券受托管理人签署和履行《受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 债券受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

## **（八）不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## **（九）违约责任**

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

---

2、以下事件构成发行人的违约事件：

(1) 发行人未能依据法律、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) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(3) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、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；

(4) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

(5) 违反本协议项下的陈述与保证以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

(6) 发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

3、发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债券受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，债券受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序；

---

#### 4、加速清偿及措施：

(1) 如果本协议“(九) 违约责任”条项下的发行人违约事件中第(1)项情形发生，或发行人违约事件中第(2)至第(6)项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a) 债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及债券受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

(b) 本协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

---

## （十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## （十一）协议的生效、变更及终止

1、《受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《受托管理协议》双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《受托管理协议》具有同等效力。

3、《受托管理协议》在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照《受托管理协议》约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《受托管理协议》无法继续履行；
- （4）出现《受托管理协议》约定其他终止情形导致《受托管理协议》终止。

---

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 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，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



李从瑞



金茂投资管理（上海）有限公司

2019年2月19日

发行人全体董事、监事和高级管理人员  
对发行申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本公司董事、监事和高级管理人员承诺，本次公司债券发行上市申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，全体董事、监事和高级管理人员对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

执行董事（签字）：



李从瑞

金茂投资管理（上海）有限公司

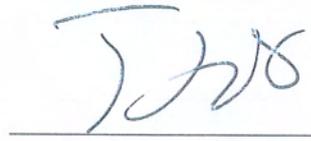


2019年2月19日

## 发行人全体董事、监事、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。

监事（签字）：



丁 旭

金茂投资管理（上海）有限公司

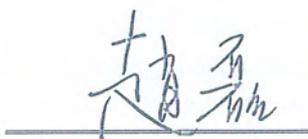


2019年2月19日

发行人全体董事、监事和高级管理人员  
对发行申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本公司董事、监事和高级管理人员承诺，本次公司债券发行上市申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，全体董事、监事和高级管理人员对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



赵 磊

金茂投资管理（上海）有限公司



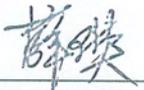
2019年2月19日

## 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。

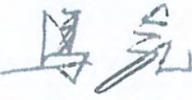
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

  
薛 瑛

  
赵 维

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
马 尧



2019 年 2 月 19 日

## 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。

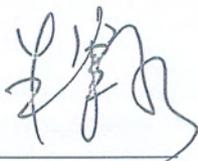
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：\_\_\_\_\_



杨诚

法定代表人签字（授权代表人）：\_\_\_\_\_



朱寒松

高盛高华证券有限责任公司

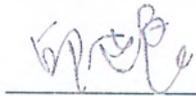
2019年2月19日

## 主承销商声明

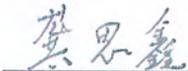
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

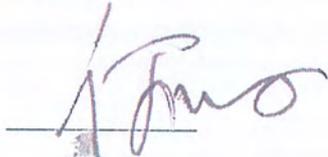


邱世良



龚思鑫

法定代表人或授权代表（签字）：



何之江



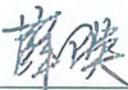
## 债券受托管理人声明

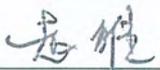
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

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）：

  
薛瑛

  
赵维

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
马尧



2019 年 2 月 17 日

## 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。本所及签字的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。

北京市天元律师事务所（盖章）

负责人：\_\_\_\_\_

朱小辉



经办律师（签字）：\_\_\_\_\_

陈竹莎

姬玉洁

本所地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号  
太平洋保险大厦 10 层，邮编：100032

2019年 2 月 19 日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：



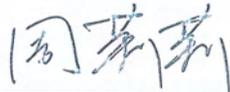
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



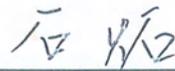
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

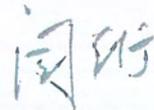


周莉莉



石烁

评级机构负责人：



闫衍

中诚信证券评估有限公司

2019年2月19日



---

## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的主承销商核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

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

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：金茂投资管理（上海）有限公司**

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

法定代表人：李从瑞

信息披露事务负责人：赵磊

信息披露事务联络人：徐冠男

---

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

**联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

联系地址：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

法定代表人：朱寒松

联系人：杨诚、冯焱、左咏薇

联系电话：（010）6627 3333

传真：（010）6627 3300

**联席主承销商：平安证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心61层-64层

联系地址：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心

法定代表人：何之江

联系人：邓明智、邱世良、龚思新

---

联系电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

### 三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。

# 金茂投资管理（上海）有限公司

（住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室）

## 公开发行 2019 年公司债券（第一期） 募集说明书摘要 （面向合格投资者）

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）



联席主承销商



**平安证券**  
PINGAN SECURITIES

（住所：北京市西城区金融大街 7 号北京  
英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室）

（住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金  
融中心 61 层-64 层）

签署日期：2019 年 2 月 19 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

# 目录

<b>第一节 释义 .....</b>	<b>5</b>
<b>第二节 发行概况 .....</b>	<b>8</b>
一、本次发行的基本情况 .....	8
二、核准情况及核准规模 .....	8
三、本次债券的主要条款 .....	9
四、本期债券发行及上市安排 .....	12
五、本次债券发行的有关机构 .....	13
六、认购人承诺 .....	16
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	16
<b>第三节 发行人及本次债券的资信状况 .....</b>	<b>17</b>
一、本次债券的信用评级情况 .....	17
二、信用评级报告的主要事项 .....	17
三、报告期内发行人主体评级变动情况 .....	19
四、发行人的资信情况 .....	19
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>22</b>
一、发行人概况 .....	22
二、发行人历史沿革 .....	23
三、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	24
四、发行人控股股东和实际控制人 .....	31
五、发行人法人治理结构 .....	32
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	35
七、发行人主要业务情况 .....	37
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>62</b>
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	62
二、合并报表范围的变化 .....	69

三、最近三年及一期主要财务指标 .....	75
四、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	76
<b>第六节 募集资金运用 .....</b>	<b>78</b>
一、募集资金运用计划 .....	78
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	78
三、募集资金专项账户管理安排 .....	79
四、募集资金的现金管理 .....	79
五、报告期内发行公司债券募集资金使用情况 .....	79
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>80</b>

## 第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、金茂上海	指	金茂投资管理（上海）有限公司
中国金茂	指	China Jinmao Holdings Group Limited（中国金茂控股集团有限公司）
中化集团	指	中国中化集团有限公司
中化股份	指	中国中化股份有限公司
中化香港	指	Sinochem Hong Kong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
《公司章程》	指	《独资企业方兴地产投资管理（上海）有限公司章程》及其变更和补充
本次债券	指	根据 2018 年 5 月 21 日公司董事决定通过，并经本公司唯一股东中国金茂通过股东决定，经中国证监会核准向合格投资者公开分期发行的不超过 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券
本期债券	指	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会

证券登记机构、中国 证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上证所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	指	金茂投资管理（上海）有限公司执行董事
牵头主承销商、簿记 管理人、债券受托管 理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	高盛高华证券有限责任公司、平安证券股份有限公司
高盛高华证券	指	高盛高华证券有限责任公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司

发行人律师	指	北京市天元律师事务所
审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《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》
会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定
最近三年	指	2015 年度、2016 年度和 2017 年度
最近三年及一期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

注册名称：金茂投资管理（上海）有限公司

法定代表人：李从瑞

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

成立日期：2007 年 11 月 15 日

注册地址：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

统一社会信用代码：91310000667818230C

联系电话：010-59369956

邮政编码：200120

**经营范围：**受方兴地产（中国）有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（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）。

### 二、核准情况及核准规模

2018 年 5 月 21 日，公司董事作出《金茂投资管理（上海）有限公司执行董事决定》。2018 年 5 月 22 日，本公司唯一股东中国金茂作出《金茂投资管理

（上海）有限公司股东决定》，批准公司发行本次债券。本次债券计划分期发行总规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2018 年 8 月 8 日签发的“证监许可[2018]1266 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### 三、本次债券的主要条款

**发行主体：**金茂投资管理（上海）有限公司

**债券名称：**金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

**发行规模：**本次公开发行的公司债券规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元），分期发行。本次发行规模为不超过人民币 18 亿元。

**债券期限：**本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持

有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可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；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**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。本期债券发行结束后，债券认购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。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 2 月 22 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本次债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 22 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 2 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次顺延期间付息款项不另计利息。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2024 年 2 月 22 日，如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 22 日。如遇法定

节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 21 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**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。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用评级及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**本公司聘请高盛高华证券和平安证券担任本次债券的联席主承销商。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计 18 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。

**募集资金专项账户：**

**账户名称：**金茂投资管理（上海）有限公司

**开户银行：**招商银行北京分行营业部

**银行账户：**110906281010606

**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承担。

## **四、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 19 日。

发行首日：2019 年 2 月 21 日。

网下发行期限：2019 年 2 月 21 日至 2019 年 2 月 22 日。

### **2、本期债券上市安排**

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 五、本次债券发行的有关机构

### （一）发行人：金茂投资管理（上海）有限公司

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦22层

法定代表人：李从瑞

联系人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

### （二）主承销商

#### 1、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

#### 2、联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号北京英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室

联系地址：北京市西城区金融大街 7 号北京英蓝国际金融中心十八层 1807-1819 室

法定代表人：朱寒松

联系人：杨诚、冯焯、左咏薇

联系电话：（010）6627 3333

传真：（010）6627 3300

**3、联席主承销商：平安证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

法定代表人：何之江

联系人：邓明智、邱世良、龚思鑫

联系电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

**（三）发行人律师：北京市天元律师事务所**

住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人：朱小辉

经办律师：陈竹莎、姬玉洁

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

**（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：邱靖之

经办注册会计师：邱靖之、王玥、赵永春

联系电话：010-88827520

传真：010-88018737

**（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

**（六）募集资金专项账户和专项偿债账户开户银行**

账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010606

联系人：焦楠

联系电话：010-66428814

**（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人以及相关人士（包括法定代表人、董事、监事、高级管理人员以及本项目经办人员）与本项目相关中介机构及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的大于 5% 的股权关系或其他重大利害关系。

## 第三节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映金茂上海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。本次债券信用等级为 AAA，说明本次债券信用质量极高，信用风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要

正面：

1、金茂上海控股方股东背景实力雄厚。金茂上海母公司中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）控股方中国中化集团有限公司（以下简称“中化集团”）是国务院国资委监管的国有重要骨干企业，2017 年位列《财富》全球 500 强第 143 位，综合实力雄厚；中国金茂是中化集团在房地产业务板块的唯一运营平台，而金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发主体，能够得到中化集团多方面的支持。

2、金茂上海区域布局优势明显。中国金茂具有很高的品牌知名度，依托“金茂”品牌，金茂上海近年来在住宅开发领域发展较快，且其可售及储备资源集中于南京、青岛、北京、温州、广州、长沙等一二线城市，区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。

3、金茂上海资产重组的完成使其在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固。金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发业务投资平台，其重要的

战略地位使中国金茂对其业务发展进行了持续的支持。2016年6月，中国金茂将12家子公司股权注入金茂上海，且2017年以来中国金茂获取地块基本绝大部分置入金茂上海合并范围内，使其在规模及战略定位上更具有竞争优势。

关注：

1、土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，或对金茂上海的经营管理能力提出更高要求。

2、债务上升较快，且面临一定再融资压力。2017年以来金茂上海新增土地储备金额大幅增长，带动债务规模，尤其短期债务规模明显上升，货币资金及获现能力对短期债务的保障略显不足，面临一定再融资压力。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行主体外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用

级别暂时失效。

### 三、报告期内发行人主体评级变动情况

中诚信证评于 2017 年 5 月 26 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2017）》及《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券跟踪评级报告（2017）》，其中将金茂投资管理（上海）有限公司主体评级由 AA+ 调升至 AAA。主要原因为 2016 年，受益于资产重组，金茂投资管理（上海）有限公司在中国金茂控股集团有限公司体系内战略地位进一步提升，经营业绩稳步增长。

### 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

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 698.26 亿元，其中未使用授信额度为 318.13 万元，未使用额度占总授信额度 45.56%。

#### （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，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约现象。

#### （三）发行人发行的债券以及偿还情况

2015 年 12 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.55% 的公司债券，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本金总额为 22 亿元，利息于每年 12 月 9 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2015 年 12 月公开发行的公司债券，公司的主体信用等级为 AA+，债券的信用等级为 AAA。

2016 年 6 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.7% 的可续期公司债券，期限为 3+N 年，在每 3 个计息年度末附发行人续期选择权，每个付息日附发行人延期支付利息权。本金总额为 20 亿元，在发行人不行使延期支付利息权

的情况下，利息于每年 6 月 15 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2016 年 6 月公开发行的永续期公司债券，公司的主体信用等级为 AA+，债券的信用等级为 AAA。

2018 年 12 月，发行人在全国银行间债券市场发行了年利率为 5% 的中期票据，期限为 3+N 年，在第 3 个及其后每个付息日附发行人赎回选择权，在第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率，每个付息日附发行人延期支付利息权。本金总额为 20 亿元，在发行人不行使延期支付利息权的情况下，利息于每年 12 月 20 日支付。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，对于发行人于 2018 年 12 月发行的中期票据，公司的主体信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。

截至本募集说明书摘要签署日，上述债券发行至今均无债务违约或迟延履行本息的情况。

#### **（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本公司于 2015 年 12 月完成了“金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券”的发行，发行规模为 22 亿元，截至募集说明书签署日余额为 45,402.80 万元。

本公司于 2016 年 6 月完成了“金茂投资管理(上海)有限公司公开发行 2016 年永续期公司债券（第一期）”的发行，发行规模为 20 亿元。该债券发行后作为权益性工具进行会计核算，仅增加公司净资产。

本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计 18 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。因此如发行人本次申请的公司债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额最大为不超过人民币 26.54 亿元，占公司 2018 年 9 月 30 日合并报表净资产（扣除已发行 20 亿元永续期公司债）的比例为 7.51%，不超过公司最近一期末净资产的 40%，符合相关法规规定。

#### **（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标**

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
流动比率	1.31	1.29	1.33	1.30
速动比率	0.67	0.56	0.58	0.42
资产负债率	82.28%	79.34%	79.92%	77.64%
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	3.74	3.66	4.44
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 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=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：金茂投资管理（上海）有限公司

法定代表人：李从瑞

成立日期：2007年11月15日

注册资本：800万美元

实缴资本：800万美元

住所：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

办公地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦22层

邮政编码：200120

统一社会信用代码：91310000667818230C

信息披露事务负责人：赵磊

信息披露联络人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受方兴地产（中国）有限公司<sup>1</sup>和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（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）。

---

<sup>1</sup>方兴地产（中国）有限公司已于2015年9月9日更名为中国金茂控股集团有限公司。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人设立

发行人是中国金茂于 2007 年 11 月 15 日设立的外商独资企业。2007 年 11 月 2 日，上海市外国投资工作委员会以“沪外资委批[2007]4661 号”文批准设立发行人，上海市人民政府于 2007 年 11 月 7 日颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪独资字[2007]3819 号）。发行人于 2007 年 11 月 15 日取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（美元万元）	持股比例
中国金茂（当时名为“方兴地产（中国）有限公司”）	800	100%
合计	800	100%

### （二）发行人名称变更

2016 年 2 月 26 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意方兴地产投资管理（上海）有限公司变更投资方名称等事项的批复》，同意发行人名称由“方兴地产投资管理（上海）有限公司”变更为“金茂投资管理（上海）有限公司”。

### （三）发行人历次股权变动情况

发行人成立至今股权结构、注册资本未发生变化。

### （四）发行人重大资产重组情况

#### 12 家英属维尔京群岛公司（以下简称“12 家 BVI 公司”）股权注入

北京兴茂在上海出资设立上海港茂企业管理有限公司（以下简称“上海港茂”），北京兴茂持有上海港茂 100% 股权。上海港茂在香港注册成立金茂香港企业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），上海港茂持有金茂香港 100% 股权。

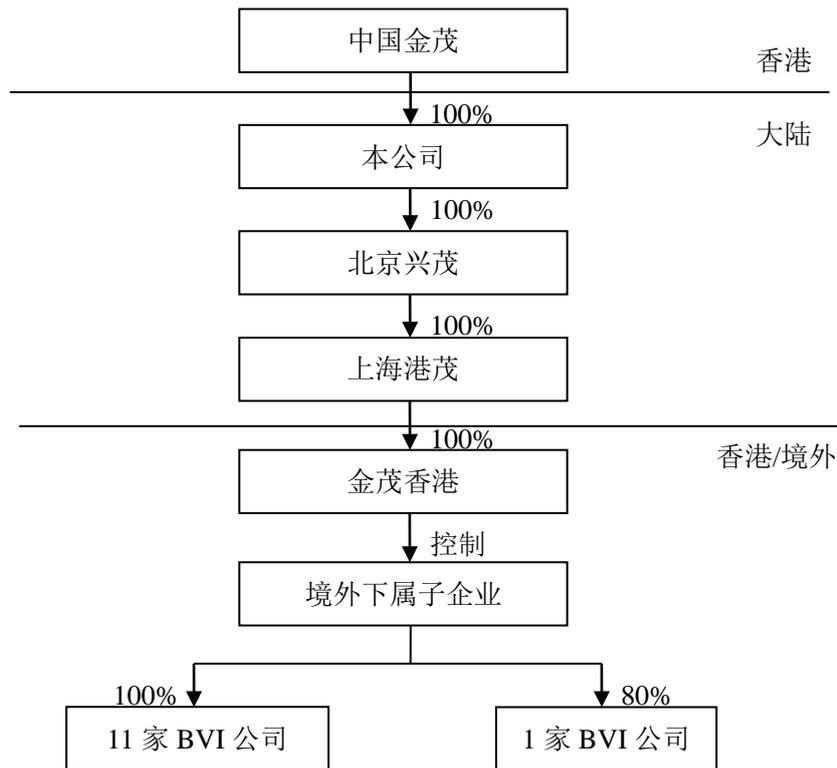
中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家 BVI 公司的股权注入金茂香港控制、管理的下属子企业（以下简称“境外下属子企业”），其中，12 家 BVI 公司中的 11 家 BVI 公司的注入股权比例为 100%，1 家 BVI 公司的注入股

权比例为 80%。

本次股权重组所涉及的相关公司已按适用法律、法规及公司章程履行了相应的内部决策程序。纳入本次股权重组范围内的 12 家 BVI 公司的股权评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，注入的相关股权价值以评估值为准。本次股权重组已按照国有资产管理相关规定取得所需批准。

本次股权重组于 2016 年 6 月 24 日完成。本次股权重组完成后，12 家 BVI 公司股权权益纳入本公司合并报表范围内；另外，中国金茂于发行人以及 12 家 BVI 公司中所持权益，以及其合并报表的范围均无实质变动。12 家 BVI 公司各自持有相应境内房地产开发项目。

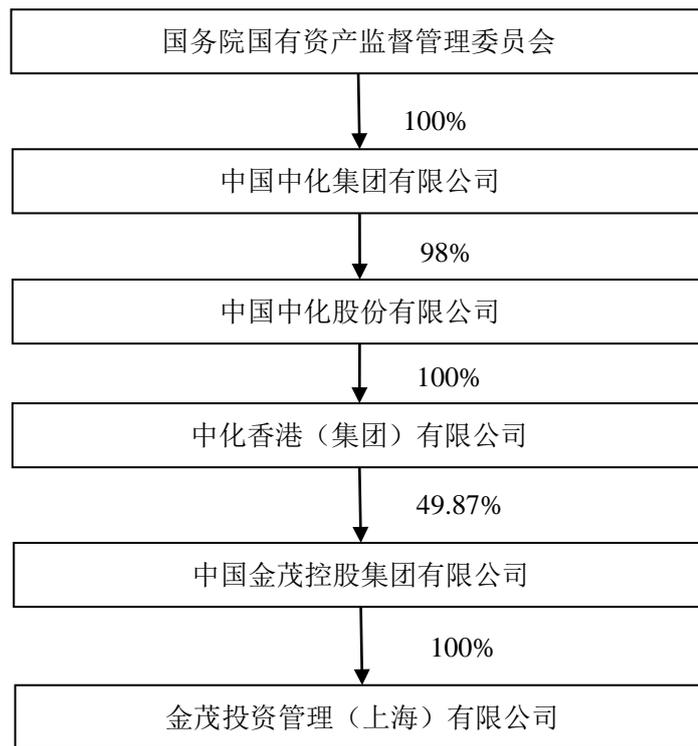
本次股权重组完成后，发行人持有 12 家 BVI 公司的股权架构图简要列示如下：



