

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上海金茂投資管理集團有限公司(前稱金茂投資管理(上海)有限公司)擬發行本金金額不超過人民幣2,000,000,000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>)：

- 上海金茂投資管理集團有限公司2019年公開發行公司債券(第二期)發行公告；
- 上海金茂投資管理集團有限公司2019年公開發行公司債券(第二期)募集說明書(面向合格投資者)；
- 上海金茂投資管理集團有限公司2019年公開發行公司債券(第二期)募集說明書摘要(面向合格投資者)；及
- 上海金茂投資管理集團有限公司2019年公開發行公司債券(第二期)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8月23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。

上海金茂投资管理集团有限公司



（住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室）

2019 年公开发行公司债券（第二期） 发行公告

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

联席主承销商



（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）

2019 年 8 月 23 日

发行人及董事、监事和高级管理人员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、上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向合格投资者公开发行面值不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1276 号文核准。

发行人本次债券采用分期发行的方式，其中上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）为首期发行，发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

2、经中诚信证券评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产（含少数股东权益）为 492.53 亿元（截至 2018 年 12 月 31 日经审计合并报表所有者权益合计）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 22.58 亿元（2016 年-2018 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），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

3、本期债券无担保。

4、本期债券为 5 年期固定利率债券，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。本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

5、本期债券为固定利率，票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、本期债券票面利率询价区间为 3.00%-4.20%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。发行人和簿记管理人将于 2019 年 8 月 26 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并根据簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。发行人将于 2019 年 8 月 27 日（T 日）在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券主体评级 AAA，债项信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上海证券交易所及债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债券登记机构的相关规定执行。

8、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》”）规定的合格投资者簿记建档的方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售，具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行，配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

9、网下发行面向合格投资者。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 1,000 万元的整数倍。簿记管理人另有规定的除外。

10、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、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

11、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。

12、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。

13、本期债券向合格投资者发行，发行完成后，本期债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

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《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，有关本次发行的相关资料，投资者亦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在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

16、如遇市场变化，经发行人与簿记管理人协商一致后可以延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

一、本期债券发行的基本情况

(一) 本期债券的主要条款

- 1、发行主体：上海金茂投资管理集团有限公司。
- 2、债券名称：上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)。
- 3、发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。
- 4、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。
- 5、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/减公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。
- 6、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 20 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、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。
- 8、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 5 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，继续持有本期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。
- 9、担保情况：本期债券无担保。
- 10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构

开立的托管账户托管记载。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。

11、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

12、发行价格：本期债券按面值平价发行。

13、发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

14、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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：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认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

16、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

17、发行首日：2019 年 8 月 27 日。

18、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 28 日。

19、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易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。

20、付息日期：本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 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 8 月 28 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。

21、计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 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 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日。

22、兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 28 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 8 月 28 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。

23、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

24、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，本期债券的信用等级为 AAA。

25、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人，聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的联席主承销商。

26、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。

27、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。

28、拟上市交易场所：上海证券交易所。

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过 20 亿元的自筹资金。

30、质押式回购安排：公司主体信用等级为 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。

31、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。

32、募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）与本期债券发行有关的时间安排：

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

日期	发行安排
T-2 日 (2019年8月23日)	募集说明书及其摘要、发行公告等材料公告
T-1 日 (2019年8月26日)	簿记建档 确定票面利率
T 日 (2019年8月27日)	公告最终票面利率 网下发行日
T+1 日 (2019年8月28日)	网下发行日 网下认购的各合格投资者在当日将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2019年8月29日)	公告发行结果公告，发行结束

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

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本期债券参与簿记建档的对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为 3.00%-4.20%，最终票面利率将由发行人与簿

记管理人根据簿记建档结果协商一致确定。

发行利率确认原则：

1、簿记管理人按照合格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的原则，对合规申购金额逐笔累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

2、若合规申购的累计金额未能达到本期债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

（三）询价时间

本期债券簿记建档的时间为 2019 年 8 月 26 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 8 月 26 日（T-1 日）14:00 至 17:00 将《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《申购申请表》”）（见附件 1）传真或发送邮件至簿记管理人处。

经簿记管理人与发行人协商一致，可适当延长簿记时间。

（四）询价办法

1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价的合格投资者可以参照发行公告所附《认购申请表》，并按要求正确填写。填写《认购申请表》应注意：

- （1）最多可填写 5 个询价利率，询价利率可不连续；
- （2）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （3）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （4）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元的整数倍；
- （5）每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，投资人的新增的投资需求，**每一标位单独统计，不累计。**

2、提交

参与利率询价的投资者应在 2019 年 8 月 26 日（T-1 日）14:00-17:00 间将加盖单位公章或授权代表签字后的《网下利率询价及认购申请表》、授权委托书及

授权代表身份证复印件（加盖单位公章的无须提供）及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处，如遇特殊情况可适当延长簿记时间。