### 三、发行人的股权结构及权益投资情况

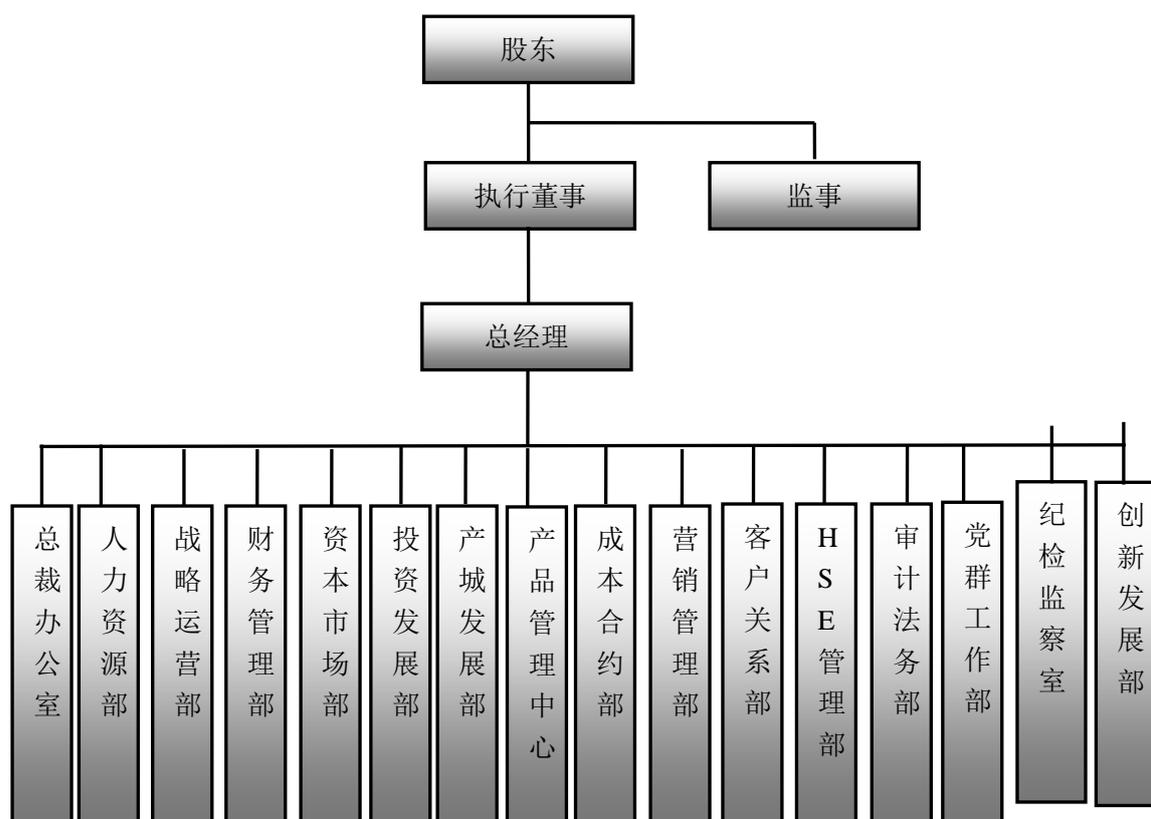
#### （一）发行人的股权架构

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的股权结构图如下：



## （二）发行人的组织结构

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的组织结构图如下：



### (三) 发行人控股子公司的情况

#### 1、控股子公司基本情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围的主要子公司如下表所列：

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
1、	北京凯晨置业有限公司	开发、建设、出售西城区复兴门内西长安街南侧复兴门内危改区 4-1#地项目；自有房产的物业管理；出租自有办公用房；机动车公共停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	79,339.40	2.5%	100%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
2、	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	在长沙市梅溪湖片区[2012]网挂016号和[2013]网挂005号地块内从事住宅、写字楼、酒店、公寓、商场、停车场、会所及商业配套设施的开发、建造、出租、出售；以下限分支机构经营：百货、纺织、服装及日用品、体育用品及器材、玩具、家用电器及电子产品、五金、家具及室内装饰材料的批发零售，文化用品、办公用品的销售，餐饮服务，房屋租赁，场地租赁，儿童室内游戏娱乐服务，健身服务，商业管理，企业管理咨询服务，保健咨询（不含医疗诊断），会议及展览服务，停车场运营管理，文化活动的组织和策划；住宿；餐饮服务；游泳馆；洗浴服务；足疗；保健按摩；桑拿、汗蒸；健身服务；美容服务；理发服务；场地租赁；电脑打字、录入、校对、打印服务；传真、电话服务；酒店管理；文化用品销售；停车场运营管理；预包装食品、百货的零售；其他室内娱乐活动；运动场馆服务；台球服务；美甲服务；盲人按摩；汽车租赁；烘焙食品制造（现场制售）；甜品制售；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）；饮料及冷饮服务；正餐服务；职工食堂；熟食品制造；进口酒类、国产酒类、非酒精饮料及茶叶、糕点、面包、散装食品的零售；食品、冷冻食品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	323,464.54	5%	100%
3、	方兴置业（杭州）有限公司	在杭政储出【2013】110号地块进行普通住宅的开发建设和经营；物业管理、商业咨询服务（除商品中介）	188,235.00	4.25%	85%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
4、	金茂投资（长沙）有限公司	以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；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。）	375,000.0 0	80%	80%
5、	广州兴拓置业有限公司	房地产开发经营。	226,000	4.5%	90%
6、	方兴地产（宁波）有限公司	鄞奉片启动区西侧地块(土地面积62458平方米)的房地产开发、经营。	155,732.6 3	5%	100%

注：上述重要子公司中北京凯晨置业有限公司、长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司、方兴置业（杭州）有限公司、广州兴拓置业有限公司和方兴地产（宁波）有限公司均为发行人2016年重大资产重组由中国金茂注入。发行人通过有限合伙企业实际控制上述公司。

## 2、主要子公司财务数据

截至2017年12月31日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京凯晨置业有限公司	3,383,687.79	3,000,952.15	382,735.65	61,776.43	155,720.18
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	967,860.21	647,619.37	320,240.84	88,442.17	-9,641.21
3	方兴置业（杭州）有限公司	280,033.36	21,965.27	258,068.09	378,095.36	64,120.64
4	金茂投资（长沙）有限公司	950,459.78	520,303.08	430,156.70	441,977.23	143,953.67
5	广州兴拓置业有限公司	606,856.43	352,329.55	254,526.89	211,332.52	33,852.63
6	方兴地产（宁波）有限公司	372,480.89	203,202.06	169,278.83	157,152.21	11,606.76

## （四）发行人合营、联营企业情况

截至2018年9月30日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

### 1、合营企业

(1) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司共拥有 52 家合营企业，公司主要合营公司如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例
1	深圳悦茂置业有限公司	国内商业，物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；酒店管理服务；会议服务；房地产开发信息咨询。在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务。	50,000	55% <sup>2</sup>
2	武汉首茂城置业有限公司	房地产开发与经营；装饰装修工程设计与施工。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	220,000	33%
3	北京茂瑞置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	5,000	20%
4	北京鑾庄房地产开发有限公司	房地产开发；物业管理；出售商品房；机动车公共停车场服务；项目投资。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	5,000	49%
5	广州启创置业有限公司	房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；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）	50,000	40%

<sup>2</sup> 发行人对该公司持股比例权益超过 50%但未进行并表的原因主要为公司未能对被该公司形成控制，根据该公司章程，发行人对其不具有控制权，而仅能与其他股东形成共同控制，因此按照准则要求不能将其纳入合并范围。

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要合营企业主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	深圳悦茂置业有限公司	961,425.61	913,877.85	47,547.75	0.00	-1,527.52
2	武汉首茂城置业有限公司	824,002.35	606,769.77	217,232.58	0.00	-2,550.30
3	北京茂瑞置业有限公司	841,517.38	836,985.65	4,531.72	0.00	-468.28
4	北京鑾庄房地产开发有限公司	753,166.53	755,128.80	-1,962.27	0.00	-4,962.21
5	广州启创置业有限公司	703,629.87	660,391.78	43,238.09	0.00	-5,278.59

## 2、联营企业

(1) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司共拥有 17 家联营公司，主要联营公司基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例
1	首开金茂置业(杭州)有限公司	房地产开发经营。	200,000	49%
2	上海拓平置业有限公司	房地产开发经营，物业管理，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)。	4,000	20%
3	福州金辉融欣房地产有限公司	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)	1,000	40%
4	南京峰霄置业有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁、房地产经纪、物业管理、停车场管理服务。(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)	10,000	40%
5	北京金丰置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；机动车公共停车场服务；项目投资。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	5,556	44.1%

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,085,281.65	888,192.54	197,089.11	0.00	-2,870.55
2	上海拓平置业有限公司	560,156.76	559,291.64	865.12	0.00	-977.68
3	福州金辉融欣房地产有限公司	465,521.88	466,497.80	-975.92	0.00	-1,975.92
4	南京峰霄置业有限公司	465,020.31	460,032.22	4,988.09	0.00	-11.91
5	北京金丰置业有限公司	414,620.43	416,950.99	-2,330.57	0.00	-2,747.54

#### 四、发行人控股股东和实际控制人

##### （一）控股股东和实际控制人基本情况

###### 1、控股股东

截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂控股集团有限公司持有发行人的 100% 股权，为发行人的控股股东。

中国金茂于 2004 年 6 月 2 日在香港注册成立，持有登记证号码为 34612128-000-06-18-2 的《公司注册证书》。截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂已发行股份 11,549,588,949.00 股。中国金茂的主要业务为投资控股，进行房地产项目开发、投资及运营，专注于住宅和商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。

根据中国金茂按照香港财务报告会计准则编制的合并财务报表，截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 222,044,379 千元，净资产为 66,443,712 千元；2017 年营业总收入为 31,074,845 千元，净利润为 5,150,202 千元。

中化香港持有中国金茂 49.87% 的股权，中化股份持有中化香港 100% 的股权，中化集团持有中化股份 98% 的股份。国务院国有资产监督管理委员会持有中化集团 100% 的股权。

截至 2018 年 9 月 30 日，中国金茂持有的发行人的股份未设立质押，亦不存在股权权属纠纷的情形。

###### 2、实际控制人

截至 2018 年 9 月 30 日，国务院国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

##### （二）发行人的独立性

## **1、业务**

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。发行人采购、销售等方面的流程及相关部门权限，依照《中国金茂公开市场招标管理标准》、《中国金茂营销策划管理标准》进行。

## **2、资产**

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

## **3、人员**

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

## **4、机构**

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

## **5、财务**

发行人设立了独立的财务部门，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户，未与控股股东共用账户。

## **五、发行人法人治理结构**

根据公司现行有效的《公司章程》，公司设立了由股东、执行董事、监事和高级管理层组成的治理结构，相关机构均能正常履行职责，具体设置情况如下：

### **（一）股东**

发行人仅有一名股东，故不设股东会。发行人的唯一股东为其权力机构。发行人股东行使下列职权：

- 1、决定发行人的经营方针和投资计划；
- 2、委派和更换发行人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准执行董事的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对发行人增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券和其他融资作出决定；
- 9、对发行人合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、对延长或缩短发行人期限作出决议；
- 11、修改公司章程。

## **（二）执行董事**

公司不设董事会，设执行董事一名。执行董事主要行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、决定发行人的经营计划和投资方案；
- 4、制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订发行人增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订发行人合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

8、决定发行人内部管理机构的设置；

9、决定聘任或者解聘发行人总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘发行人的副总经理、财务负责人及其报酬事项；

10、制定发行人的基本管理制度。

### **（三） 监事**

发行人不设监事会，设一名监事。发行人的监事行使下列职权：

1、检查发行人的财务；

2、对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当执行董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

4、依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

5、公司章程规定的其他职权。

### **（四） 公司管理层**

公司设总经理一名，由执行董事任免。总经理负责公司的日常经营管理工作，其职权为：

1、直接对执行董事负责，执行董事的各项决定；

2、代表公司主持日常经营管理业务，指导高级管理人员及员工工作；

3、任命经营管理机构各业务部门的负责人，责成其负责该部门的业务工作；

4、向执行董事提交经营报告，提交年度预算方案、年度报告、年度财务报告及年度利润分配或损失处理方案；

5、由公司章程及执行董事授予的其他权限。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	持有中国金茂股份情况	持有发行人及中国金茂债券情况
李从瑞 <sup>3</sup>	执行董事/ 总经理	男	47	中国	2016年3月起 至2019年2月	持有中国金茂股份 11,863,785 股，持有 股票期权 2,370,000 份（其中 1,500,000 份已授予，尚在锁定 期）	-
丁旭	监事	男	43	中国	2017年12月至 2020年12月	持有公司期权 1,200,000 股，尚在锁 定期	-
赵磊	财务负责 人	男	40	中国	2016年11月起 至2019年10 月	不持有中国金茂股 份，持有股票期权 1,200,000 股票期权 （尚在锁定期）	-

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2018 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

#### 1、执行董事简历

李从瑞：47 岁。李先生自 2009 年 4 月加入中国金茂控股集团有限公司，出任副总裁，2011 年 6 月起出任中国金茂控股集团有限公司执行董事，2013 年 1 月起出任执行董事兼首席执行官。李先生于 1997 年加入中国中化集团有限公司，曾担任上海东方储罐有限公司及中化国际实业公司多个高级管理职务。自 2003 年至加入中国金茂控股集团有限公司之前，李先生担任舟山国家石油储备基地有限责任公司董事兼总经理。李先生在战略管理、公司治理、组织建设、项目投资评价分析、项目管理及大型项目建设方面拥有逾二十年的丰富经验。李先生于 1994 年获得中国地质大学（武汉）石油系石油地质与勘查专业学士学位，于 1997 年获得石油勘探与开发研究院石油开发专业硕士学位，于 2007 年获中欧国际工

<sup>3</sup>2016 年 3 月，公司执行董事由何操变更为李从瑞，总理由何操变更为李从瑞。

商学院高级工商管理硕士学位。

## 2、监事简历

丁旭：43岁。丁先生于1996年取得河北大学法学学士学位，2007年取得北京工商大学法学硕士学位。丁先生于2009年12月取得中国律师资格。丁先生于2010年8月加入中国金茂控股集团有限公司，历任审计法务部法务主管、法务经理、部门副总经理（主持工作），2015年6月任审计法务部总经理至今。加入中国金茂控股集团有限公司之前，丁先生于1996年11月至2003年8月期间在秦皇岛市技术监督局政策法规科任科员，2005年5月至2007年5月期间在北京市岳成律师事务所任实习律师、执业律师，2007年5月至2010年8月期间在北京市中盛律师事务所任执业律师。丁先生在法律事务方面拥有近20年经验。

## 3、高级管理人员简历

李从瑞：李从瑞先生简历参见“执行董事简历”部分。

赵磊：40岁。赵先生于2001年取得中国人民大学学士学位、2004年取得中国人民大学硕士学位。赵先生于2009年11月起担任发行人财务负责人，2013年1月起出任中国金茂控股集团有限公司财务管理部部门总经理，2016年9月起出任资本市场部总经理至今。加入中国金茂前，赵先生于2004年8月至2009年10月在普华永道中天会计师事务所工作。赵先生在企业财务管理方面拥有近11年经验。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2018年9月30日，发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
金茂（中国）酒店投资管理有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
金茂（中国）投资管理 人有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
中化方兴置业（北京） 有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事长
金茂投资（长沙）有 限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
中国金茂控股集团有 限公司	控股股东	发行人执行董事李从瑞担任该公司执行董事兼首席执 行官
中国金茂控股集团有 限公司	控股股东	发行人监事丁旭兼任该公司审计法务部总经理
中国金茂控股集团有 限公司	控股股东	发行人财务负责人赵磊担任该公司资本市场部总经理

#### (四) 发行人董事、监事、高管任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年不存在违法违规及受处罚的情况，不存在现有的或潜在的、可能对发行人或其下属机构产生重大不利影响的诉讼、纠纷或调查。

### 七、发行人主要业务情况

#### (一) 房地产行业情况

##### 1、房地产市场现状分析

###### (1) 我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2017年我国全社会固定资产投资为641,238亿元，同比增长7.0%。2017年我国固定资产投资（不含农户）为631,684亿元，同比增长7.2%；房地产开发投资为109,799亿元，同比增长7.0%。2017年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为17.38%。

此外，2017年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重达到了16.16%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各

相关主体行为均产生了显著影响。尤其是 2011 年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012 年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅下发《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），在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013 年 7 月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014 年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014 年 3 月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会联合发布《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月 22 日和 2015 年 3 月 1 日，中国人民银行先后两次下调金融机

构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2015 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2016 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2016 年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不同的政策取向。2016 年 3 月开始，上海、深圳以及部分热点二线热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。2016 年 10 月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。2016 年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016 年和 2017 年迄今的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

## （2）住宅房地产发展状况

### a) 开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重接近 70%。其中，2015 年住宅开发投资金额为 64,595 亿元，较上年同期增长

0.4%；2016年住宅开发投资金额为68,704亿元，较上年同期增长6.4%，增速提高6个百分点。2017年，住宅开发投资金额为75,148亿元，较上年同期增长9.4%，增速回升。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2017年	2016年	2015年
房地产开发投资（亿元）	109,799	10,2581	95,979
住宅开发投资（亿元）	75,148	68,704	64,595
住宅投资所占比例（%）	68.4	67.0	67.3

资料来源：国家统计局

#### b) 销售状况

近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额虽有波动，但整体呈现稳步增长的局面。2015年，在相关降息降准、降低首付比例等宽松政策支持下，全国商品住宅销售呈现回稳的态势；其中销售面积为112,406万平方米，较上年同期增加6.9%；销售金额为72,753亿元，较上年同期增加16.6%。2016年，全国商品住宅销售面积及金额均较上年同期大幅增长，其中销售面积为137,540万平方米，较上年同期增加22.4%；销售金额为99,064亿元，较上年同期增加36.2%。2017年，随着新一轮房地产调控政策的逐步落实，全国商品住宅销售增长放缓，其中销售面积144,789万平方米，同比增加5.3%；销售金额133,701亿元，同比增长13.7%。

### (3) 商业房地产发展状况

#### a) 开发投资

近年来，国内经济快速发展，居民收入水平显著提高，消费需求旺盛，企业盈利能力增强，规模快速扩张，第三产业在国民经济的比重不断增加，这些因素共同促进了商业房产的发展。2015年，商业房产开发投资金额为20,817亿元，同比增速为4.2%。2016年，商业房产开发投资金额为22,371亿元，同比增速为7.5%。2017年，商业房产开发投资金额为22,401亿元，较2016年有进一步提升，占房地产总开发投资比例保持稳定。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	109,799	102,581	95,979
商业开发投资（亿元）	22,401	22,371	20,817
商业投资所占比例（%）	20.4	21.8	21.7

资料来源：国家统计局

## b) 销售状况

商业房地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在 2008 年金融危机之前，商业房地产的销售面积和金额处于快速增长期；2009 年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。

2014 年以来，国内外宏观经济形势较为复杂。受此影响，2014 年商业商品房销售面积和销售金额分别为 11,573 万平方米和 11,850 亿元，分别同比上涨 1.9% 和下降 1.5%。2015 年重拾增速，商业商品房销售面积和销售金额分别为 12,164 万平方米和 12,607 亿元，分别同比上涨 5.1% 和 6.4%。受益于持续的宽松政策，2016 年商业商品房销售面积和销售金额分别达到 14,638 万平方米和 16,065 亿元，分别同比大幅上涨 20.3% 和 27.4%。2017 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 17,596 万平方米和 19,694 亿元，分别同比上涨 20.2% 和 22.6%。

## 2、房地产行业上下游情况

房地产开发业的产业链较长，其上游行业主要为包括建材业和建筑业。建筑材料价格和建筑施工费用的变动将直接影响房地产开发产品的成本。同时，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者。国民经济的发展、居民生活水平的提高以及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。除此之外，房地产开发行业的下游行业有房地产中介和装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再

次流通，不仅增加物业产品的流动性，也创造新的物业需求，能促进房地产业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，有利于提高居民的生活品质，促进房地产业的发展。

### 3、行业竞争格局

近十年我国房地产业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。

当前的行业整合进入加速阶段，2017年排名前十位房企集群的销售额口径市场份额占比超过24%，同比提升约3%，品牌房企之间的规模竞争加剧。面对竞争，房地产企业积极探索公司、项目层面的收并购机遇，若干对标企业均完成了公司层面的对外并购，项目层面的收并购、合作开发、联合拿地也逐渐成为部分房地产开发企业应对高地价的策略选择。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

### 4、房地产行业的长期发展趋势

#### （1）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。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产业的发展既是机遇也是挑战。

#### （2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建

设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

### **(3) 行业进入壁垒和集中度逐渐提高**

随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

## **(二) 公司的主要竞争优势**

公司是世界五百强企业中国中化集团有限公司旗下五大核心板块之一房地产开发板块的主要运营主体，中化集团给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

### **1、一二级联动的开发模式**

公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。公司积极承接一级土地开发项目，在一级土地开发项目方面积累了丰富的经验，同时将其作为一项核心业务模式，以获取潜在土地储备供应。公司通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，在二级市场获得操作空间，极大提升了公司的区域综合开发能力。公司与当地政府建立的良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。

### **2、拥有适合本公司房地产开发模式的优质土地储备和已竣工物业**

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中化集团、地方政府及业内经营商的

关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。公司业务发展稳健，金茂品牌具有较高市场影响力，且公司与中化集团关系良好，有利于本公司为开发项目取得优质土地。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

### **3、出众的项目开发及营销能力**

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

### **4、高端优质的品牌形象**

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了府、悦、墅、山、湖、湾六大高端产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅，已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发方面竞争优势明显。

### **5、与中化集团的关系**

公司为中化集团成员企业，中化集团是国有大型骨干中央企业及全球财富500强企业之一，业务涵盖多个行业，其中包括石油、化肥和化工产品、房地产

和酒店经营以及金融。尤为重要的是，该公司是 21 家获得国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一。本公司为中化集团房地产板块的主要运营主体之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中化集团的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中化集团的声誉争取新客户。

### **（三）公司经营方针及战略**

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司“快跑、敢想、敏行”的思想，围绕“城市运营商”的战略定位，持续推进“双轮两翼”战略升级，不断夯实开发与持有业务的发展基础，加速推进金融与服务创新落地，推动公司综合实力不断提升，并不懈地为股东创造更大价值。

围绕母公司“城市运营商”的战略定位，公司将以“释放城市未来生命力”为使命，充分发挥在高端住宅开发和物业持有运营方面的经验，在合理统筹规划城市功能承载基础上，通过规划引导和资源整合发挥规划驱动作用，通过地产综合开发、产业导入与客户服务提升资本驱动作用，与当地政府共同打造绿色宜居、产城融合、智慧科技的城市新核心区。

为不断深化城市运营模式内涵，公司将持续推动“双轮两翼”战略升级，通过坚持客户导向、夯实品质根基、深化市场对标、加速改革创新，不断夯实开发和持有两大业务基础，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，积极发挥开发及持有业务的核心业绩贡献作用。同时，公司将积极推动服务与金融创新实践，努力培育差异化竞争优势，助力公司核心业务更快、更好的发展，逐步培育形成以开发持有运营收益为依托，以金融与服务收益为补充的综合收益模式，实现城市运营收益模式的创新与再升级。

### **（四）公司主营业务情况**

#### **1、发行人主营业务**

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

## 2、公司近三年及一期主营业务收入构成

### (1) 营业收入分析

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	<b>2,121,371.78</b>	<b>99.05%</b>	<b>2,838,370.84</b>	<b>99.67%</b>	<b>1,315,392.08</b>	<b>99.79%</b>	<b>1,202,211.98</b>	<b>99.70%</b>
其中：土地一级开发	589,278.95	27.51%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%	127,044.44	10.54%
物业销售	1,439,157.13	67.20%	2,240,874.07	78.69%	1,011,032.80	76.70%	989,762.87	82.08%
租赁	76,924.44	3.59%	87,679.29	3.08%	80,693.92	6.12%	76,402.92	6.34%
酒店运营	13,274.58	0.62%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%	7,163.74	0.59%
物业管理	2,736.68	0.13%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%	1,838.01	0.15%
其他业务收入	<b>20,429.31</b>	<b>0.95%</b>	<b>9,523.18</b>	<b>0.33%</b>	<b>2,816.04</b>	<b>0.21%</b>	<b>3,641.49</b>	<b>0.30%</b>
合计	<b>2,141,801.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,205,853.48</b>	<b>100.00%</b>

2015年-2017年度及2018年1-9月，公司营业收入分别为1,205,853.48万元、1,318,208.11万元、2,847,894.02万元和2,141,801.09万元。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司主营业务收入分别为1,202,211.98万元、1,315,392.08万元、2,838,370.84万元和2,121,371.78万元，占营业收入的比例保持在99%以上。公司主营业务收入主要来源于土地一级开发、物业销售和租赁收入。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司土地一级开发板块收入分别为127,044.44万元、213,698.34万元、490,196.49万元和589,278.95万元，占营业收入的比例分别为10.54%、16.21%、17.21%和27.51%。2015年-2017年度及2018年1-9月，公司物业销售板块收入分别为989,762.87万元、1,011,032.80万元、2,240,874.07万元和1,439,157.13万元，占营业收入的比例分别为82.08%、76.70%、78.69%和67.20%。

公司2017年主营业务收入大幅增长的原因为长沙土地一级开发收入和北京亦庄金茂悦、杭州黄龙金茂悦、青岛蓝海新港城等项目物业销售收入的增加。

最近三年，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	663,181.89	23.36%	315,042.51	23.95%	471,435.03	50.51%

地区	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海	16,011.44	0.56%	14,477.32	1.10%	-	1.16%
长沙	593,027.53	20.89%	357,151.84	27.15%	233,463.49	25.24%
丽江	16,474.29	0.58%	11,494.37	0.87%	12,800.63	2.24%
南京	238,300.10	8.40%	237,099.64	18.03%	146,315.42	1.42%
重庆	394.87	0.02%	106,931.96	8.13%	90,774.21	7.38%
青岛	339,223.57	11.95%	11,791.11	0.90%	60,053.75	12.05%
苏州	205,951.33	7.26%	102,671.93	7.81%	187,369.45	-
杭州	377,842.85	13.31%	58,717.82	4.46%	-	-
宁波	176,630.45	6.22%	57,888.63	4.40%	-	-
广州	211,332.52	7.45%	42,124.95	3.20%	-	-
合计	<b>2,838,370.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,315,392.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,202,211.98</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 营业成本分析

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
主营业务成本	<b>1,235,896.00</b>	<b>99.08%</b>	<b>1,887,692.13</b>	<b>99.76%</b>	<b>884,325.95</b>	<b>99.78%</b>	<b>756,214.60</b>	<b>99.99%</b>
其中：土地一级开发	290,267.10	23.27%	196,955.44	10.41%	76,551.68	8.64%	57,720.78	7.63%
物业销售	925,986.79	74.24%	1,663,908.21	87.93%	785,128.86	88.58%	686,202.28	90.74%
租赁	9,845.89	0.79%	14,696.58	0.78%	16,640.60	1.88%	5,934.62	0.78%
酒店运营	7,641.54	0.61%	10,078.40	0.53%	4,787.68	0.54%	4,892.04	0.65%
物业管理	2,154.68	0.17%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%	1,464.88	0.19%
其他业务成本	<b>11,504.49</b>	<b>0.92%</b>	<b>4,536.61</b>	<b>0.24%</b>	<b>2,033.18</b>	<b>0.23%</b>	<b>54.79</b>	<b>0.01%</b>
合计	<b>1,247,400.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,892,228.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>886,359.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>756,269.39</b>	<b>100.00%</b>

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司营业成本分别 756,269.40 万元、886,359.13 万元、1,892,228.74 万元和 1,247,400.49 万元，其中主营业务成本合计分别为 756,214.60 万元、884,325.95 万元、1,887,692.13 万元和 1,235,896.00 万元。

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司土地一级开发板块成本分别为 57,720.78 万元、76,551.68 万元、196,955.44 万元和 290,267.10 万元，占营业成本的比例分别为 7.63%、8.64%、10.41%和 23.27%。2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司物业销售板块成本分别为 686,202.28 万元、785,128.86 万元、1,663,908.21 万元和 925,986.79 万元，占营业成本的比例分别为 90.74%、88.58%、87.93%和 74.24%。

公司 2017 年主营业务成本和其他业务成本大幅增长的原因为主营业务收入确认带来的主营业务成本结转。

### (3) 利润情况分析

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利润/毛利率	<b>885,475.78</b>	<b>41.74%</b>	<b>950,678.71</b>	<b>33.49%</b>	<b>431,066.13</b>	<b>32.77%</b>	<b>445,997.38</b>	<b>37.10%</b>
其中：土地一级开发	299,011.85	50.74%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%	69,323.66	54.57%
物业销售	513,170.34	35.66%	576,965.86	25.75%	225,903.94	22.34%	303,560.59	30.67%
租赁	67,078.55	87.20%	72,982.71	83.24%	64,053.32	79.38%	70,468.30	92.23%
酒店运营	5,633.04	42.43%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%	2,271.70	31.71%
物业管理	582.00	21.27%	809.87	28.28%	453.69	27.15%	373.13	20.30%
其他业务毛利润/毛利率	<b>8,924.82</b>	<b>43.69%</b>	<b>4,986.57</b>	<b>52.36%</b>	<b>782.86</b>	<b>27.80%</b>	<b>3,586.70</b>	<b>98.50%</b>
毛利润合计/综合毛利率	<b>894,400.60</b>	<b>41.76%</b>	<b>955,665.28</b>	<b>33.56%</b>	<b>431,848.99</b>	<b>32.76%</b>	<b>449,584.08</b>	<b>37.28%</b>

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司整体业务毛利润分别为 449,584.08 万元、431,848.99 万元、955,665.28 万元和 894,400.60 万元，整体业务毛利率分别为 37.28%、32.76%、33.56%和 41.76%，其中主营业务毛利率分别为 37.10%、32.77%、33.49%和 41.74%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2015 年-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司一级土地开发板块毛利率分别为 54.57%、64.18%、59.82%和 50.74%，物业销售板块毛利率分别为 30.67%、22.34%、25.75%和 35.66%。

### (五) 发行人房地产开发经营业绩

#### 1、房地产开发业务情况

发行人是中国金茂在中国境内的重要运营主体。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人已形成了房地产开发销售和一级土地建设开发联动的业务模式，业务现已遍布北京、上海、长沙、丽江、广州以及青岛等多个大中型城市，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，相继开发了北京亦庄金茂悦、北京亦庄金茂逸墅、上海东滩金茂逸墅、丽江金茂逸墅、长沙金茂梅溪湖、长沙金茂悦等多个优质房地产项目，并荣获多项奖项。

发行人最近三年房地产开发经营情况如下<sup>4</sup>：

项目/区域	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>销售面积（平方米）</b>			
其中：北京	256,636.65	82,300.49	111,957.00
上海	7,317.75	54,025.60	74,561.51
长沙	332,048.77	308,678.20	252,818.03
丽江	90,208.24	8,066.48	6,162.85
南京	2,744.73	20,757.53	1,097.43
青岛	225,851.31	248,870.59	139,138.00
宁波	9,572.96	48,645.53	51,598.38
广州	283,104.19	151,501.38	103,280.73
杭州	55,493.59	48,966.14	61,872.19
苏州	67,579.33	59,953.10	52,210.12
重庆	62,437.22	56,799.45	159,140.37
佛山	78,588.83	-	-
天津	118,000.00	-	-
郑州	23,216.42	-	-
<b>销售金额（万元）</b>			
其中：北京	1,020,000.00	362,514.03	434,112.39
上海	83,349.78	449,743.27	551,198.89
长沙	467,583	331,258.67	224,794.35
丽江	113,837.00	13,333.82	10,213.53
南京	15,018.65	53,769.83	5,152.00
青岛	288,799.05	303,629.36	159,035.00
宁波	20,000.00	153,232.63	139,123.61
广州	990,000.00	328,236.38	148,161.35
杭州	250,124.97	185,821.75	162,100.83
苏州	208,030.07	173,573.77	120,104.29
重庆	48,725.60	40,015.33	106,529.12
佛山	130,000.00	-	-
天津	320,900.00	-	-
郑州	58,266.00	-	-

2015 年度、2016 年度和 2017 年度公司新开工面积分别为 121.52 万平方米、101.39 万平方米和 352.63 万平方米。公司竣工面积分别为 94.68 万平方米、183.74 万平方米和 98.31 万平方米。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度房地产签约销售面积分别为 101.38 万平

<sup>4</sup>表中销售面积主要为二级土地销售。

方米、108.86 万平方米和 161.28 万平方米，合同销售金额分别为 206.05 亿元、239.51 亿元和 401.46 亿元。

目前发行人土地一级开发业务主要位于长沙及南京。由于一级土地开发项目采取分片完工分片推出挂牌的滚动开发方式，现存项目预计将保障发行人未来 5 年土地一级开发业务的持续发展，项目具体情况如下：

#### (1) 长沙一级开发项目基本情况

发行人在长沙的主要项目为湖南省、长沙市的重点项目“梅溪湖国际服务与科技创新城项目”，该项目地处长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区的核心区和中部地区首个国家级新区湖南湘江新区的核心位置。2015 年 5 月 24 日，长沙湘江新区正式挂牌，成为全国第 12 个、中部第 1 个国家级新区。发行人一级土地项目所在的溪湖片区是湘江新区的核心区域，在土地招商、产业导入、重大项目审批等方面将会获得更有力的支持。

该片区东起西二环线，南临岳麓山象鼻窝体育公园和桃花岭景区，北与枫林路接壤，西至黄馨路。总规划用地约 38 平方公里，涵括高档住宅、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、酒店式公寓、文化艺术中心、科技创新中心等众多顶级业态。根据政府创建梅溪湖国际新城“长沙未来城市中心”及“国际服务区、科技创新城”的要求，梅溪湖国际新城将被建设为中国国家级绿色低碳示范新城、华中地区两型社会新城。国家发改委印发的《湖南湘江新区总体方案》明确提出将建设梅溪湖中心城区、三个次中心城区，中心城区强化行政、经济、文化功能。

梅溪湖国际新城分二期开发，发行人于 2011 年获取梅溪湖国际新城一期土地一级开发权。项目环抱 3,000 亩梅溪湖，集山、水、洲、城于一体，总占地面积约 11,452 亩，总建筑面积约 940 万平方米，发行人总投资额约 168 亿元。截至 2017 年末，该项目未售/未交付土地规划建筑面积约 203 万平方米。2012 年，发行人新获梅溪湖国际新城 A 组团土地一级开发权，总建筑面积约 83 万平方米。截至 2017 年末，该项目土地尚未开始出让。

2013 年，发行人新获梅溪湖国际新城二期土地一级开发权。梅溪湖国际新城二期项目地处湖南湘江新区重点开发区域，位于长沙市总体规划确定的城市副

中心“雷锋湖-梅溪湖地区”，东接西三环线，南临岳麓山象鼻窝森林公园，北与枫林路接壤，西至黄馨路，占地总面积约 16,545 亩，总建筑面积约 1,268 万平方米，将打造一个具有国际服务功能的商务、会展、创新和文化中心，并兼具生态宜居功能的城市中心。截至 2017 年末，该项目土地尚未开始出让。

梅溪湖国际新城拥有 3,000 亩湖面、104 万平方米的景观带、桃花岭山体公园、梅岭公园、中央绿轴广场、文化岛等主题公园。同时引入本土名校资源及较有实力的房地产开发企业万科、佳兆业、卓越、中海共计十七家，加速推进片区的发展。片区内有 25 条共 16.7 公里的道路建设，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，交通配套有所提升。预计未来该地块将随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间。

## （2）南京一级开发项目基本情况

发行人在该区域的一级土地开发项目为南京青龙山国际生态新城，为 PPP 模式下的旧城改造一级土地开发项目。项目位于南京市东南方向，东北接麒麟科创园，南接江宁大学城，与主城区无缝连接，该项目依托青龙山自然资源，以绿色生态为核心，打造品质宜居的国家级生态城区，是未来南京市重点打造和提升的区域。项目总占地面积约 3.92 平方公里，总建筑面积约 380 万平方米，发行人总投资额约 164 亿元。截至 2017 年末，该项目未售/未交付土地规划建筑面积约 291 万平方米。

发行人一级土地开发业务受当地房地产有关政策变化影响较大。2014 年下半年以来长沙市政府推地节奏放缓，发行人一级土地开发业务受到影响，但另一方面，阶段性的推地放缓也有效积累了市场需求，随着市场逐步回暖，政府推地节奏也将加快，因此一级土地开发收入呈现波动性。发行人主要项目所在片区均为当地核心区域，未来随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间，对发行人盈利能力有较强保障。同时，发行人积极推行一二级市场联动策略，通过一级土地开发获取有利位置的土地，并开发商品房项目用于销售，从而获得稳定的收入来源，平滑一级土地开发板块的波动。

## 2、公司在建、拟建项目情况

截至 2017 年末，发行人在建项目如下表所示，相关开发公司主体均具备合法有效的资质证书：

项目名称	所在地区	权益占比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	计划总投资 (万元)	截至 2017 年末累计已投资 (万元)
北京亦庄金茂逸墅	北京	51.00 和 100.00	55.89	51.33	604,987.00 和 809,595.00	476,688.00 和 463,386.00
青岛中欧国际城项目首批地块	青岛	100.00	48.06	19.49	572,009.00	274,364.00
青岛中欧国际城项目二批地块			35.46	35.46		
广州南沙金茂湾	广州	90.00	77.87	59.20	686,941.00	412,476.00
长沙梅溪湖金茂广场	长沙	100.00	75.08	46.67	1,019,982.00	705,534.00
丽江玉龙金茂雪山语	丽江	100.00	20.79	15.86	168,049.00	152,694.00
丽江雪山金茂逸墅	丽江	100.00	1.89	1.89		
北京金茂府	北京	49.00	22.04	22.04	972,837.00	586,917.00
北京丰台金茂广场	北京	44.10	17.77	17.77	595,464.00	404,719.00
天河金茂广场	广州	40.00	32.90	32.90	1,010,948.00	587,083.00
长沙梅溪湖金茂湾	长沙	50.00	49.86	49.86	532,513.00	194,289.00
广州珠江金茂府	广州	50.00	31.43	28.12	758,075.00	-
佛山金茂绿岛湖	佛山	65.00	63.81	63.81	748,205.00	179,808.00
天津海河金茂府	天津	100.00	40.73	40.73	981,128.00	476,777.00
郑州北龙湖金茂府	郑州	51.00	15.53	15.53	600,109.00	397,815.00
上海新城虹口金茂府	上海	49.00	8.69	8.69	548,027.00	403,406.00
上海西郊金茂府	上海	29.73	21.12	21.12	248,190.00	242,030.00
首开杭州金茂府	杭州	49.00	27.78	27.78	1,059,332.00	729,326.00

项目名称	所在地区	权益占比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	计划总投资 (万元)	截至 2017 年末累计已投资 (万元)
苏州浒墅关	苏州	51.00	26.83	26.83	648,096.00	359,547.00
苏州科技城金茂府	苏州	26.50	50.18	50.18	1,299,563.00	739,872.00
宁波姚江金茂府	宁波	49.00	23.28	23.28	378,006.00	182,005.00
无锡蠡湖金茂府	无锡	51.00	44.10	44.01	1,024,127.00	182,005.00
温州瓯江口国际新城	温州	100.00	91.45	91.45	721,794.00	148,286.00
合肥北雁湖金茂湾	合肥	29.40	31.14	31.14	576,161.00	409,697.00
合肥滨湖金茂悦	合肥	34.00	24.02	24.02	477,109.00	311,458.00
武汉东湖金茂府	武汉	33.00	74.72	74.72	1,335,894.00	811,816.00
深圳龙华金茂府	深圳	55.00	18.88	18.88	1,438,498.00	963,937.00
福州鼓楼金茂府	福州	40.00	34.27	34.27	1,007,679.00	82,367.00
成都武侯新城	成都	100.00	38.26	38.26	885,664.00	491,204.00
北京丰台金茂广场 (科技园项目 B 地块)	北京	28.60	7.87	7.87	-	-
南京玄武湖金茂广场项目二期	南京	48.85	22.73	22.73	462,472.00	100,295.00
南京河西金茂府 (20-7 地块)	南京	26.00	11.96	11.96	565,127.00	378,351.00
南京河西金茂府 (20-8 地块)	南京	26.00	12.52	12.52	568,240.00	398,692.04
<b>合计</b>			<b>1,158.91</b>	<b>1,070.37</b>	<b>23,304,821.00</b>	<b>11,819,786.04</b>

注：北京亦庄金茂逸墅项目在北京 X87 地块及 X91 地块上开发，目前公司分别拥有 X87 地块项目（建筑面积：259,234 平米）51%的权益，拥有 X91 地块项目（建筑面积：299,688 平米）100%的权益。

截至 2017 年年末，发行人拟建项目如下表所示：

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	规划建筑面积（万平方米）	开发主体	预计开工时间
长沙F13超高层项目	长沙	商业、写字楼	自主开发	191,264.00	长沙方兴兴业置业有限公司	2016年1月25日
河西南鱼嘴金融聚集区项目	南京	综合体	合作开发	1,176,204.00	南京润茂置业有限公司	2018年2月24日
北京金盏项目	北京	写字楼	自主开发	96,786.00	北京展拓置业有限公司	2018年4月13日
天津上东金茂府	天津	住宅	自主开发	263,107.00	天津成茂置业有限公司	2018年12月20日
杭州市拱墅区上塘FG04-R21-02地块	杭州	住宅	自主开发	139,904.00	开茂置业（杭州）有限公司	2019年12月6日
杭州东城金茂府	杭州	住宅	自主开发	143,707.00	兴茂置业（杭州）有限公司	2019年12月6日
无锡市锡北区XDG-2014-31地块	无锡	住宅	合作开发	264,825.00	无锡市桂茂置业有限公司	2018年6月22日
佛山祖庙金茂悦	佛山	住宅	自主开发	319,569.00	佛山拓茂房地产开发有限公司	2018年12月28日
重庆市两江新区龙兴地中海项目	重庆	住宅、酒店	自主开发	317,528.00	重庆茂秀置业有限公司	2017年10月31日
中欧国际城项目三批地块	青岛	商业、住宅	自主开发	2,451,704.00	青岛方川置业有限公司、青岛方虔置业有限公司、青岛方跃置业有限公司、青岛方辉置业有限公司、青岛方辰置业有限公司	2018年12月27日

### 3、公司土地储备情况

截至2017年12月31日，公司储备项目规划建筑面积约为10,636,643平方

米<sup>5</sup>，土地储备主要分布于北京、上海、南京、杭州、无锡、南昌、重庆等地区。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要土地储备情况如下：

### 公司土地储备明细表

单位：%、平方米、万元

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	计划总投资	截至 2017 年末累计已投资
长沙梅溪湖 F13 地块	长沙	100.00	191,264.00	213,070.00	33,352.00
上海虹口区提篮桥 HK322-01 地块	上海	30.00	104,244.00	-	-
南京河西南鱼嘴 G97 地块	南京	27.50	1,176,204.00	2,333,833.00	778,842.00
南京绿地金茂国际金融中心	南京	40.00	1,223,790.00	2,042,250.00	451,961.00
南京江宁区上坊 34 号地块	南京	51.00	119,100.00	210,148.00	129,303.00
南京江宁区上坊 39 号地块	南京	70.00	310,272.00	600,032.00	317,499.00
南京汤山 G82 启动区地块	南京	47.00	79,555.00	124,628.00	4,980.00
北京丰台区丽泽商务区 D-07/08 地块	北京	25.00	207,804.00	635,211.00	436,980.00
北京佑安府	北京	20.00	334,973.00	1,198,551.00	834,133.00
北京朝阳金茂中心项目	北京	100.00	96,786.00	389,462.00	211,796.00
青岛中欧国际城项目三批地块(部分地块)	青岛	100.00	2,451,704.00	-	-
天津上东金茂府	天津	100.00	263,107.00	-	-
上海北外滩 HK314-05 地块	上海	30.00	210,740.00	767,446.00	422,831.00
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	100.00	139,904.00	-	-
杭州东城金茂府	杭州	100.00	143,707.00	-	-
宁波慈城金茂逸墅	宁波	30.00	225,555.00	128,016.00	40,198.64
无锡市新吴区梅村地块	无锡	12.00	154,989.00	155,536.00	85,431.10
无锡市锡北区 XDG-2014-31 地块	无锡	49.00	264,825.00	197,960.00	92,216.79

<sup>5</sup>指二级土地储备，不含一级土地储备。（募集说明书他处披露口径同上）

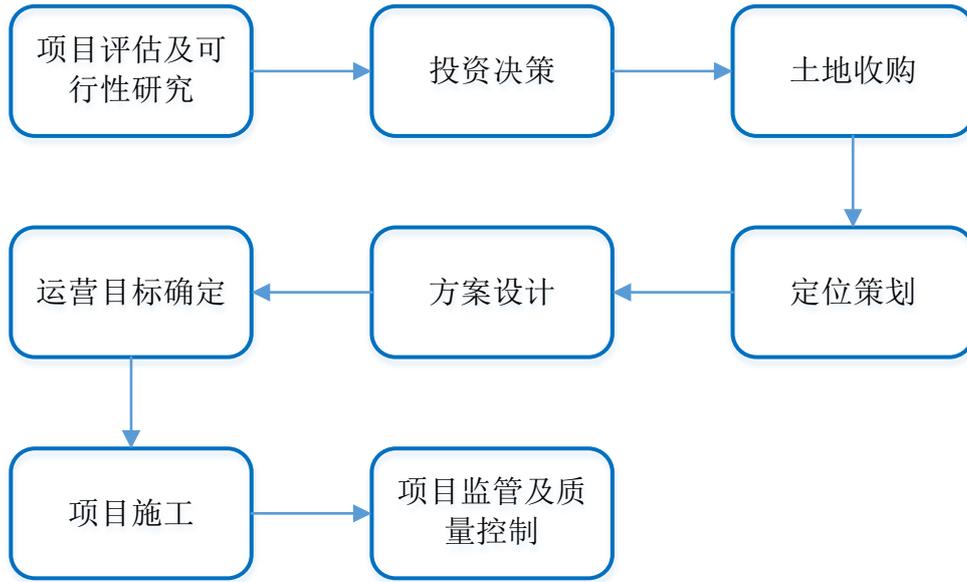
未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	计划总投资	截至 2017 年末累计已投资
南昌红谷滩新区九龙湖地块	南昌	30.00	154,888.00	132,824.00	50,025.00
佛山祖庙金茂悦	佛山	100.00	319,569.00	635,392.00	320,896.00
福州仓山区 2017-12 地块	福州	10.00	367,406.00	327,341.00	188,135.00
厦门翔安金茂悦	厦门	100.00	97,800.00	343,105.00	209,104.00
重庆市两江新区龙兴地中海项目	重庆	100.00	317,528.00	215,154.00	62,137.00
重庆市两江新区龙兴 17099 地块	重庆	50.00	259,021.00	215,154.00	62,137.00
重庆市两江新区礼嘉地块	重庆	20.00	257,906.00	388,028.00	206,062.00
深圳市龙华区玉壶工业区	深圳	85.00	48,810.00	51,525.00	11,001.00
温州市龙湾区瑶溪北项目	温州	16.50	596,242.00	-	-
嘉兴 15 号地块 (1)	嘉兴	55.00	346,211.00	-	-
南昌青云谱地块 (2)	南昌	18.00	172,739.00	-	-
合计			10,636,643.00	11,304,666.00	4,949,021.00

#### (六) 发行人一级土地开发业务模式

公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

#### (七) 发行人房地产开发项目的开发流程

公司已建立一套从评估到运营的完整标准化项目开发流程，在各个重点环节由专业委员会进行决策。公司房地产开发简要流程如图所示：



#### （八）发行人采购模式

公司通过公平、公正及公开的招标流程挑选供货商。招标分为公开招标和邀请招标方式。公开招标，指招标人在法定媒介上以发布招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标；依照相关规定，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目应当采取公开招标（部分省份要求省、市人民政府确定的地方重点建设项目也应当采取公开招标）。邀请招标指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标；有下列情形之一的，可以采取邀请招标：项目技术复杂或有特殊要求，或者受自然地域环境限制，只有少量潜在投标人可供选择的；涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾，适宜招标但不宜公开招标的；采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大的。

发行人在区域公司和城市公司均设有成本合约部和招标采购部。公司采取集中采购策略，对于战略性采购公司有固定的设计选型和标准配置，同时建立战略品牌库供选择。公司对供货商进行资质预审、市场调查、单位实地考察、供货商内部分析等进行评审，并同过与供货商的合作，对其产品质量、配合程度、跟踪服务等多个主要方面进行考核，作为是否建立战略合作关系的依据。公司根据技术条件适用原则及成本制约原则，因地制宜地将集中采购权分配给各个下属公司。招标流程方面，发行人建立了包括资格预审、登记备案、组建资格审查委员

会、接受资格预审文件、资格预审、编制资格审查报告及备案、编制招标文件及备案、发布招标公告或邀请、组建评标委员会、接收投标文件、开标评标在内的一系列流程。

### **（九）发行人销售模式**

公司在产品销售模式方面，正在由外包给第三方房地产代理公司销售转向通过自身销售团队销售。由于互联网的普及，未来会进一步加大自销比例，以形成自有客户资源，预计未来外包和自销达到 1: 1 的比例。在项目启动阶段，营销部基于项目可研分析报告，对区域市场、客户及产品定位、整体营销思路以及产品定位进行分析并出具项目定位报告，并报总部营销管理部审核。营销管理部从公司战略、市场趋势、盈利模式等维度审核后，上报公司总经理审定。经营单位根据公司批复的定位报告，开展相关营销工作。

公司针对项目开盘制定了标准工作流程。经营单位在开盘 40 个工作日内编写完成《项目开盘筹备方案》，并报总部营销管理部审批。《项目开盘筹备方案》包含开盘目标、开盘推广计划、客户拓展及梳理方案、价格释放策略、销售物料、现场包装、销售培训等内容。总部营销管理部组织相关职能部门审批项目开盘筹备方案，经营单位根据批复进行开盘筹备。经营单位在开盘前 10 个工作日内编写完成包含市场分析、项目自身资源分析、客户梳理结果分析、价格体系及策略、优惠折扣方案、开盘活动方案等内容的《项目开盘实施方案》并报总部营销管理部审批，经营单位根据批复实施开盘方案，并在开盘前将开盘定价方案上报总部审核。以上方案经总经理审批后予以实施。开盘结束后，经营单位编制总结报告报总部备案。

### **（十）发行人主要客户及供应商**

#### **1、主要客户**

发行人土地一级开发基本模式为：公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行该项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由企业自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于地方政府出售该土地时分享收益，公

司收入来源为地方政府返还相关的土地开发成本及部分土地增值收益。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度 1-9 月，公司实现一级土地开发收入分别为 127,044.44 万元、213,698.34 万元、490,196.49 万元和 589,278.95 万元，主要为长沙大河西先导区一级土地开发、南京青龙山国际生态新城项目一级土地开发、长沙梅溪湖国际新城项目一级土地开发收益分成，集中度较高。发行人并不直接与房地产公司产生业务和资金往来，房地产公司通过招拍挂方式拍得土地后，将土地出让金支付给政府，政府根据发行人与其签订的合作开发协议约定的分成比例将部分收益支付给发行人。

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

#### 2018 年 1-9 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	长沙市财政局湘江新区分局	229,005.87	10.69%
2	南京东山国际企业研发园管理委员会	155,608.28	7.27%
3	中国进出口银行	51,018.47	2.38%
4	中国中化股份有限公司	12,511.55	0.58%
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	10,000.00	0.47%
合计		<b>458,144.17</b>	<b>21.39%</b>

#### 2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	长沙市财政局湘江新区分局	278,010.68	9.76
2	南京东山国际企业研发园管理委员会	212,185.81	7.45
3	北京博大新元房地产开发有限公司	34,512.31	1.21
4	中国进出口银行	30,919.07	1.09
5	中国中化股份有限公司	9,016.23	0.32
合计		<b>564,644.10</b>	<b>19.83</b>

#### 2016 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	南京融新房地产开发有限公司	144,303.89	10.95
2	江苏中南建设集团股份有限公司	69,394.45	5.26
3	中国进出口银行	28,785.40	2.18
4	中国中化股份有限公司	9,161.75	0.70
5	个人	3,009.52	0.23

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
	合计	254,655.01	19.28

### 2015 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	无锡融侨置业有限公司	90,650.26	7.52
2	南京嘉茂房地产开发有限公司	36,394.18	3.02
3	中国进出口银行	29,205.04	2.42
4	中国中化股份有限公司	7,921.16	0.66
5	中化石油有限公司	2,915.58	0.24
	合计	167,086.22	13.84

## 2、主要供应商

最近三年及一期，本公司前五大供应商情况如下：

### 2018 年 1-9 月公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	190,853.75	15.30%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	58,987.36	4.73%
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	44,288.71	3.55%
4	中国建筑第二工程局有限公司	27,017.97	2.17%
5	中国建筑一局（集团）有限公司	16,829.47	1.35%
	合计	337,977.26	27.09%

### 2017 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	70,337.31	3.72%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	46,102.20	2.44%
3	中建五局第三建设有限公司	20,941.41	1.11%
4	中国建筑第五工程局有限公司	16,731.47	0.88%
5	中国建筑第二工程局有限公司	15,411.52	0.81%
	合计	169,523.90	8.96%

### 2016 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建三局第一建设工程有限责任公司	63,050.62	7.11%
2	中建二局第三建筑工程有限公司	46,754.42	5.27%
3	中国建筑第二工程局有限公司	12,153.26	1.37%
4	中建三局集团有限公司	11,513.27	1.30%

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
5	中建三局第三建设工程有限责任公司	8,341.21	0.94%
合计		<b>141,812.79</b>	<b>16.00%</b>

### 2015 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	52,583.93	6.95%
2	中建三局第三建设工程有限责任公司	13,352.61	1.77%
3	中国建筑第二工程局有限公司	12,880.03	1.70%
4	中建三局第一建设工程有限责任公司	12,430.05	1.64%
5	中国建筑第八工程局有限公司	8,856.18	1.17%
合计		<b>100,102.80</b>	<b>13.24</b>

## 第五节 财务会计信息

### 一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2017]7226 号、天职业字[2017]5818 号和天职业字[2018]7542 号的审计报告，本公司 2018 年 1-9 月财务报告未经审计。本公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。

为提供更可靠、更相关的会计信息，公司于 2016 年 1 月 1 日将投资性房地产由成本计量模式转换为公允价值计量模式，并根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定采用追溯调整法对前期财务报表相关数据进行了调整。

2016 年上半年本公司母公司中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家英属维尔京群岛公司的股权注入本公司下属子公司。由于该股权重组事项构成同一控制下企业合并，本公司按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定，对 2016 年的期初数及前期相关财务报表数据进行追溯调整。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。2016、2017 年财务数据引自 2016、2017 年度审计报告期末数，2015 年财务数据引自 2016 年度审计报告期初数。本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解公司财务报表的详细情况。

### 公司最近三年及一期未合并资产负债表

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

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,972,415.98	1,300,899.64	951,562.99	997,538.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	8,075.00
应收票据	1,647.10	4,401.10	1,527.00	200.00
应收账款	167,897.15	49,983.54	111,695.81	78,655.70
预付款项	192,958.30	1,043,378.28	465,687.41	22,416.26
应收利息	121,930.93	84,322.80	51,058.10	37,156.99
其他应收款	5,090,892.24	2,663,240.45	1,917,439.39	985,237.81
存货	8,646,274.64	7,520,539.59	4,944,984.91	4,725,679.85
其他流动资产	1,565,570.10	660,108.65	284,075.68	116,242.20
<b>流动资产合计</b>	<b>17,759,586.45</b>	<b>13,326,874.05</b>	<b>8,728,031.27</b>	<b>6,971,202.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-
长期股权投资	878,623.11	530,334.72	381,309.41	98,591.80
投资性房地产	1,880,367.63	1,867,544.10	1,285,713.08	1,223,539.80
固定资产	141,574.25	145,636.65	63,675.45	72,671.09
在建工程	225,618.28	217,451.36	275,618.44	25,554.96
固定资产清理	0.08	3.45	3.45	-
无形资产	31,968.29	31,580.55	32,333.11	15,141.05
长期待摊费用	4,474.14	3,425.66	2,418.46	2,943.32
递延所得税资产	128,119.10	70,232.82	54,066.47	46,220.59
其他非流动资产	4,151.00	4,651.00	46,257.85	328,987.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,312,895.88</b>	<b>2,888,860.30</b>	<b>2,159,395.71</b>	<b>1,813,650.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>21,072,482.33</b>	<b>16,215,734.35</b>	<b>10,887,426.99</b>	<b>8,784,852.60</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,498,072.98	1,895,496.84	63,292.32	64,186.24
应付票据	74,322.22	74,224.42	81,433.23	18,349.74

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
应付账款	520,143.32	682,434.14	770,436.43	895,615.64
预收款项	2,225,601.06	2,178,578.74	2,293,220.07	1,337,176.04
应付职工薪酬	3,519.85	3,066.27	1,784.71	1,917.48
应交税费	107,222.37	71,514.71	-10,882.26	39,948.35
应付利息	90,078.84	55,642.41	11,493.46	4,183.18
应付股利	3,705.66	26,476.82	7,174.14	17,149.14
其他应付款	8,345,284.80	4,748,255.72	3,194,600.25	2,716,016.61
一年内到期的非流动负债	723,275.00	630,142.30	165,850.00	272,946.64
<b>流动负债合计</b>	<b>13,591,226.11</b>	<b>10,365,832.37</b>	<b>6,578,402.35</b>	<b>5,367,489.07</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,215,396.13	1,976,068.41	1,615,291.12	965,019.09
应付债券	219,450.56	219,223.47	219,403.02	219,109.08
递延所得税负债	313,350.06	303,796.52	288,510.71	269,249.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,748,196.75</b>	<b>2,499,088.40</b>	<b>2,123,204.86</b>	<b>1,453,377.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,339,422.86</b>	<b>12,864,920.78</b>	<b>8,701,607.20</b>	<b>6,820,866.40</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	261,526.32	261,526.32	199,426.32	-
资本公积	55,397.23	55,397.23	278.93	20,004.78
其他综合收益	-4,909.75	-2,301.03	-7,053.07	-4,729.99
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	847,971.85	633,049.43	383,938.99	312,525.92
归属于母公司股东权益合计	1,166,042.79	953,729.09	582,648.32	333,857.84
少数股东权益	2,567,016.68	2,397,084.48	1,603,171.46	1,630,128.36
<b>股东权益合计</b>	<b>3,733,059.48</b>	<b>3,350,813.57</b>	<b>2,185,819.78</b>	<b>1,963,986.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>21,072,482.33</b>	<b>16,215,734.35</b>	<b>10,887,426.99</b>	<b>8,784,852.60</b>

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,141,801.09</b>	<b>2,847,894.02</b>	<b>1,318,208.11</b>	<b>1,205,853.48</b>
其中：营业收入	2,141,801.09	2,847,894.02	1,318,208.11	1,205,853.48
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,589,918.60</b>	<b>2,260,776.03</b>	<b>1,104,311.71</b>	<b>959,083.90</b>
其中：营业成本	1,247,400.49	1,892,228.74	886,359.13	756,269.40
营业税金及附加	119,840.28	155,303.14	88,621.33	93,737.85
销售费用	41,322.59	65,749.48	52,344.18	53,666.03
管理费用	75,257.03	70,301.53	55,685.07	44,924.89
财务费用	106,086.86	77,256.34	21,440.48	10,905.18
资产减值损失	11.34	-63.19	-138.49	-419.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12,823.53	7,820.89	41,175.74	68,272.56
投资收益（损失以“-”号填列）	39,191.43	55,932.10	26,042.45	20,626.29
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>604,206.67</b>	<b>650,870.99</b>	<b>281,114.59</b>	<b>335,668.42</b>
加：营业外收入	1,363.27	2,764.19	16,369.95	5,822.02
减：营业外支出	663.33	2,244.45	1,430.26	1,929.51
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>604,906.61</b>	<b>651,390.73</b>	<b>296,054.28</b>	<b>339,560.93</b>
减：所得税费用	177,950.23	183,721.32	77,511.59	93,697.80
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>426,956.38</b>	<b>467,669.41</b>	<b>218,542.70</b>	<b>245,863.13</b>
归属于母公司股东的净利润	224,408.46	256,510.43	115,805.59	48,542.82
少数股东损益	202,547.91	211,158.97	102,737.11	197,320.31
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-54,690.77</b>	<b>95,134.56</b>	<b>-85,993.13</b>	<b>-61,213.72</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>372,265.61</b>	<b>562,803.96</b>	<b>132,549.56</b>	<b>184,649.42</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	221,799.75	261,262.47	113,482.51	43,812.82
归属于少数股东的综合收益总额	150,465.86	301,541.49	19,067.05	140,836.59

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,462,808.07	2,672,382.51	2,239,885.04	1,845,034.00
收到的税费返还	252.02	199.62	104.54	110.67
收到其他与经营活动有关的现金	14,189,678.42	7,879,462.72	3,906,196.88	2,001,565.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,652,738.51</b>	<b>10,552,044.85</b>	<b>6,146,186.46</b>	<b>3,846,710.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,911,844.76	4,801,729.42	1,660,100.09	1,008,182.15
支付给职工以及为职工支付的现金	87,190.86	68,103.86	56,058.08	59,647.67
支付的各项税费	439,279.39	360,569.19	352,675.70	261,159.88

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
支付其他与经营活动有关的现金	12,380,455.96	8,630,866.70	4,778,378.80	2,261,577.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,818,770.98</b>	<b>13,861,269.18</b>	<b>6,847,212.67</b>	<b>3,590,567.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>833,967.53</b>	<b>-3,309,224.33</b>	<b>-701,026.21</b>	<b>256,142.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	635,852.41	526,683.68	561,542.71	133,849.02
取得投资收益收到的现金	39,253.93	55,534.84	5,306.41	5,898.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	64.30	63.88	68.66	40.09
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	1,200.00	33,011.81	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	54,908.94	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>676,370.63</b>	<b>670,203.16</b>	<b>566,917.78</b>	<b>139,787.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,930.72	10,756.12	7,376.65	19,037.52
投资支付的现金	1,933,110.60	1,039,906.45	675,853.23	221,426.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	189.40	57,011.19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	186,304.23	-	15,130.60	8,078.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,129,534.96</b>	<b>1,107,673.75</b>	<b>698,360.48</b>	<b>248,541.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,453,164.33</b>	<b>-437,470.59</b>	<b>-131,442.70</b>	<b>-108,754.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	73,535.60	667,920.00	324,126.32	2,000.00
取得借款收到的现金	3,392,093.96	5,671,844.84	2,386,848.11	624,875.43
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,465,629.56</b>	<b>6,339,764.84</b>	<b>2,710,974.43</b>	<b>626,875.43</b>
偿还债务支付的现金	2,063,390.77	2,020,024.00	1,616,416.64	363,952.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,930.68	218,940.65	103,433.21	83,149.39
其中：子公司支付给少数股东的股利	54,217.86	47,047.03	18,000.00	2,707.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	94,958.57	107,525.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,333,321.45</b>	<b>2,238,964.66</b>	<b>1,814,808.42</b>	<b>554,626.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,132,308.11</b>	<b>4,100,800.18</b>	<b>896,166.01</b>	<b>72,248.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>567.62</b>	<b>-758.53</b>	<b>110.06</b>	<b>2,092.54</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>513,678.94</b>	<b>353,346.73</b>	<b>63,807.16</b>	<b>221,728.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,141,438.75	788,092.02	724,284.86	502,555.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,655,117.69</b>	<b>1,141,438.75</b>	<b>788,092.02</b>	<b>724,284.86</b>

公司最近三年末及一期末母公司资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	43,336.50	46,543.33	1,012.00	1,702.53
预付款项	133.22	133.22	239.00	87.38
应收股利	6,688.00	6,688.00	6,688.00	6,688.00
其他应收款	693,119.61	868,436.11	751,508.46	217,562.48
其他流动资产	828,785.22	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,572,062.56</b>	<b>921,800.66</b>	<b>759,447.46</b>	<b>226,040.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	33,713.53	24,489.21	1,000.00	1,000.00
固定资产	107.90	163.08	223.15	226.02
无形资产	610.04	675.61	511.60	471.06
长期待摊费用	34.06	66.40	109.81	150.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>34,465.53</b>	<b>25,394.30</b>	<b>1,844.56</b>	<b>1,847.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,606,528.09</b>	<b>947,194.96</b>	<b>761,292.01</b>	<b>227,888.19</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	140,200.00	349,900.00	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	100.00	-
应付职工薪酬	-	-	13.75	8.09
应交税费	41.02	59.58	233.41	30.03
应付利息	5,857.50	-	449.34	449.34
其他应付款	308,504.05	102,010.88	344,769.02	981.49
<b>流动负债合计</b>	<b>454,602.57</b>	<b>451,970.46</b>	<b>345,565.52</b>	<b>1,468.96</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	750,100.00	50,200.00	-	-
应付债券	219,450.56	219,223.47	219,403.02	219,109.08

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
非流动负债合计	969,550.56	269,423.47	219,403.02	219,109.08
负债合计	1,424,153.13	721,393.94	564,968.54	220,578.04
股东权益：				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	261,526.32	261,526.32	199,426.32	-
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-85,208.50	-41,782.44	-9,159.99	1,253.01
股东权益合计	182,374.96	225,801.02	196,323.48	7,310.15
负债和股东权益总计	1,606,528.09	947,194.96	761,292.01	227,888.19

### 公司最近三年及一期母公司利润表

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	103.77	1,886.62	4,205.93	2,175.32
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	0.75	17.59	23.71	12.51
销售费用	2.17	999.12	1,789.19	986.38
管理费用	476.11	4,133.69	4,120.64	3,041.12
财务费用	33,389.09	21,981.65	8,698.42	-194.38
投资收益（损失以“-”号填列）	-175.67	-10.79	-	1,188.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,940.02	-25,256.23	-10,426.03	-482.30
加：营业外收入	-	33.77	13.03	7.85
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-33,940.02	-25,222.45	-10,413.00	-474.46

### 公司最近三年及一期母公司现金流量表

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	1,068.77	1,899.81	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
收到其他与经营活动有关的现金	2,095,746.98	923,086.82	539,274.18	251,548.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,096,815.76</b>	<b>924,986.63</b>	<b>539,274.18</b>	<b>251,548.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	105.77	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	447.28	2,268.58	3,948.02	3,427.14
支付的各项税费	25.47	181.47	4.26	236.92
支付其他与经营活动有关的现金	1,714,086.61	1,285,056.93	727,507.15	473,959.53
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,714,559.36</b>	<b>1,287,612.75</b>	<b>731,459.43</b>	<b>477,623.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>382,256.40</b>	<b>-362,626.12</b>	<b>-192,185.25</b>	<b>-226,075.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	88,228.18	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>88,228.18</b>	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	51.64	121.21	162.24
投资支付的现金	920,702.40	23,500.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>920,702.40</b>	<b>23,551.64</b>	<b>121.21</b>	<b>162.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-832,474.22</b>	<b>-23,551.64</b>	<b>-121.21</b>	<b>-162.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	62,100.00	199,426.32	-
取得借款收到的现金	940,100.00	700,100.00	50,000.00	220,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>940,100.00</b>	<b>762,200.00</b>	<b>249,426.32</b>	<b>220,000.00</b>
偿还债务支付的现金	449,900.00	300,000.00	50,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,189.00	30,490.91	7,810.39	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>493,089.00</b>	<b>330,490.91</b>	<b>57,810.39</b>	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>447,011.00</b>	<b>431,709.09</b>	<b>191,615.93</b>	<b>220,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,206.82</b>	<b>45,531.33</b>	<b>-690.53</b>	<b>-6,237.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额	46,543.33	1,012.00	1,702.53	7,940.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>43,336.50</b>	<b>46,543.33</b>	<b>1,012.00</b>	<b>1,702.53</b>

## 二、合并报表范围的变化

### (一) 2015年度

1、2015 年度公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
青岛方茂置业有限公司	100.00
佛山市茂兴房地产开发有限公司	100.00
南京方耀投资有限公司	100.00
南京兴拓投资有限公司	80.00
长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	100.00
长沙乾璟置业有限公司	100.00

2、2015 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本次不再纳入合并范围的原因
1	上海金航国际贸易有限公司	上海	贸易代理	100.00	100.00	注销

3、2015 年度未发生同一控制下企业合并情况。

## （二）2016 年度

1、2016 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
北京津辉置业有限公司	100.00
天津津辉置业有限公司	100.00
青岛青茂置业有限公司	100.00
南京泰茂置业有限公司	100.00
南京悦茂房地产开发有限公司	50.00
上海泰茂置业有限公司	100.00
上海庆茂置业有限公司	100.00
上海禹隆房地产开发有限公司	100.00
上海悦茂资产管理有限公司	100.00
广州越茂置业有限公司	100.00
上海览秀城置业有限公司	100.00
北京方茂置业有限公司	100.00
北京嘉茂置业有限公司	100.00
南京景茂置业有限公司	100.00
广州正茂置业有限公司	100.00
珠海兴拓置业有限公司	100.00
北京丰茂置业有限公司	100.00
南京览秀城置业有限公司	100.00
上海旌茂置业有限公司	100.00
武汉悦茂企业管理咨询有限公司	100.00

公司名称	公司合计持股比例 (%)
重庆珑悦商业运营管理中心 (有限合伙)	5.00
上海港茂企业管理有限公司	100.00
中化国际物业酒店管理有限公司	3.75
北京凯晨置业有限公司	2.50
北京方兴融创房地产开发有限公司	1.28
三亚崖州湾经济发展有限公司	2.50
青岛金茂置业有限公司	2.50
青岛蓝海新港城置业有限公司第一分公司	2.50
上海瀛利置业有限公司	1.25
北京金茂绿建科技有限公司	2.50
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	5.00
重庆兴拓置业有限公司	5.00
长沙方兴兴业置业有限公司	5.00
青岛兴创置业有限公司	5.00
重庆兴浩置业有限公司	5.00
南京国际商城建设有限公司	2.55
南京国际集团股份有限公司	2.44
南京国际广场购物中心有限公司	2.44
南京宁高国际物业顾问有限公司	2.44
广州兴拓置业有限公司	4.50
方兴置业 (杭州) 有限公司	4.25
方兴地产 (苏州) 有限公司	4.00
方兴地产 (宁波) 有限公司	5.00

2、2016 年度，无不再纳入合并范围的主体。

3、2016 年度，同一控制下企业合并情况：

公司名称	合并日	账面净资产 (元)	实际控制人
宝福企业有限公司	2016.6.30	1,740,248,510.34	中国金茂控股集团有限公司
盛荣国际有限公司	2016.6.30	9,357,463,022.33	中国金茂控股集团有限公司
辉忠企业有限公司	2016.6.30	-252,735,753.78	中国金茂控股集团有限公司
海峰集团有限公司	2016.6.30	145,922,933.06	中国金茂控股集团有限公司
高星国际有限公司	2016.6.30	-18,161,947.18	中国金茂控股集团有限公司
富润国际有限公司	2016.6.30	-37,290,264.65	中国金茂控股集团有限公司
乐智控股有限公司	2016.6.30	-103,287,581.20	中国金茂控股集团有限公司
耀国环球有限公司	2016.6.30	669,174,861.29	中国金茂控股集团有限公司
展彭集团有限公司	2016.6.30	-134,099.28	中国金茂控股集团有限公司
东星环球有限公司	2016.6.30	126,375,805.34	中国金茂控股集团有限公司
普立国际有限公司	2016.6.30	2,703,688,416.90	中国金茂控股集团有限公司
富佳国际有限公司	2016.6.30	-571,235,054.76	中国金茂控股集团有限公司

### (三) 2017 年度

1、2017 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

公司名称	公司合计持股比例 (%)
北京成茂置业有限公司	100.00
广州新茂房地产有限公司	100.00
嘉兴渝茂投资管理有限公司	100.00
成都隆中策置业有限公司	100.00
南京润茂置业有限公司	27.50
北京广茂置业有限公司	100.00
北京展拓置业有限公司	100.00
北京宸茂置业有限公司	100.00
苏州安茂置业有限公司	26.50
佛山拓茂房地产开发有限公司	100.00
北京兴亦置业有限公司	100.00
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	51.00
广州瑞茂房地产开发有限责任公司	100.00
南京江茂置业有限公司	100.00
天津成茂置业有限公司	100.00
上海方茂置业有限公司	100.00
温州坤茂置业有限公司	100.00
广州福茂房地产开发有限公司	100.00
上海启茂置业有限公司	100.00
温州翔茂置业有限公司	100.00
上海府茂置业有限公司	100.00
上海思茂置业有限公司	100.00
南京海茂置业有限公司	100.00
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	100.00
宁波宁兴天鸿置业有限公司	51.00
宁海宁兴置业有限公司	100.00
丽江紫荆旅游发展有限公司	100.00
重庆茂秀置业有限公司	100.00
北京亦茂置业有限公司	100.00
北京凯茂置业有限公司	100.00
深圳新茂实业有限公司	85.00
无锡市桂茂置业有限公司	49.00
开茂置业（杭州）有限公司	100.00
兴茂置业（杭州）有限公司	100.00
北京和茂置业有限公司	100.00
长沙利茂企业管理有限公司	100.00

公司名称	公司合计持股比例 (%)
上海拓赢实业有限公司	100.00
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	100.00
厦门隼茂房地产开发有限公司	100.00
北京金茂智慧能源科技有限公司	100.00
湖南新茂智慧能源有限公司	51.00

2、2017 年度，不再纳入合并范围的主要企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本次不再纳入合并范围的原因
1	青岛方茂置业有限公司	青岛	房地产开发	100.00	100.00	出售
2	珠海兴拓置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00	100.00	注销
3	三亚崖州湾经济发展有限公司	三亚	实业投资	100.00	100.00	注销
4	重庆珑悦商业运营管理中心 (有限合伙)	重庆	商业运营管理	100.00	100.00	丧失控制权
5	上海拓方置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	注销

3、2017 年度，无同一控制下企业合并情况

4、2017 年度，非同一控制下企业合并情况：

序号	被合并公司名称	股权取得时点	股权取得成本 (元)	股权取得比例 (%)	购买日的确定依据
1	北京兴亦置业有限公司	2017.9.6	54,500,000.00	50.00	控制
2	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	2017.8.2	743,994,186.48	80.50	控制
3	上海拓赢实业有限公司	2017.12.29	8,720,000.00	50.00	控制

#### (四) 2018 年 1-9 月

1、2018 年 1-9 月，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
北京中电恒通建设工程有限公司	100.00
南京荟茂置业有限公司	100.00
南京吉茂置业有限公司	100.00
长沙荣茂企业管理有限公司	100.00
广州峻茂房地产开发有限公司	100.00

广州骏茂房地产开发有限公司	100.00
青岛方辰置业有限公司	100.00
青岛方川置业有限公司	100.00
青岛方辉置业有限公司	100.00
青岛方虔置业有限公司	100.00
青岛方腾置业有限公司	100.00
青岛方跃置业有限公司	100.00
北京喜茂置业有限公司	100.00
北京俊茂置业有限公司	100.00
西安创茂置业有限公司	100.00
西安茂辉置业有限公司	100.00
海南润茂置业有限公司	100.00
苏州腾茂置业有限公司	100.00
徐州赢茂置业有限公司	100.00
常州龙茂房地产开发有限公司	51.00
济南丰茂置业有限公司	100.00
金茂投资管理（天津）有限公司	100.00
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	49.00
南通成茂地产开发有限公司	100.00
金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	70.00
福州品茂房地产有限公司	100.00
金茂北方企业管理（天津）有限公司	100.00
西安祥茂置业有限公司	100.00
金茂华中企业管理（天津）有限公司	100.00
金茂苏皖企业管理（天津）有限公司	100.00
上海茂焕企业管理有限公司	100.00

2、2018年1-9月公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本次不再纳入合并范围的原因
1	成都隆中策置业有限公司	成都	房地产开发	49.00	49.00	丧失控制权

3、2018年1-9月，无同一控制下企业合并情况。

4、2018年1-9月，无非同一控制下企业合并情况。

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 发行人最近三年及一期主要财务指标

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
资产总额(亿元)	2,107.25	1,621.57	1,088.74	878.49
负债总额(亿元)	1,733.94	1,286.49	870.16	682.09
全部债务(亿元)	573.05	479.52	214.53	153.96
所有者权益(亿元)	373.31	335.08	218.58	196.40
流动比率	1.31	1.29	1.33	1.30
速动比率	0.67	0.56	0.58	0.42
资产负债率	82.28%	79.34%	79.92%	77.64%
债务资本比率	60.55%	58.87%	49.53%	43.94%
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入(亿元)	214.18	284.79	131.82	120.59
营业利润(亿元)	60.42	65.09	28.11	33.57
利润总额(亿元)	60.49	65.14	29.61	33.96
净利润(亿元)	42.70	46.77	21.85	24.59
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	22.44	25.65	11.58	4.85
经营活动产生现金流量净额(亿元)	83.40	-330.92	-70.10	25.61
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-145.32	-43.75	-13.14	-10.88
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	113.23	410.08	89.62	7.22
营业毛利率	41.76%	33.49%	32.77%	37.10%
总资产报酬率(年化)	2.29%	5.62%	3.42%	4.67%
净资产收益率(年化)	16.07%	16.89%	10.53%	12.52%
EBITDA(亿元)	-	77.31	34.62	37.54
EBITDA全部债务比	-	0.16	0.16	0.24
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	3.74	3.66	4.44
应收账款周转率(次, 年化)	19.66	35.23	13.85	12.98
存货周转率(次, 年化)	0.15	0.30	0.18	0.17

#### (二) 上述财务指标的计算方法

---

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算

#### **四、本期债券发行后公司资产负债结构的变化**

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 18 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、假设本期债券募集资金净额 18 亿元计入 2018 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 18 亿元用于偿还公司债务。
- 5、假设本期债券于 2018 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

**表：本期债券发行后公司合并资产负债结构的变化**

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日		
	历史数	模拟数	变动额
流动资产合计	17,759,586.45	17,759,586.45	-
非流动资产合计	3,312,895.88	3,312,895.88	-
资产总计	21,072,482.33	21,072,482.33	-
流动负债合计	13,591,226.11	13,591,226.11	-
非流动负债合计	3,748,196.75	3,748,196.75	-
负债合计	17,339,422.86	17,339,422.86	-
所有者权益合计	3,733,059.48	3,733,059.48	-
资产负债率	82.28%	82.28%	-
流动比率	1.31	1.31	-
速动比率	0.67	0.67	-

---

## 第六节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本次债券总发行额度不超过 22 亿元（含 22 亿元），扣除发行费用后，拟用于公司于 2015 年 12 月 9 日发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券（简称“15 金茂投”）的回售及兑付相关资金偿付。

本期债券总发行额度不超过 18 亿元（含 18 亿元），扣除发行费用后，将用于公司于 2015 年 12 月 9 日发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券（简称“15 金茂投”）的回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券回售所使用的合计 18 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化股份有限公司借于发行人。

公司发行公司债券用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

### 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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，本公司合并财务报表的资产负债率水平、母公司财务报表的资产负债率水平、合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例、母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例均保持不变。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，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，公司合并财务报表的流动比率、母公司财务报表的流动比率均保持不变。

---

### 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010606

### 四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司内设有权机构批准，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。

### 五、报告期内发行公司债券募集资金使用情况

公司于2015年12月9日发行了“金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券”（以下简称“15金茂投”），发行规模22亿元，初始票面利率3.55%。截至本募集说明书摘要签署日，本公司已按照募集说明书约定使用其中的12亿元偿还了下属子公司12亿元的银行贷款，剩余资金10亿元用于补充流动资金。

公司于2016年6月15日发行了“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2016年可续期公司债券（第一期）”（以下简称“16金茂Y1”），发行规模20亿元，初始票面利率3.70%。截至本募集说明书摘要签署日，本公司已按照募集说明书约定使用上述20亿元用于补充营运资金。

本公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行检查，募集资金的使用均履行了公司内部的相关审批手续，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保“15金茂投”、“16金茂Y1”募集资金最终根据执行董事决议并按照“15金茂投”、“16金茂Y1”募集说明书披露的用途使用。

---

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- 1、 发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、 主承销商出具的主承销商核查意见；
- 3、 发行人律师出具的法律意见书；
- 4、 信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、 债券持有人会议规则；
- 6、 债券受托管理协议；
- 7、 中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：金茂投资管理（上海）有限公司**

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

法定代表人：李从瑞

信息披露事务负责人：赵磊

---

信息披露事务联络人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

**联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

联系地址：北京市西城区金融大街7号北京英蓝国际金融中心十八层1807-1819室

法定代表人：朱寒松

联系人：杨诚、冯焱、左咏薇

联系电话：（010）6627 3333

传真：（010）6627 3300

**联席主承销商：平安证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心61层-64层

联系地址：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心

法定代表人：何之江

---

联系人：邓明智、邱世良、龚思新

联系电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

### 三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、  
律师、专业会计师或其他专业顾问。



# 信用等级通知书

信评委函字[2019]G007-X 号

## 金茂投资管理（上海）有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司及贵公司拟发行的“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为AAA。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司

信用评级委员会

二零一九年一月四日

## 金茂投资管理（上海）有限公司 公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告

<b>债券级别</b>	AAA
<b>主体级别</b>	AAA
<b>评级展望</b>	稳定
<b>发行主体</b>	金茂投资管理（上海）有限公司
<b>发行规模</b>	本期债券发行规模为不超过 18 亿元。
<b>债券期限</b>	本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
<b>债券利率</b>	本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。
<b>还本付息方式</b>	本期债券采用单利按年计息，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。

### 概况数据

金茂上海	2015	2016	2017	2018.Q1
所有者权益（亿元）	196.40	218.58	335.08	357.13
总资产（亿元）	878.49	1,088.74	1,621.57	1,755.54
总债务（亿元）	153.96	214.53	479.52	557.47
营业收入（亿元）	120.59	131.82	284.79	83.26
营业毛利率（%）	37.28	32.76	33.56	42.30
EBITDA（亿元）	37.54	34.62	77.31	28.70
所有者权益收益率（%）	12.52	10.00	13.96	19.08*
资产负债率（%）	77.64	79.92	79.34	79.66
总债务/EBITDA（X）	4.10	6.20	6.20	4.86*
EBITDA 利息倍数（X）	4.44	3.66	3.74	-
净负债率（%）	27.60	54.61	104.28	108.31

注：1、所有者权益包含少数股东权益，净利润包含少数股东损益；  
2、金茂上海于 2016 年 6 月 24 日完成重组，2015 年财务数据按照重组后的口径追溯调整；  
3、带\*财务指标经年化处理。

### 基本观点

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信证评评定发行主体金茂投资管理（上海）有限公司（以下简称“金茂上海”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，该级别反映金茂上海偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信证评肯定了金茂上海控股方股东背景实力雄厚、区域布局优势明显及其资产重组的完成使其在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固对其信用质量的支持。同时，我们也关注到金茂上海土地一级开发所具有的不确定性及其债务上升较快且面临一定再融资压力可能对本期债券信用质量产生的影响。

### 正面

- 金茂上海控股方股东背景实力雄厚。金茂上海母公司中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）控股方中国中化集团公司（以下简称“中化集团”）是国务院国资委监管的国有重要骨干企业，2017 年位列《财富》全球 500 强第 143 位，综合实力雄厚；中国金茂是中化集团在房地产业务板块的唯一运营平台，而金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发主体，能够得到中化集团多方面的支持。
- 金茂上海区域布局优势明显。中国金茂具有很高的品牌知名度，依托“金茂”品牌，金茂上海近年来在住宅开发领域发展较快，且其可售及储备资源集中于南京、青岛、北京、温州、广州、长沙等一二线城市，区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。
- 金茂上海资产重组的完成使其在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固。金茂上海是中国金茂在境内最重要的房地产开发业务投资平

## 分析师

周莉莉 llzhou@ccxr.com.cn



石烁 sshi@ccxr.com.cn



Tel: (021) 60330988

Fax: (021) 60330991

www.ccxr.com.cn

2019年1月4日

台,其重要的战略地位使中国金茂对其业务发展进行了持续的支持。2016年6月,中国金茂将12家子公司股权注入金茂上海,且2017年以来中国金茂获取地块绝大部分置入金茂上海合并范围内,使其在规模及战略定位上更具有竞争优势。

## 关注

- 土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大,项目开发进度把控具有一定难度,或对金茂上海的经营管理能力提出更高要求。
- 债务上升较快,且面临一定再融资压力。2017年以来金茂上海新增土地储备金额大幅增长,带动债务规模,尤其短期债务规模明显上升,货币资金及获现能力对短期债务的保障略显不足,面临一定再融资压力。

## 信用评级报告声明

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、除因本次评级事项中诚信证评与评级委托方构成委托关系外，中诚信证评、评级项目组成员以及信用评审委员会成员与评级对象不存在任何影响评级行为客观、独立、公正的关联关系。

2、中诚信证评评级项目组成员认真履行了尽职调查和勤勉尽责的义务，并有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、真实、公正的原则。

3、本评级报告的评级结论是中诚信证评遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）公开披露。

4、本评级报告中引用的企业相关资料主要由发行主体或/及评级对象相关参与方提供，其它信息由中诚信证评从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在人为或机械错误及其他因素影响，上述信息以提供时现状为准。中诚信证评对本评级报告所依据的相关资料的真实性、准确度、完整性、及时性进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确度、完整性、及时性以及针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

5、本评级报告所包含信息组成部分中信用级别、财务报告分析观察，如有的话，应该而且只能解释为一种意见，而不能解释为事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。

6、本次评级结果中的主体信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为一年。债券存续期内，中诚信证评将根据监管规定及《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果的维持、变更、暂停或中止，并按照相关法律、法规及时对外公布。

## 概 况

### 发债主体概况

金茂投资管理（上海）有限公司（以下简称“金茂上海”或“公司”）原名方兴地产投资管理（上海）有限公司，成立于2007年11月15日，系由中国金茂控股集团有限公司<sup>1</sup>（以下简称“中国金茂”）出资成立的外商独资企业，注册资本800万美元（折合人民币5,865.20万元）。中国金茂成立于2004年6月，2007年8月17日在香港联合交易所主板上市，股票代码为00817.HK。2018年1月15日，中国金茂与控股股东中国中化股份有限公司（以下简称“中化股份”）及配售代理签订配售协议，配售股份由配售代理配售于不少于6名独立的专业机构及/或个人投资者，中国金茂原控股股东中化股份持股比例由原来的53.95%摊薄至49.76%。截至2018年3月31日，中化香港（集团）有限公司（以下简称“中化香港”）持有中国金茂49.75%股权，中化香港为中化股份全资子公司，中化集团持有中化股份98%股权。中化集团是国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）批准以地产开发和酒店经营作为主营业务之一的中央企业，中国金茂为其旗下唯一的房地产运营平台。公司母公司为中国金茂，最终控制方是中化集团，实际控制人为国务院国资委。

2016年，由于内部整合需求，金茂上海下属全资子公司北京兴茂置业有限公司（以下简称“北京兴茂”）在上海出资设立上海港茂企业管理有限公司（以下简称“上海港茂”），北京兴茂持有上海港茂100%股权。上海港茂在香港注册成立金茂香港企业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），持有金茂香港100%股权。此后，中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等12家英属维尔京群岛公司（以下简称“12家BVI公司”）的股权注入金茂香港控制、管理的下属子企业。其中，12家BVI公司中的11家BVI公司的注入股权比例为100%，1家BVI

<sup>1</sup> 中国金茂原名方兴地产（中国）有限公司（以下简称“方兴地产”），根据方兴地产公告，2015年8月25日股东特别大会上，公司股东通过建议更改本公司名称的特别决议案后，香港公司注册处处长已批准名称更改，并于2015年9月9日颁发《公司更改名称证明书》，其法定名称正式变更为中国金茂控股集团有限公司。

公司的注入股权比例为80%。上述股权重组于2016年6月24日完成，12家BVI股权权益纳入金茂上海合并报表范围。截至2017年末，金茂上海资产总额占中国金茂资产规模比重为73.03%，2017年营业收入占比为91.65%，资产规模及收入规模均有较大幅度提升。股权重组的完成使金茂上海在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固，其在规模及战略定位上更具竞争优势。

作为中国金茂在中国境内的主要运营主体，金茂上海目前主要从事房地产开发业务，开发项目以中高端住宅为主，项目主要分布于南京、青岛、北京、温州、广州、长沙等城市。截至2017年12月31日，公司资产总额1,621.57亿元，所有者权益（包含少数股东权益）335.08亿元，资产负债率为79.34%；2017年公司实现营业收入284.79亿元，净利润46.77亿元，经营活动净现金流为-330.92亿元。

另截至2018年3月31日，公司资产总额1,755.54亿元，所有者权益（包含少数股东权益）357.13亿元，资产负债率为79.66%；2018年1~3月公司实现营业收入83.26亿元，净利润17.03亿元，经营活动净现金流为-7.01亿元。

### 本期债券概况

表 1：本期债券概况

债券概况	
债券名称	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
发行规模	本期债券发行规模为不超过 18 亿元。
债券期限	本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
债券利率	本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后用于“15 金茂投”回售资金及利息偿付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券回售日，故本期债券募集资金拟用于置换公司债券回售所使用的合计 18.00 亿元的自筹资金。本次自筹资金由发行人股东中国中化集团有限公司借于发行人。

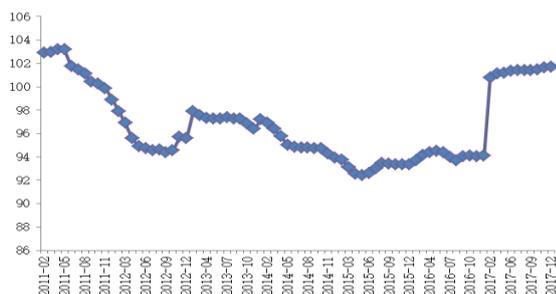
资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 行业分析

### 房地产行业概况

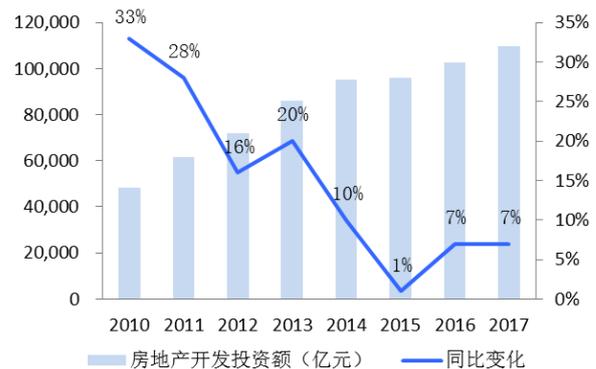
房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升并于 2007 年 11 月达到历史顶点 106.59 点。此后，受 2008 年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年随着国家出台的信贷宽松政策，商品房销售情况有所好转；2010 年，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012 年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升，2013 年房地产市场延续上升势头，期内国房景气指数呈波动上升态势；2014 年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入 2015 年，随着一系列宽松的行业政策出台，中国房地产市场总体上呈现回暖趋势，国房景气指数自 2015 年 6 月开始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至 2016 年上半年。2016 年 10 月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期均有所上升。2016 年房地产市场的明显回暖使得当年房地产业对 GDP 增长贡献率达 7.8%，较上年增加了 5.4 个百分点，房地产业增加值占 GDP 的比重亦达到历史最高位的 6.47%。2017 年以来国房景气指数持续上行，于 2017 年 12 月达到 101.72 点，但 3 月以来受部分城市不断加大房地产调控力度影响，景气指数上升增速出现明显回落。

图 1：2011~2017 年国房景气指数



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

图 2：2010~2017 年全国房地产开发投资情况



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

在房地产投资方面，近年来房地产开发投资额保持增长，但增速有所放缓。根据国家统计局数据显示，2015 年房地产行业投资增速延续回落态势，当年全国房地产开发投资 95,979 亿元，同比增长仅 1.0%；2016 年，良好的销售情况提振了房企信心，当年房地产投资增速有所提升，全年累计完成房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.9%，增速较上年上涨 5.9 个百分点。自 2016 年 10 月以来，各地房地产市场调控政策持续收紧，但全国房地产开发投资增速仍维持在当前水平，2017 年全国累计完成房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.0%，增速与上年基本持平。

房地产开发投资资金的到位情况方面，近年来我国房地产开发企业的到位资金规模逐年增长，2015~2017 年房地产开发企业到位资金分别为 125,203 亿元、144,214 亿元和 156,053 亿元，年均复合增长率 11.64%；同期增速分别为 2.63%、15.18%和 8.21%。从资金来源来看，随着房地产市场的回暖，房企资金来源中其他来源（包括定金及预收款和个人按揭贷款）规模及其占比呈快速上升态势，2015~2017 年房企资金来源中定金及预收款和个人按揭贷款合计分别为 49,182 亿元、66,355 亿元和 72,600 亿元，占比从 2015 年的 39.28% 上升至 2017 年的 46.52%；但受按揭贷款利率持续上升影响，2017 年定金及预收款和个人按揭贷款增速仅为 9.41%，较 2016 年下降 25.51 个百分点。2015~2017 年房企自筹资金和国内贷款规模呈上升趋势，分别为 69,252 亿元、70,645 亿元和 76,114 亿元，占比分别为 55.31%、48.99%和 48.77%，近年来房企自筹资金比例不断下降，房企融资渠道逐

步由直接融资转向银行贷款、信托等传统融资渠道。

表 2：2015~2017 年房地产开发投资资金来源

单位：亿元、%

指标	2015	2016	2017
资金来源合计	125,203	144,214	156,053
同比增长	2.6	15.2	8.2
其中：			
<b>自筹资金</b>	49,038	49,133	50,872
占比	39.17	34.07	32.60
同比增长	-2.7	0.2	3.5
<b>国内贷款</b>	20,214	21,512	25,242
占比	16.14	14.92	16.18
同比增长	-4.8	6.4	17.3
<b>利用外资</b>	297	140	168
占比	0.24	0.10	0.11
同比增长	-53.6	-52.6	19.8
<b>其他来源</b>	55,655	73,428	79,770
占比	44.45	50.92	51.12
同比增长	12.0	31.9	8.6
其中：定金及预收款	32,520	41,952	48,694
同比增长	7.5	29.0	16.1
个人按揭贷款	16,662	24,403	23,906
同比增长	21.9	46.5	-2.0

资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

施工方面，近年房地产新开工面积呈现波动下滑态势。具体来看，2015 年房地产开发企业对新项目开发持较为谨慎态度，有意控制新楼盘的开工规模以降低企业自身现金支出，当期房地产开发企业房屋新开工面积 154,454 万平方米，同比下降 14.0%。在商品房库存增加以及出清周期延长的背景下，房地产新开工面积同比下降导致短期内新增供给量的下滑，有助于缩短房地产市场恢复供需平衡的时间。2016 年，在一、二线重点城市房地产市场景气度明显提升的带动下，房企纷纷加速开发节奏以及及时补充可售货源，全国房地产当年累计新开工面积 166,928 万平方米，同比上升 8.1%。2017 年，房地产开发企业房屋新开工面积为 178,654 万平方米，同比上升 7.0%，较上年下降 1.1 个百分点，随着房地产政策的持续收紧，房地产开发企业新开工面积增速有所放缓。从新开工面积与销售面积的

差额来看，近年来商品房新开工面积始终高于同年商品房销售面积，但新开工面积与销售面积差额呈逐年收窄态势。2017 年，全国商品房新开工面积与销售面积差额（差额=新开工面积-销售面积）为 9,246 万平方米，同比下降 3.48%，商品房库存去化压力下降。

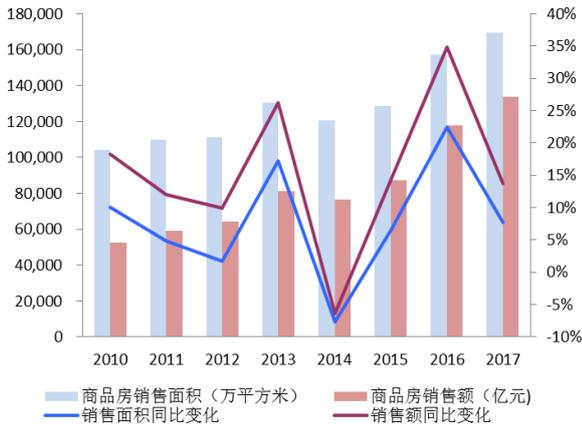
图 3：2010~2017 年商品房新开工与销售面积差额



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

从销售情况看，得益于频出的利好政策，2015 年全国商品房销售面积与销售金额分别为 128,495 万平方米和 87,281 亿元，同比分别增长 6.5% 和 14.4%；其中商品住宅销售面积和销售金额分别同比增长 6.9% 和 16.6%。2016 年，在宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，当年全国商品房销售面积与销售金额分别为 157,349 万平方米和 117,627 亿元，分别同比增长 22.4% 和 34.8%；其中商品住宅销售面积和销售金额分别同比增长 22.4% 和 36.1%。2017 年，全国商品房销售面积和销售金额分别为 169,408 万平方米和 133,701 亿元，分别同比增长 7.66% 和 13.67%，受 2016 年 10 月及 2017 年 3 月连续出台的房地产调控政策影响，增速均有较大幅度放缓。值得注意的是，2017 年办公楼及商业营业用房销售增长速度均高于住宅，其中住宅销售面积及销售金额分别同比增长 5.3% 和 11.3%；办公楼销售面积及销售金额分别同比增长 24.3% 和 17.5%；商业营业用房销售面积及销售金额分别同比增长 18.7% 和 25.3%。

图 4：2010~2017 年商品房销售情况



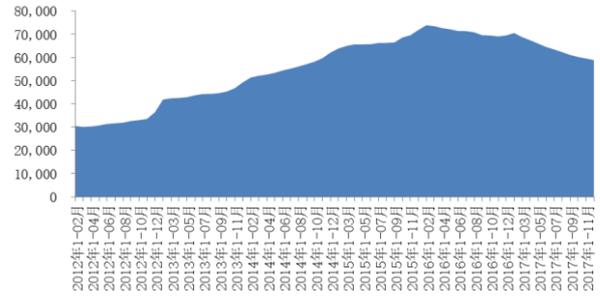
资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

不同区域的销售情况来看，东部地区仍是我国商品房销售的主要区域，但其商品房销售增速落后于其他区域，2017 年东部地区商品房销售额 74,439 亿元，同比增长 6.2%，销售额占比达 55.68%；同期中部地区商品房销售额 28,665 亿元，同比增长 24.1%；西部地区商品房销售额 25,231 亿元，同比增长 25.9%；东北部地区商品房销售额为 5,367 亿元，同比增长 21.8%。2017 年以来“去库存”仍是中西部地区三四线城市调控主基调，商品房销售情况明显改善。从价格来看，2017 年以来全国房价增速有所下降，但整体价格水平依然持续向上，2017 年 1~12 月全国 100 个城市住宅均价呈现逐月增长的态势，2017 年 12 月全国 100 个城市住宅成交均价达 13,967 元/平方米，较上年同期增长 7.15%。分城市能级来看，2017 年 12 月末，一线城市住宅均价达 41,202 元/平方米，较上年同期增长 1.43%；同期二线城市住宅均价达 12,684 元/平方米，较上年同期增长 7.70%；而三线城市住宅均价达 8,335 元/平方米，较年初增长 12.48%<sup>2</sup>。受 2016 年 10 月以来房地产政策的持续收紧及政策区域分化加重影响，2017 年三四线热点城市房地产销售增速高于一二线城市。

<sup>2</sup> 一线城市包括北京、上海、广州、深圳；二线城市包括天津、重庆、杭州、南京、武汉、沈阳、成都、西安、大连、青岛、宁波、苏州、长沙、济南、厦门、长春、哈尔滨、太原、郑州、合肥、南昌、福州；三线城市包括百城中除一线城市、二线城市之外的其它 74 个城市。

图 5：2012~2017 年全国商品房待售情况

单位：万平方米



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

商品房库存方面，2015 年以来，尽管房地产投资速度有所放缓，同时销售情况有所回升，房地产市场供需差有所收窄，但供过于求的局面继续存在，截至 2015 年末，全国商品房待售面积 7.19 亿平方米，同比增长 15.58%，增速较上年末收窄 10.54 个百分点。2016 年主要城市市场成交情况较好，住宅去化较快，商品房库存出现近年来首次下降。截至 2016 年末，全国商品房待售面积 6.95 亿平方米，环比增加 444 万平方米，但较上年末减少 2,314 万平方米。2017 年以来房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策，商品房库存持续下降，截至 2017 年末，全国商品房待售面积 5.89 亿平方米，环比减少 683 万平方米，较上年末减少 10,616 万平方米。从去化周期来看，以 2017 年商品房月均销售面积估算，全国待售商品房去化周期约 4.17 个月，较 2016 年缩短 1.13 个月，但不同城市分化情况仍较为明显，部分三、四线城市仍存在库存压力。

土地市场方面，2015~2017 年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 22,811 万平方米、22,025 万平方米和 25,508 万平方米，同期土地成交价款分别为 7,622 亿元、9,129 亿元和 13,643 亿元。2017 年房地产企业土地购置成本涨至 5,348.52 元/平方米，近三年年均复合增长率为 26.52%。从不同能级城市来看，近年来不同能级城市间土地成交均价涨幅及溢价率差异明显。其中，一线城市土地成交均价涨幅在 2013 年达到近年顶点后，2014 年和 2015 年呈现下降态势，而 2016 年一线城市土地成交均价涨幅小幅回升，同时平均溢价率达 47.06%，较上年提升 19.16 个百分点，受土拍限价影响，2017 年一线城市土地成交均价涨幅及溢价率均有所回落，分别下降 6.49 个百分点和 32.76 个百

分点，为 9.49% 和 14.30%；二线城市土地成交均价涨幅 2013~2015 年间小幅波动，而 2016 年则大幅增加 70.2%，较 2015 年提升了 56.2 个百分点，且平均溢价率同比上升 34.84 个百分点至 52.55%，土地市场热度明显上涨，同样受土拍限价影响，2017 年二线城市地成交均价涨幅及溢价率亦有所回落，分别为 12.33% 和 29.33%；而三四线城市成交土地均价涨幅及溢价率近年来均有所上升，2017 年土地均价涨幅提升至 48.37%，较上年上升 35.01 个百分点，平均溢价率升至 37.05%，较上年上升 17.20 个百分点。

图 6：2010~2017 年各能级城市成交土地成交情况



资料来源：中指数据，中诚信证评整理

总体来看，房地产行业受外部环境及行业政策影响较大，随着一系列宽松的行业政策出台，近年来房地产市场总体上呈现回暖趋势，商品房销售量价齐升，库存量持续走低，但随着 2016 年四季度以来一系列房地产调控政策出台，一二线城市商品房销售均价增速有所放缓。

## 行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加近 50 个。

2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。从全国层面来看，依旧维持去库存的政策目标，2016 年 2 月份，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%，同时调整契税税率，降低购房成本等；3 月份，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式引导改善性住房需求；6 月份国家又出台新政鼓励租赁业务的发展，进一步推动房地产市场的去化进程。在全国层面陆续出台宽松的房地产政策的同时，部分重点城市推出了严格的楼市调控政策以抑制房价的过快上涨，2016 年 3 月，上海和深圳率先出台房地产调控政策，提高购房首付比例及非本市户籍居民购房门槛。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

2017 年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。从全国层面来看，2017 年 2 月份，中国人民银行、银监会公布通知，在不实施限购措施的城市，家庭首套房商业性个人住房贷款首付款比例可向下浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例调整为不低于 30%。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推

出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涞水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至 2017 年末，共有 46 城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州 7 城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。就各能级城市而言，一线城市仅广州针对居民家庭施行限售，北京、上海和深圳居民家庭不限售。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人

民银行、税务总局、工商总局、证监会等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2017 年 8 月，国土资源部和住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定将在 13 个城市，开展集体建设用地建设租赁住房试点。同年 10 月，十九大报告明确坚持“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，多层次住房体系的加速推进，有助于促进房地产市场平稳健康发展。

表 3：2016 年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发文部门	主要内容
2016.02	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》调减房地产契税营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。
2016.03	财政部、国家税务总局	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。
2016.03	上海、深圳市政府	上海、深圳市政府率先出台楼市调控政策，调整非本地居民购房资格要求，上海将缴纳社保年限由 3 年调增至 5 年，深圳由 1 年调增至 3 年；两地均调增居民购房首付比例。
2016.03~06	沈阳、大连等市政府	以沈阳、大连市为代表的各地政府陆续推出购房优惠政策以实现去库存目标，具体包含大学生购房补贴、公积金贷款利率上调、农民购房补贴、购房税费减免等利好政策。
2016.06	国务院办公厅	《关于加快培育和发行住房租赁市场的若干意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。
2016.08~09	武汉、厦门、苏州、杭州、南京市政府	部分重点二线城市出台限购、限贷以及土地调控等政策以抑制房价、地价的过快上涨。
2016.10	北京、天津、苏州、郑州等 21 个城市政府	十一期间一、二线重点城市密集出台房地产调控政策，在土地、购房资格、首付比例等方面出台严格调控政策，部分城市在前期调控政策的基础上加大调控力度。
2016.11~12	上海、杭州、武汉、郑州、成都等市政府	在前期调控政策的基础上，部分重点城市继续加大调控力度，上海在首套房的认定上认房又认贷，普通住房首付比例增至五成，非普通住房首付增至七成；杭州扩大限购范围，对不能提供自购房之日起前 2 年内在本市连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭全面限购。
2017.02	中国人民银行、银监会	中国人民银行、中国银监会要求在不实施“限购”的城市，居民家庭购买首套普通住房的商业性个人住房贷款，在最低首付 25% 的基础上可再下浮 5 个百分点；对拥有 1 套住房且房贷未结清的家庭，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%。
2017.03	国务院办公厅	《2017 年两会政府工作报告》指出，因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。

2017.03~06	南京、广州、青岛、厦门、福州、珠海、惠州、成都等市政府及海南省住建厅	继地方政府相继出台限购、限贷政策后，部分城市出台限售令，规定新购买住房的，取得不动产权证未满 2 年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续；或新购买的住房须在取得不动产权证满 3 年之后才能上市交易。
2017.07	住房和城乡建设部、国家发展改革委等九部门	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期，积极盘活存量房屋用于租赁，增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。
2017.08	国土资源部和住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	确定将在 13 个城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展集体建设用地建设租赁住房试点。
2017.08	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017.10	十九大报告	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。
2017.12	中央经济工作会议	促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。

资料来源：公开资料，中诚信证评整理

## 行业关注

**在房地产行业政策及融资环境趋于收紧的背景下，房地产企业内外部流动性来源收紧，融资成本上升。随着房企信用债到期高峰的来临，其资金平衡能力面临更高挑战。**

2016 年，在相对宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，房地产企业签约销售金额增长明显，为其带来了较为充足的内部流动性来源。2016 年房地产开发资金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额占比由上年的 39.28% 上升为 46.01%，金额为 66,355.08 亿元，同比增长 34.92%，较上年同期增速上升 22.89 个百分点。但受 2017 年以来房地产行业政策持续收紧影响，房地产企业签约销售金额增速有所放缓，2017 年房地产开发资金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额为 72,600 亿元，同比增长 9.41%，较上年同期增速下降 25.51 个百分点，房地产企业内外部流动性来源呈收紧趋势。

外部流动性方面，一直以来银行贷款是房企融资的主要方式之一，2016 年和 2017 年房地产开发资金来源于银行贷款资金分别为 18,158 亿元和 20,485 亿元，分别同比上升 4.3% 和 12.80%。2016 年前三季度房企公司债发行政策仍相对宽松，自 2016 年 10 月银监会要求严控房地产金融业务风险，同时上交所、深交所先后发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，严格管控房企公司债发行条件及审批流程以来，房企交易所

市场公司债发行数量和发行规模大幅下降。从融资成本来看，2016 年融资环境相对宽松，融资成本整体均处于较低水平。2017 年以来随着房企融资政策的紧缩，房企融资成本不断被抬高。从房地产信用债到期分布来看，2018~2023 年为房地产债券到期高峰。在融资渠道收紧、融资成本上升及债券到期高峰到来的背景下，其房企资金平衡能力将面临更大的挑战。

**近年来房地产企业利润空间不断被压缩，行业内兼并收购现象明显，房地产行业集中度进一步提升，具有规模优势的房地产企业可获得更多的流动性补充。**

受市场竞争加剧、土地价格上升等因素的影响，房企的利润空间不断侵蚀，盈利能力有所下滑，行业内的兼并收购案例大幅增多。据不完全统计，2016 年销售额在 300 亿元以上百亿房企已完成及正在进行中的并购案例已近 100 起，占行业并购数量的 70% 以上，资金、项目及资源等逐步向大型房企聚集。与此同时，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升。2017 年 TOP100 房企销售金额集中度提升 11.58 个百分点至 55.50%，占比超过一半；TOP20 销售金额集中度则上升 7.77 个百分点至 32.50%；而 TOP10 房企销售额的比重达到 24.10%，较上年提升 5.75 个百分点，千亿房企已达 17 家。2017 年以来房地产行业集中度进一步提升，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业凭借较强

的销售及筹资能力，可获得更多的流动性补充。

表 4：2015~2017 年国内房企销售额集中度

	2015	2016	2017
TOP3	7.67%	8.88%	12.00%
TOP10	17.05%	18.35%	24.10%
TOP20	23.06%	24.73%	32.50%
TOP50	32.07%	34.59%	45.90%
TOP100	40.05%	43.92%	55.50%

资料来源：克而瑞信息集团，中诚信证评整理

## 竞争优势

### 金茂上海控股股东中国金茂是中化集团旗下唯一房地产业务平台，具有雄厚的股东背景

中国金茂实际控股方中化集团成立于 1950 年，前身为中国化工进出口总公司，为国务院国资委监督的国有重要骨干企业。中化集团业务涵盖能源、农业、化工、地产、金融五大领域，是中国四大国家石油公司之一，最大的农业投入品（化肥、种子、农药）一体化经营企业，领先的化工产品综合服务商，并在高端地产酒店和非银行金融领域具有较强的影响力。中化集团现在境内外拥有 300 多家经营机构，控股“中化国际”（SH.600500）、“中化化肥”（HK.00297）、“中国金茂”（HK.00817）等多家上市公司，是“远东宏信”（HK.03360）的第一大股东，并于 2009 年 6 月整体重组改制设立中国中化股份有限公司。截至目前中化集团已先后 27 次进入《财富》全球 500 强，2017 年位列第 143 位，综合实力雄厚。

在房地产业务方面，中化集团是 21 家经国务院国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一，同时也是批准以酒店业务作为主营业务的 6 家中央国有集团公司之一。中国金茂为中化集团旗下唯一的房地产开发平台，具有重要战略地位。中化集团给予中国金茂关于地产业务的上市不竞争承诺，金茂上海作为中国金茂的主要运营主体，可在经营管理、资金支持等方面获得中化集团的有力支持。

### 资产重组使得金茂上海在中国金茂体系内的战略地位进一步巩固，并获得了中国金茂的持续有力支持

金茂上海定位为中国金茂在中国境内最重要的运营主体，2012 年以来中国金茂在境内新增投资项目大部分放入金茂上海。2016 年，中国金茂将旗下 12 家英属维尔京群岛公司的股权注入金茂上海，于 2016 年 6 月 24 日金茂上海股权重组完成，金茂上海成为中国金茂在境内最重要的房地产开发投资平台。截至 2017 年末，金茂上海资产总额占中国金茂资产总额比重为 73.03%，2017 年营业收入占比为 91.65%，资产规模及收入规模均有较大幅度提升；同时，2017 年以来中国金茂获取地块绝大部分置入金茂上海合并范围内。

另外，金茂上海可在资金调拨和直接融资等方面持续获得中国金茂较大力度支持。金茂上海是中国金茂在境内重要的资金归集平台，可直接获得中国金茂的资金划拨。直接融资方面，中国金茂为金茂上海数笔债券融资提供连带责任保证担保。整体来看，金茂上海战略定位重要，可在项目注入以及资金支持等方面获得中国金茂较大力度支持。

### 很强的品牌知名度且区域布局优势明显

金茂上海控股方中国金茂始终坚持以品质为主，注重从战略布局、规划设计、园林建设、装饰装修、材料设备、工程质量、社区配套、产品营销等多方面入手，着力打造高品质的城市综合体以及精致的商业住宅，形成了以“金茂广场”为代表的高端公建产品系列和以“府、悦、墅、山、湖、湾”为代表住宅产品系列，在全国范围内累积了丰富的项目开发经验及很高的品牌知名度，并在房地产市场树立了精品化标杆的品牌形象。

金茂上海作为中国金茂在境内最重要的房地产开发投资平台，依托“金茂”品牌，近年来保持了较快增长的销售业绩，2015~2017 年销售金额年均复合增长率为 39.58%。同时，金茂上海目前可售资源主要集中于一、二线城市，能够为其未来持续发展提供较好保障。截至 2017 年末，金茂上海在建未售及未开发项目建筑面积合计 2,134.03 万平方米，主要分布在南京、青岛、北京、温州、广州、

长沙等城市。较为优质的可供销售资源以及土地储备，能够较好规避市场风险，为公司业务的持续发展提供较强保障。

## 业务运营

作为中国金茂在境内重要投资平台，金茂上海经营策略及战略规划与中国金茂基本一致。金茂上海目前主要从事物业开发销售及土地一级开发业务，所开发投资项目主要位于北京、上海、广州、长沙、青岛和重庆等大中型城市，项目类型以高端住宅为主。2015~2017年及2018年1~3月，公司分别实现营业收入120.59亿元、131.82亿元、284.79亿元和83.26亿元。从收入构成来看，公司营业收入主要来源于物业销售收入和土地一级开发，2015~2017年及2018年1~3月物业销售收入占比分别为82.08%、76.70%、78.69%和71.34%；同期，土地一级开发收入占比分别为10.54%、16.21%、17.21%和24.59%。

## 物业开发及销售

目前金茂上海物业开发销售所开发投资项目主要位于一线城市及重点二线城市，项目类型以高端住宅为主。近年来公司坚持布局北京、广州、上海等一线城市和重点二线城市，销售业绩保持增长。

物业开发项目销售方面，2015~2017年公司分别实现签约销售面积101.38万平方米、108.86万平方米和161.28万平方米，销售金额206.05亿元、239.51亿元和401.46亿元。从销售区域分布情况来看，2017年公司签约销售金额主要来源于北京、广州、长沙、天津、青岛和杭州，签约销售金额占比分别为25.41%、24.66%、11.65%、7.99%、7.19%和6.23%，公司签约销售主要来自于一线城市及重点二线城市，区域布局优势明显。销售均价方面，近三年公司销售均价分别为2.03万元/平方米、2.20万元/平方米和2.49万元/平方米，保持稳步增长。2018年1~3月，公司实现签约销售面积30.53万平方米，签约销售金额63.17亿元，销售均价为2.07万元/平方米。

表 5：2015~2018.Q1 公司业务运营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2015	2016	2017	2018.Q1
销售面积	101.38	108.86	161.28	30.53
签约金额	206.05	239.51	401.46	63.17
销售均价	20,325	22,003	24,892	20,691
结算面积	60.03	70.91	114.15	-
结算金额	99.25	95.78	198.60	-
结算均价	16,532	13,506	17,384	-

注：不含土地一级开发项目销售及结算数据。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

得益于结算资源充分，公司近三年结算面积呈上升趋势。2015~2017年，公司结算面积分别为60.03万平方米、70.91万平方米和114.15万平方米；同期，结算金额分别为99.25亿元、95.78亿元和198.60亿元，2016年二线城市项目结算增加，拉低结算均价，导致结算金额有所下降。

从物业开发情况来看，近年来公司根据自身发展以及市场环境，合理把控项目开发节奏。2015~2017年及2018年1~3月公司新开工面积分别为121.52万平方米、101.39万平方米、352.63万平方米和79.82万平方米，竣工面积分别为94.68万平方米、183.74万平方米、98.31万平方米和28.92万平方米。

表 6：2015~2018.Q1 公司物业开发情况

单位：万平方米

项目	2015	2016	2017	2018.Q1
新开工面积	121.52	101.39	352.63	79.82
竣工面积	94.68	183.74	98.31	28.92

注：不含土地一级开发项目开工及竣工面积。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

公司在建项目较多，2017年末规划建筑面积合计1,158.91万平方米，同比增加64.12%。其中，未售部分规划建筑面积为1,070.37万平方米，在建未售规模充足，且分别位于广州、长沙、北京、温州和青岛等20个城市，大部分为一线及重点二线城市，占比较为均衡，区域布局较好。项目投资方面，公司在建项目计划总投资合计2,330.48亿元，截至2017年12月末累计已投资1,181.98亿元，尚需投资1,148.50亿元。

表 7：截至 2017 年末金茂上海在建项目区域分布

单位：万平方米

区域	规划建筑面积	未售建筑面积	规划建筑面积占比	未售建筑面积占比
广州	142.20	120.22	12.27%	11.23%
长沙	124.94	96.53	10.78%	9.02%
北京	103.57	99.01	8.94%	9.25%
温州	91.45	91.45	7.89%	8.54%
青岛	83.52	54.95	7.21%	5.13%
苏州	77.01	77.01	6.65%	7.19%
武汉	74.72	74.72	6.45%	6.98%
佛山	63.81	63.81	5.51%	5.96%
合肥	55.16	55.16	4.76%	5.15%
南京	47.21	47.21	4.07%	4.41%
无锡	44.10	44.01	3.81%	4.11%
天津	40.73	40.73	3.51%	3.81%
成都	38.26	38.26	3.30%	3.57%
福州	34.27	34.27	2.96%	3.20%
上海	29.81	29.81	2.57%	2.79%
杭州	27.78	27.78	2.40%	2.60%
宁波	23.28	23.28	2.01%	2.17%
丽江	22.68	17.75	1.96%	1.66%
深圳	18.88	18.88	1.63%	1.76%
郑州	15.53	15.53	1.34%	1.45%
<b>合计</b>	<b>1,158.91</b>	<b>1,070.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

注：不含土地一级开发项目

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 土地一级开发

公司自 2011 年起从事土地一级开发业务，截至 2017 年末项目包括南京青龙山国际生态新城项目、长沙梅溪湖国际新城项目一期、长沙梅溪湖国际新城项目二期和长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块项目。业务模式方面，公司与当地平台公司签署合作协议，由双方按照一定比例筹措资金建设对应部分工程，土地整理完毕后交由当地政府进行招拍挂；扣除政府享有的经营性土地增值部分以后，公司与当地政府平台公司按照一定比例分成土地增值，并确认为营业收入。由于土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控难度较大，对公司经营管理能力提出更高要求。

近年来公司土地整理收入呈逐年增长态势，2015~2017 年及 2018 年 1~3 月公司分别实现土地开

发收入 12.70 亿元、21.37 亿元、49.02 亿元和 20.48 亿元。

表 8：截至 2017 年末公司土地一级开发项目明细

单位：万平方米、亿元

项目名称	建筑面积	总投资额	已投资额	未售/未交付面积
南京青龙山国际生态新城项目	379.80	164.45	79.04	290.52
长沙梅溪湖国际新城项目一期	940.23	168.18	158.72	202.56
长沙梅溪湖国际新城项目二期	1,268.00	51.98	48.31	1,268.00
长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块	82.90	-	-	82.90
<b>合计</b>	<b>2,670.93</b>	<b>384.61</b>	<b>286.07</b>	<b>1,843.98</b>

注：长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块尚未形成预算

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

具体来看，金茂上海于 2011 年 1 月与长沙大河西先导区管理委员会（以下简称“大河西先导区管委会”）等各方签署协议，成为长沙梅溪湖一期项目的开发主体，主要承担项目区域内的征地拆迁、补偿安置、基础设施建设等全部工程建设及其他相关开发业务。梅溪湖一期项目总占地面积 11,452 亩，总建筑面积约 940 万平方米。2016 年 4 月，长沙市国土资源局以网上挂牌方式成交长沙梅溪湖一期项目一宗土地，计容建筑面积 270,552 平方米，成交金额 11.22 亿元；2016 年 11 月，长沙市国土资源局以网上挂牌方式成交长沙梅溪湖一级开发项目的国有建设用地使用权，编号为岳麓区梅溪湖 B-39 地块，计容建筑面积 313,808 平方米，成交金额 29.00 亿元；2017 年 12 月，长沙梅溪湖 F-19、F-20、B-50 地块以挂牌方式出让，总建筑面积为 53.24 万平方米，成交总价为 31.79 亿元。截至 2017 年末，该项目未售/未交付土地规划建筑面积 202.56 万平方米。

公司于 2012 年 10 月 30 日与大河西先导区管委会、长沙梅溪湖实业有限公司签署合作协议，成为梅溪湖片区 A 组团地块土地一级整理合作方，总面积 83 万平方米。截至 2017 年末，该项目土地尚未开始出让。

2013 年 10 月 14 日，经大河西先导区管委会确认，金茂上海成为长沙梅溪湖一级开发项目二期的第二投资人，第二投资人需投入资金占该项目开发所需估算金额的 70%；梅溪湖项目二期总占地面积

16,545 亩，总建筑面积约 1,268 万平方米，计划于 2020 年 12 月 31 日前将全部经营性用地出让。截至 2017 年末，该项目土地尚未开始出让。

南京青龙山国际生态新城项目，为 PPP 模式下的旧城改造一级土地开发项目。该项目用地范围 3.92 平方公里，可出让经营性用地占地面积 130.96 万平方米，对应规划建筑面积约 380 万平方米。2015 年 8 月，该项目首幅纯住宅地块推出，占地面积 49,657 平方米，最终以 13.85 亿元摘牌，相关收入已于 2015 年年内确认。2016 年和 2017 年，该土地开发项目进展顺利，以网上挂牌方式分别成交 3 宗和 5 宗地块。截至 2017 年末，该项目尚有未售/未交付土地规划建筑面积 290.52 万平方米。

销售方面，2015~2017 年公司负责开发的土地分别实现销售面积 21.94 万平方米、95.82 万平方米和 108.92 万平方米，签约销售金额分别为 22.95 亿元、110.52 亿元和 113.09 亿元。受长沙市土地市场影响，公司与长沙市政府共同协商同意压缩土地挂牌数量，使得 2015 年土地一级开发签约销售面积和签约销售金额同比大幅下降。2016 年公司出让南京青龙山国际生态新城以及长沙梅溪湖的多宗地块，南京地块的销售使得公司出让土地的单位销售均价大幅提升。2017 年，公司共出让 8 宗地块，销售面积和金额同比均有所提升。

截至 2017 年末，公司尚有未售/未交付土地一级开发面积 1,843.98 万平方米，项目储备较为丰富。从投资情况来看，截至 2017 年末，公司土地一级开发项目中已形成预算的三个项目的计划总投资为 384.61 亿元，已投资 286.07 亿元，尚需投资 98.54 亿元。

总体来看，公司一级土地开发收入呈上升趋势，且仍拥有充足的项目储备，但同时我们也关注到影响土地一级开发项目进度的不可控因素较多，对公司经营管理能力提出更高要求。

## 土地储备

土地储备方面，公司坚持深耕一二线城市的战略，并根据市场情况择机增加土地储备。同时，公司还通过协议收购等方式获取土地，减少竞价获取项目以降低土地成本。2015 年公司新增北京丰台区石

榴庄等共 6 个项目；2016 年公司加大土地储备力度，新增上海、深圳、南京和武汉等地共 9 个项目；2017 年中国金茂新获取地块基本全部置入金茂上海合并范围内，年内公司新增 32 个项目，新增土地储备建筑面积 1,220.46 万平方米，新增土地储备权益建筑面积 787.51 万平方米，较 2016 年大幅增长。

截至 2017 年末，公司未开发项目建筑面积为 1,063.66 万平方米，其中权益建筑面积为 620.48 万平方米。从权益口径来看年末公司未开发项目主要分布在青岛、南京、重庆、佛山和杭州等城市，权益土地储备面积占比分别为 39.51%、18.18%、8.04%、5.15% 和 4.57%，位于青岛的土地储备集中度偏高，且其主要为青岛中欧国际城项目三批地块中的部分地块，需对此项目的销售进展给予一定关注。从投资情况来看，公司未开发项目已形成预算的土地储备计划总投资为 1,130.47 亿元，截至 2017 年末尚需投资 635.56 亿元，未来随着项目的建设，公司或面临一定的资本支出压力。

表 9：2015~2017 年公司土地储备情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015	2016	2017
新增项目（个）	6	9	32
新增土地储备建筑面积	196.22	243.05	1,220.46
新增土地储备权益建筑面积	162.13	121.11	787.51
新增土地地价总额	135.34	421.48	907.21

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

总体来看，作为中国金茂在境内最主要的投资运营平台，金茂上海近年来业务规模增速较快，项目储备较丰富且区域布局较好，可对业绩保持提供较好支撑；同时考虑到金茂上海作为中国金茂在境内的最主要运作平台，具有重要的战略定位，可得到较大的股东支持。

## 公司治理

### 治理结构

公司已根据《公司法》等相关法律法规的有关要求，建立了较为健全的法人治理结构。由于公司仅有一名股东，故不设股东会，股东决议以股东决定的形式出具。目前，公司不设董事会，设执行董事 1 名，并以公司利益最大化为行为准则，制定了

相应的议事规则与工作细则。同时，公司设置 1 名监事，依照相关法律法规规定的职责、权限对公司的运行状况实施监督，对股东负责并报告工作。

公司在董事会下设总经理，由执行董事任免。总经理负责公司全面的日常经营管理工作。目前，公司设置了投资发展部、营销管理部、资本市场部、财务管理部、HSE 管理部、审计法务部、投资发展部、成本合约部、产品中心、创新与战略运营部等职能部门，具体负责公司战略、经营计划、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等事宜，保证公司高效运转。

总体来看，公司根据法律法规相关规定及自身运营实际情况建立了较为完善的法人治理结构，并设置了相应的职能部门及区域公司运行具体事务，保障公司高效运。

## 内部管理

内部控制方面，公司在重大事项决策、财务管理、会计核算以及风险控制等方面建立了一系列的规章制度。

重大事项决策方面，公司重大决策程序按照《公司章程》、《资金管理权责体系》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程，公司不设股东会，股东负责决定公司重大事项；执行董事向股东负责，负责执行股东决定和制定实施方案；总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行执行董事决议，对执行董事负责。

财务管理方面，为了规范内部财务行为、加强财务管理与经济核算，公司根据国家相关会计制度并结合自身实际情况，制定了财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

风险控制方面，公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对于房地产政策的调整、房地产业务发展要

求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

总体看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

## 战略规划

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂“快跑、敢想、敏行”的思想，围绕“城市运营商”的战略定位，持续推进“双轮两翼”战略升级，不断夯实开发与持有业务的发展基础，加速推进金融与服务创新落地，推动公司综合实力不断提升，并不懈地为股东创造更大价值。

围绕母公司“城市运营商”的战略定位，公司将充分发挥在高端住宅开发和物业持有运营方面的经验，在合理统筹规划城市功能承载基础上，通过规划引导和资源整合发挥规划驱动作用，通过地产综合开发、产业导入与客户服务提升资本驱动作用，与当地政府共同打造绿色宜居、产城融合、智慧科技的城市新核心区。

为不断深化城市运营模式内涵，公司将持续推动“双轮两翼”战略升级，通过坚持客户导向、夯实品质根基、深化市场对标、加速改革创新，不断夯实开发和持有两大业务基础，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，积极发挥开发及持有业务的核心业绩贡献作用。同时，公司将积极推动服务与金融创新实践，努力培育差异化竞争优势，助力公司核心业务更快、更好的发展，逐步培育形成以开发持有运营收益为依托，以金融与服务收益为补充的综合收益模式，实现城市运营收益模式的创新与再升级。

总体来看，公司根据其自身经营实际制定的战略规划较符合公司现阶段发展需求，其发展战略有望逐步实现。

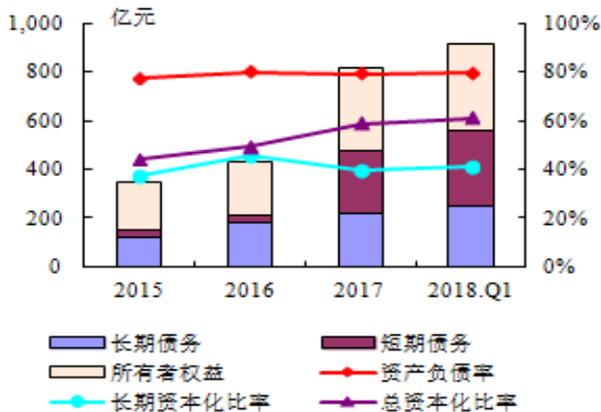
## 财务分析

以下财务分析基于公司提供的经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保

留意见的 2013~2016 年 6 月连审审计报告、2016 年审计报告、2017 年审计报告以及未经审计的 2018 年 3 月财务报表，其中 2014 年财务数据引自 2013~2016 年 6 月连审审计报告，2015 年财务数据引自 2016 年审计报告期初数。

## 资本结构

图 7：2015~2018.Q1 公司资本结构分析



资料来源：公司定期财务报告，中诚信证评整理

随着房地产开发业务规模的快速增长，公司近年来资产规模保持较快的增长态势。2015~2017 年末，公司总资产分别为 878.49 亿元、1,088.74 亿元和 1,621.57 亿元，近三年年均复合增长率为 35.86%。同时，公司负债规模上升较为迅速，2015~2017 年末公司负债合计分别为 682.09 亿元、870.16 亿元和 1,286.49 亿元，近三年年均复合增长率为 37.34%。自有资本实力方面，得益于可续期债券的成功发行及利润累积不断夯实其自有资本，公司所有者权益呈上升趋势，2015~2017 年末分别为 196.40 亿元、218.58 亿元和 335.08 亿元。另截至 2018 年 3 月末，公司资产总额、负债总额和所有者权益分别为 1,755.54 亿元、1,398.41 亿元和 357.13 亿元，公司自有资本和负债规模均进一步上升。

财务杠杆比率方面，受债务规模增加影响，公司近年财务杠杆水平整体呈增长态势，2015~2017 年末公司资产负债率分别为 77.64%、79.92% 和 79.34%，净负债率分别为 27.60%、54.61% 和 104.28%，总资本化比率分别为 43.94%、49.53% 和 58.87%。截至 2018 年 3 月末，公司资产负债率、净负债率和总资本化比率分别为 79.66%、108.31% 和 60.95%，受项目开发规模扩大、项目获取增加等

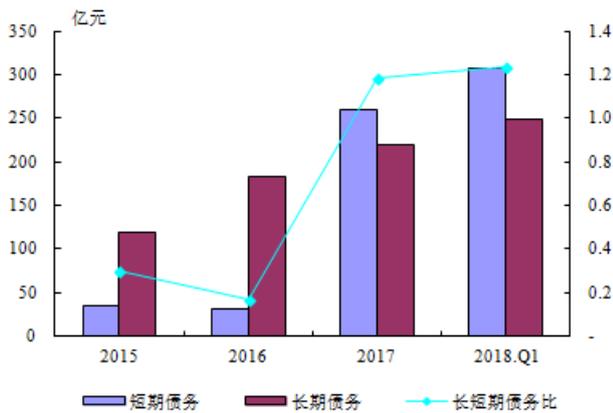
因素影响，公司外部融资需求上升，财务杠杆比率进一步上升，已处于较高水平。

资产构成方面，截至 2017 年末，公司资产中余额占比较大的科目为货币资金、预付款项、其他应收款、存货和投资性房地产，占总资产的比重分别为 8.02%、6.43%、16.42%、46.38% 和 11.52%。其中预付款项主要为预付工程款等，年末余额为 104.34 亿元，同比增长 124.05%，账龄主要为一年以内（含一年），期末余额前五位合计占比 93.42%；其他应收款主要为关联方往来款，年末余额为 266.32 亿元，同比增长 38.90%，需关注其资金回收情况；投资性房地产主要为公司以公允价值计量的自持经营物业，年末余额为 186.75 亿元，同比增长 45.25%，增长原因主要系购置及自用房地产或存货转入。另截至 2018 年 3 月末，公司货币资金、预付款项、其他应收款、存货和投资性房地产余额分别为 170.67 亿元、81.62 亿元、349.81 亿元、756.95 亿元和 186.75 亿元。

负债构成方面，公司负债主要由预收款项、其他应付款和有息债务构成。2017 年末，公司预收款项余额为 217.86 亿元，同比小幅下降 5.00%；其他应付款余额为 474.83 亿元，同比增长 48.63%，主要因应付少数股东款项大幅增长。有息债务方面，2015~2017 年末，公司总债务规模分别为 153.96 亿元、214.53 亿元和 479.52 亿元，其中 2017 年受短期借款大幅上升影响，总债务同比大幅增长，当年末长短期债务比为 1.18 倍，债务期限结构有待调整。另截至 2018 年 3 月末，公司预收款项、其他应付款和有息债务余额分别为 192.12 亿元、544.78 亿元和 557.47 亿元，长短期债务比进一步增长至 1.23 倍。

从所有者权益结构来看，公司所有者权益主要由少数股东权益、未分配利润和永续债构成，截至 2017 年末上述科目余额分别为 239.71 亿元、63.30 亿元和 26.15 亿元，占所有者权益总额的比重分别为 71.54%、18.89% 和 7.80%。另截至 2018 年 3 月末，公司少数股东权益、未分配利润和永续债占所有者权益总额的比重分别为 71.18%、19.76% 和 7.32%。

图 8: 2015~2018.Q1 公司债务期限结构分析



资料来源: 公司定期财务报告, 中诚信证评整理

总体看, 近年来公司规模保持增长, 但有息债务尤其是短期债务快速增长, 导致财务杠杆比率已上升至较高水平, 同时债务期限结构有待调整。此外, 公司其他应收款金额上涨且规模较大, 需关注其资金回收情况。

### 流动性

公司资产以流动资产为主, 2015~2017 年末公司流动资产分别为 697.12 亿元、872.80 亿元和 1,332.69 亿元, 占资产总额比例分别为 79.35%、80.17%和 82.18%。从流动资产构成来看, 公司流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成, 截至 2017 年末三项合计占流动资产比重为 86.18%, 其中存货和货币资金占流动资产比重为 66.19%。另截至 2018 年 3 月末, 公司流动资产余额为 1,457.42 亿元, 占总资产比重为 83.02%; 其中存货和货币资金合计占流动资产的 63.65%。

表 10: 2015~2018.Q1 公司流动资产分析

项目	2015	2016	2017	2018.Q1
流动资产/总资产	79.35%	80.17%	82.18%	83.02%
存货/流动资产	67.79%	56.66%	56.43%	51.94%
货币资金/流动资产	14.31%	10.90%	9.76%	11.71%
(存货+货币资金)/流动资产	82.10%	67.56%	66.19%	63.65%

资料来源: 公司定期财务报告, 中诚信证评整理

存货方面, 公司近年业务规模增速较快, 其项目数量的增加及在建项目开发成本的不断投入使得公司存货规模有所增长。2015~2017 年末和 2018 年 3 月末公司存货净额分别为 472.57 亿元、494.50 亿元、752.05 亿元和 756.95 亿元。从存货结构来看, 公司存货主要由开发成本和开发产品构成, 2017 年

未开发成本和开发产品账面价值分别为 664.75 亿元和 86.62 亿元, 占存货的比重分别为 88.39%和 11.52%。另截至 2018 年 3 月末, 公司开发产品账面价值 69.58 亿元, 占期末存货总额比例为 9.19%, 主要为高端住宅及商业项目, 大部分位于广州、上海、北京、长沙、青岛、重庆等经济较为发达的一线及二线城市, 去化压力可控。同期末, 公司存货开发成本 686.29 亿元, 占年末存货账面价值比重为 90.67%。

表 11: 2015~2018.Q1 公司存货结构分析

项目	单位: 亿元、%			
	2015	2016	2017	2018.Q1
存货	472.57	494.50	752.05	756.95
开发成本	416.99	397.72	664.75	686.29
开发成本/存货	88.24	80.43	88.39	90.67
开发产品	54.93	96.12	86.62	69.58
开发产品/存货	11.62	19.44	11.52	9.19

资料来源: 公司定期财务报告, 中诚信证评整理

周转率指标方面, 由于土地一级开发项目推进及结算周期较长, 公司资产周转率水平较低, 但随着公司加快项目周转速度, 其资产周转率有较明显的提升。2015~2017 年, 公司存货周转效率分别 0.17 次、0.18 次和 0.30 次; 总资产周转率分别为 0.15 次、0.13 次和 0.21 次。

表 12: 2015~2017 年公司周转率相关指标

项目	单位: 次/年		
	2015	2016	2017
存货周转率	0.17	0.18	0.30
总资产周转率	0.15	0.13	0.21

资料来源: 公司审计报告, 中诚信证评整理

受物业开发规模加大及新增土地储备较多影响, 公司账面现金流数据及流动性指标均表现一般。2015~2017 年, 公司经营活动产生现金净流量分别为 25.61 亿元、-70.10 亿元和-330.92 亿元, 自 2016 年起经营活动现金流呈较大规模的净流出状态。2018 年 1~3 月, 公司经营活动现金继续净流出 7.01 亿元。

货币资金方面, 截至 2017 年末, 公司货币资金余额为 130.09 亿元, 同比增长 36.71%, 其中受限货币资金为 15.95 亿元, 占货币资金总额的 12.26%, 年末货币资金/短期债务为 0.50 倍, 由于

短期债务规模攀升较快，其货币资金对短期债务已无法形成有效覆盖。另截至 2018 年 3 月末，公司货币资金余额增长至 170.67 亿元，货币资金/短期债务为 0.55 倍，货币资金对短期债务仍无法形成有效覆盖。

表 13：2015~2018.Q1 公司部分流动性指标

单位：亿元

项目	2015	2016	2017	2018.Q1
货币资金	99.75	95.16	130.09	170.67
经营活动现金流净额	25.61	-70.10	-330.92	-7.01
经营净现金流净额/ 短期债务 (X)	0.72	-2.26	-1.27	-0.09
货币资金/短期债务 (X)	2.81	3.06	0.50	0.55

注：2018 年 1~3 月经营净现金流净额/短期债务指标经年化处理。  
资料来源：公司定期报告，中诚信证评整理

总体来看，近年来随着项目储备和开发规模的增长，公司存货规模增长较快，但由于土地一级开发项目推进及结算周期较长，公司资产周转速度处于较低水平。同时，中诚信证评也注意到，公司货币资金对短期债务的覆盖程度有所下降，但持续较大力度的股东支持能够对短期债务的偿付提供有力的保障，整体具备较好的流动性。

## 盈利能力

公司营业收入主要来源于物业开发项目销售收入和土地一级开发项目。2015~2017 年公司分别实现营业总收入 120.59 亿元、131.82 亿元和 284.79 亿元，呈较快上升的趋势，其中 2017 年公司土地一级开发收入大幅增加，同时广州南沙金茂湾、杭州黄龙金茂悦、宁波南塘金茂府等项目结转规模较大，营业收入明显上升。2018 年 1~3 月，公司实现营业收入 83.26 亿元。另外，公司 2018 年 3 月末预收款项余额为 192.12 亿元，可为其未来经营业绩的增长提供一定保障。

营业毛利率方面，由于公司土地一级开发业务和物业租赁业务毛利率较高，因此公司整体营业毛利率在行业内处于相对较好水平。2015~2017 年公司营业毛利率分别为 37.28%、32.76%和 33.56%。2018 年 1~3 月，公司营业毛利率为 42.30%。

期间费用方面，随着开发规模和销售规模上升，公司期间费用逐年增加，2015~2017 年公司期间费用分别为 10.95 亿元、12.95 亿元和 21.33 亿元，

同期三费收入占比分别为 9.08%、9.82%和 7.49%，呈波动下降态势。2018 年 1~3 月，公司三费收入占比为 10.11%。整体来看，公司对期间费用的把控能力较强。

表 14：2015~2018.Q1 公司期间费用分析

单位：亿元、%

项目名称	2015	2016	2017	2018.Q1
销售费用	5.37	5.23	6.57	1.09
管理费用	4.49	5.57	7.03	2.80
财务费用	1.09	2.14	7.73	4.53
三费合计	10.95	12.95	21.33	8.42
营业总收入	120.59	131.82	284.79	83.26
三费收入占比	9.08	9.82	7.49	10.11

资料来源：公司定期报告，中诚信证评整理

利润总额方面，公司利润主要来自经营性业务利润、公允价值变动和投资收益。受毛利率波动影响，公司经营性业务利润有所波动，2015~2017 年分别为 24.64 亿元、21.38 亿元和 58.71 亿元。公允价值变动收益方面，2015~2017 年分别为 6.83 亿元、4.12 亿元和 0.78 亿元，主要系公司持有的投资性房地产公允价值变动；投资收益方面，2015~2017 年投资收益分别为 2.06 亿元、2.60 亿元和 5.59 亿元，主要来自于对中国金茂体系内关联公司的委托贷款产生的投资收益，对利润总额形成一定补充。综上，公司近三年利润总额分别为 33.96 亿元、29.61 亿元和 65.14 亿元，净利润分别为 24.59 亿元、21.85 亿元和 46.77 亿元，所有者权益收益率分别为 12.52%、10.00%和 13.96%，公司整体盈利能力波动上升。2018 年 1~3 月，公司实现利润总额 23.39 亿元，其中经营性业务利润 22.69 亿元；扣除所得税费用后，净利润为 17.03 亿元。

## 偿债能力

从债务规模来看，2015~2017 年末和 2018 年 3 月末公司总债务分别 153.96 亿元、214.53 亿元、479.52 亿元和 557.47 亿元，不断上升。

获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额构成，2015~2017 年公司 EBITDA 分别为 37.54 亿元、34.62 亿元和 77.31 亿元，与利润总额变动趋势一致。受债务规模上升较快的影响，近年来公司主要偿债指标总体有所弱化但仍处于较好水平，2015~2017 年公司总债务/EBITDA 分别为 4.10 倍、

6.20 倍和 6.20 倍，EBITDA 利息倍数分别为 4.44 倍、3.66 倍和 3.74 倍。整体来看，公司获现能力尚可，可对债务本息的偿还提供较好保障。

表 15：2015~2018.Q1 公司主要偿债指标

项目	2015	2016	2017	2018.Q1
总债务（亿元）	153.96	214.53	479.52	557.47
EBITDA（亿元）	37.54	34.62	77.31	28.70
经营活动净现金流（亿元）	25.61	-70.10	-330.92	-7.01
经营净现金流/总债务（X）	0.17	-0.33	-0.69	-0.05
总债务/EBITDA（X）	4.10	6.20	6.20	4.86
EBITDA 利息倍数(X)	4.44	3.66	3.74	-
资产负债率（%）	77.64	79.92	79.34	79.66
总资本化比率（%）	43.94	49.53	58.87	60.95
净负债率（%）	27.60	54.61	104.28	108.31

注：2018 年 1~3 月经营净现金流/总债务和总债务/EBITDA 经年化处理。

资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

财务弹性方面，截至 2017 年末，公司共获得银行及其他金融机构授信额度 438.23 亿元，其中尚未使用的现金授信额度 209.19 亿元，具有一定备用流动性。

或有负债方面，截至 2018 年 3 月末，公司对外担保余额 124.29 亿元，占期末公司净资产的比重为 34.80%，全部为为客户按揭贷款提供的担保，或有负债风险相对可控。

整体来看，随着土地投资及项目开发的推进，公司对外融资需求加大，债务规模有较大幅度增长，财务杠杆水平有较明显的上升，且面临再融资压力。但考虑到公司资产重组的完成以及中国金茂给予的持续支持，加之较充足的待结算资源和优质的项目储备，以及土地一级开发业务的推进，公司仍具备极强的偿债能力。

## 结 论

综上，中诚信证评评定金茂投资管理（上海）有限公司主体信用级别为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”的信用级别为 **AAA**。

## 关于金茂投资管理（上海）有限公司 公开发行2019年公司债券（第一期）跟踪评级安排

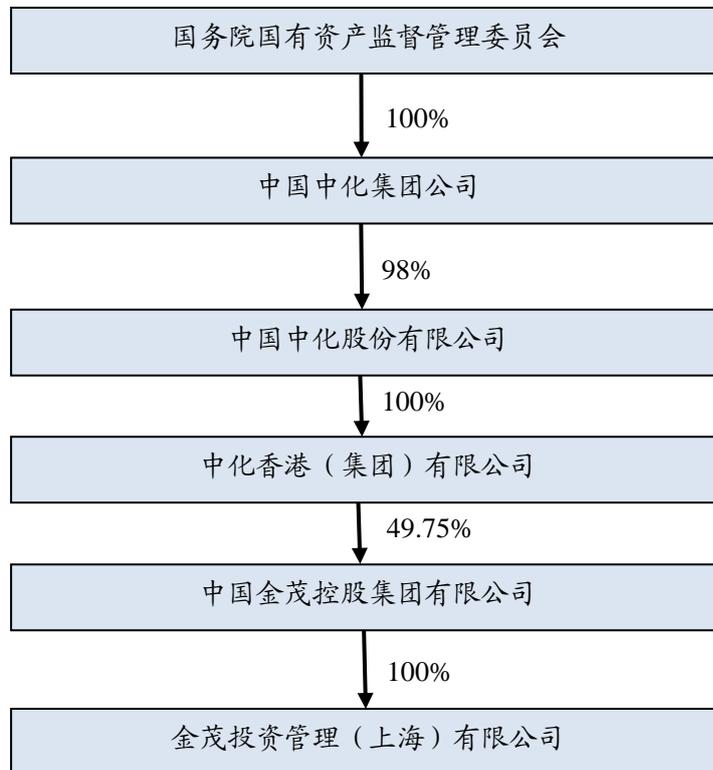
根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

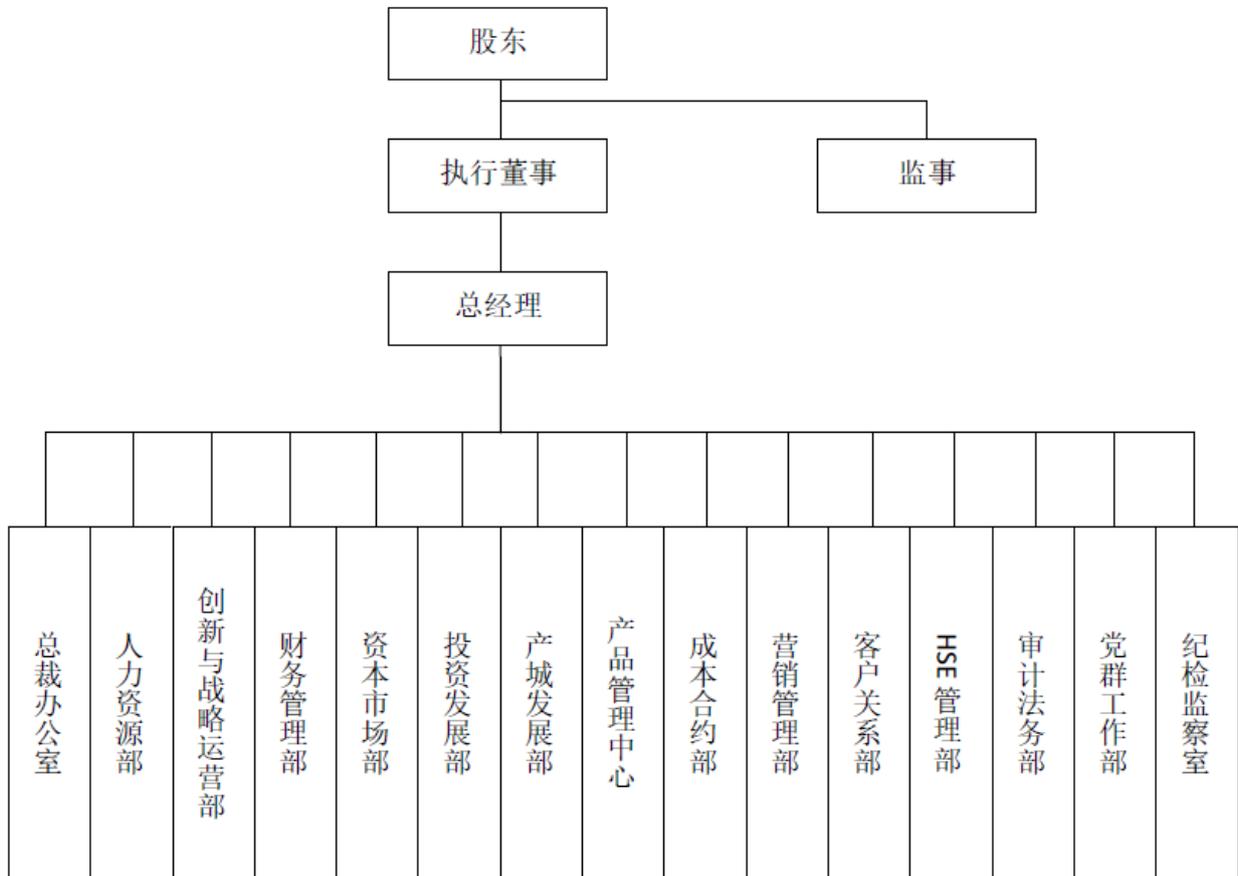
如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

附一：金茂投资管理（上海）有限公司股权结构图（截至 2018 年 3 月 31 日）



资料来源：公司提供，中诚信证评整理

附二：金茂投资管理（上海）有限公司组织结构图（截至 2018 年 3 月 31 日）



资料来源：公司提供，中诚信证评整理

**附三：金茂投资管理（上海）有限公司主要财务数据及指标**

财务数据（单位：万元）	2015	2016	2017	2018.Q1
货币资金	997,538.73	951,562.99	1,300,899.64	1,706,747.68
应收账款净额	78,655.70	111,695.81	49,983.54	132,599.84
存货净额	4,725,679.85	4,944,984.91	7,520,539.59	7,569,511.97
流动资产	6,971,202.55	8,728,031.27	13,326,874.05	14,574,197.83
长期投资	98,591.80	399,309.41	548,334.72	616,475.23
固定资产合计	1,321,765.86	1,625,010.41	2,230,635.56	2,233,425.04
总资产	8,784,852.60	10,887,426.99	16,215,734.35	17,555,358.37
短期债务	355,482.62	310,575.55	2,599,863.55	3,080,334.13
长期债务	1,184,128.17	1,834,694.14	2,195,291.88	2,494,367.57
总债务（短期债务+长期债务）	1,539,610.79	2,145,269.69	4,795,155.43	5,574,701.70
总负债	6,820,866.40	8,701,607.20	12,864,920.78	13,984,090.37
所有者权益（含少数股东权益）	1,963,986.20	2,185,819.78	3,350,813.57	3,571,268.00
营业总收入	1,205,853.48	1,318,208.11	2,847,894.02	832,631.72
三费前利润	355,846.23	343,227.65	800,362.14	311,073.64
投资收益	20,626.29	26,042.45	55,932.10	6,756.95
净利润	245,863.13	218,542.70	467,669.41	170,307.72
息税折旧摊销前盈余 EBITDA	375,372.50	346,163.78	773,091.50	286,970.21
经营活动产生现金净流量	256,142.47	-701,026.21	-3,309,224.33	-70,117.85
投资活动产生现金净流量	-108,754.64	-131,442.70	-437,470.59	-430,246.45
筹资活动产生现金净流量	72,248.60	896,166.01	4,100,800.18	857,234.27
现金及现金等价物净增加额	221,728.99	63,807.16	353,346.73	356,370.44
财务指标	2015	2016	2017	2018.Q1
营业毛利率（%）	37.28	32.76	33.56	42.30
所有者权益收益率（%）	12.52	10.00	13.96	19.08*
EBITDA/营业总收入（%）	31.13	26.26	27.15	34.47
速动比率（X）	0.42	0.58	0.56	0.63
经营活动净现金/总债务（X）	0.17	-0.33	-0.69	-0.05*
经营活动净现金/短期债务（X）	0.72	-2.26	-1.27	-0.09*
经营活动净现金/利息支出（X）	3.03	-7.41	-16.01	-
EBITDA 利息倍数（X）	4.44	3.66	3.74	-
总债务/EBITDA（X）	4.10	6.20	6.20	4.86*
资产负债率（%）	77.64	79.92	79.34	79.66
总债务/总资本（%）	43.94	49.53	58.87	60.95
长期资本化比率（%）	37.61	45.63	39.58	41.12
净负债率（%）	27.60	54.61	104.28	108.31

注：1、上述所有者权益包含少数股东权益，净利润均包含少数股东损益；

2、2018年1~3月带\*财务指标经年化处理。

**附四：基本财务指标的计算公式**

货币资金等价物 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据

长期投资 = 可供出售金融资产 + 持有至到期投资 + 长期股权投资

固定资产合计 = 投资性房地产 + 固定资产 + 在建工程 + 工程物资 + 固定资产清理 + 生产性生物资产 + 油气资产

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

总债务 = 长期债务 + 短期债务

净债务 = 总债务 - 货币资金

三费前利润 = 营业总收入 - 营业成本 - 利息支出 - 手续费及佣金收入 - 退保金 - 赔付支出净额 - 提取保险合同准备金净额 - 保单红利支出 - 分保费用 - 营业税金及附加

EBIT（息税前盈余） = 利润总额 + 利息支出

EBITDA（息税折旧摊销前盈余） = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

资本支出 = 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 + 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

EBIT 率 = EBIT / 营业总收入

三费收入比 = (财务费用 + 管理费用 + 销售费用) / 营业总收入

所有者权益收益率 = 净利润 / 所有者权益

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

存货周转率 = 主营业务成本（营业成本） / 存货平均余额

应收账款周转率 = 主营业务收入净额（营业总收入净额） / 应收账款平均余额

资产负债率 = 负债总额 / 资产总额

总资本化比率 = 总债务 / (总债务 + 所有者权益（含少数股东权益）)

长期资本化比率 = 长期债务 / (长期债务 + 所有者权益（含少数股东权益）)

EBITDA 利息倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)

净负债率 = 净债务 / 所有者权益（含少数股东权益）

## 附五：信用等级的符号及定义

### 主体信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评主体偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评主体偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评主体偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	受评主体偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	受评主体偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	受评主体在破产或重组时可获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评主体不能偿还债务

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

### 评级展望的含义

内容	含义
正面	表示评级有上升趋势
负面	表示评级有下降趋势
稳定	表示评级大致不会改变
待决	表示评级的上升或下调仍有待决定

评级展望是评估发债人的主体信用评级在中至长期的评级趋向。给予评级展望时，主要考虑中至长期内受评主体可能发生的经济或商业基本因素变动的预期和判断。

### 长期债券信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	基本不能保证偿还债券
C	不能偿还债券

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

## 短期债券信用评级等级符号及定义

等级	含义
<b>A-1</b>	为最高短期信用等级，还本付息能力很强，安全性很高。
<b>A-2</b>	还本付息能力较强，安全性较高。
<b>A-3</b>	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
<b>B</b>	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
<b>C</b>	还本付息能力很低，违约风险较高。
<b>D</b>	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行“+”、“-”微调。