投资者填写的《认购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的申购要约。

传真：010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003；

备用传真：010-65608443、010-65608444；

电子邮箱：bjjd03@csc.com.cn；

咨询电话：010-86451557；

联系人：尹建超、刘昊。

投资者如需对已提交至簿记管理人处的《申购申请表》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《申购申请表》。

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下利率询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2019 年 8 月 27 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

网下发行的对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的合格投资者。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

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 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 10,000 手（1,000 万元）的整数倍，簿记

管理人另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2019 年 8 月 27 日（T 日）和 2019 年 8 月 28 日（T+1 日）。

（五）申购办法

1、凡参与网下申购的投资者，申购时必须已开立上交所的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2019 年 8 月 26 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、各投资者应在 2019 年 8 月 26 日（T-1 日）14:00-17:00 间将以下资料传真或发送邮件至簿记管理人处，如遇特殊情况可适当延长簿记时间：

- （1）附件《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；
- （2）授权委托书及授权代表身份证复印件（加盖单位公章的无须提供）；
- （3）簿记管理人要求的其他资质证明文件。

传真：010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003；

备用传真：010-65608443、010-65608444；

电子邮箱：bjjd03@csc.com.cn；

咨询电话：010-86451557；

联系人：尹建超、刘昊。

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

（六）配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：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认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先

的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

(七) 缴款

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2019 年 8 月 28 日（T+1 日）足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：中信建投证券股份有限公司

开户银行：民生银行朝阳门支行

银行账号：694438178

大额支付系统号：305100001188

(八) 违约申购的处理

对未能在 2019 年 8 月 28 日（T+1 日）缴足认购款的投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。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，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

本期债券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》。

六、发行人、主承销商和其他承销机构

(一) 发行人：上海金茂投资管理集团有限公司

名称：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

联席主承销商：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

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券
(第二期) 发行公告》的盖章页)

发行人：上海金茂投资管理集团有限公司



2019年8月23日

(本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券
(第二期) 发行公告》的盖章页)

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司



（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）发行公告》的盖章页）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



2019年8月23日

附件 1:**上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
网下利率询价及申购申请表**

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由授权代表签字（需附授权委托书及授权代表身份证复印件）或加盖单位公章（部门公章、业务公章）后，传真至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		电子邮箱	
联系电话		传真号码	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
利率询价及申购信息			
3+2 年期 （利率区间：3.00%-4.20%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
销售人	牵头主承、簿记管理人 中信建投证券	联席主承 中信证券	合计
分配比例（%）			100%
重要提示:			
1、本期债券在 上海证券交易所 交易，请确认贵单位在 上海证券交易所 已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低为 1,000 万元（含），且为 1,000 万元的整数倍。			
2、本期债券简称及代码：简称：19 金茂 02，代码：155646.SH。			
3、本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；起息日：2019 年 8 月 28 日；缴款日：2019 年 8 月 28 日；申购利率区间：3.00%-4.20%。			
4、投资者将该《网下利率询价及申购申请表》（附件 1）填妥（签字或盖公章）后，请于 2019 年 8 月 26 日 14:00-17:00 传真至 010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003，备用传真：010-65608443、010-65608444；备用邮箱：bjjd03@csc.com.cn；咨询电话：010-86451557。如遇特殊情况可适当延长簿记时间。			

申购人在此承诺：

1、提请投资者注意填写申购金额对应的主承销商分配比例，分配比例为投资人参与申购两个品种的合计比例。如比例填写处为空白，则默认为平均分配。如比例合计不及 100%，则不及 100%的部分默认为平均分配；

2、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**），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销，申购单的送达时间以簿记室传真或簿记专用邮箱显示时间为准；

3、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；

4、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《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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；

5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》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；

6、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，在经与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

7、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

8、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；

9、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。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

2019 年 月 日

附件 2：合格投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，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）

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）；

(F) 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 3：债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但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。

上海金茂投资管理集团有限公司



(住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室)

2019 年公开发行公司债券（第二期） 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



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(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)

签署日期：2019 年 8 月 23 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，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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，且本期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。

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

投资者认购或持有本期债券视作同意《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期债券时，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[2017]5818号标准无保留意见的审计报告。

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，该级别反映上海金茂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。本期债券信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。本期债券上市前，发行人2019年3月末净资产为484.13亿元（2019年一季度未经审计财务报告的合并报表所有者权益合计数）；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22.58亿元（2016年-2018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），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

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

有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

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。2016 年度至 2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司合并口径营业收入分别为 131.82 亿元、284.83 亿元、323.97 亿元和 24.89 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 11.58 亿元、25.60 亿元、30.55 亿元和 3.37 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-70.10 亿元、-306.45 亿元、-187.46 亿元和-30.33 亿元。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 34.62 亿元、77.18 亿元、108.64 亿元和 11.85 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，但在本期债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

六、截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 79.92%、77.19%、77.87% 和 79.73%，公司资产负债率较高。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.66、3.65、3.16 和 3.77，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、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

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。2018 年度，发行人主要项目和收入来自长沙地区、北京地区和南京地区，位于上述地区的项目公司物业销售收入占发行人物业销售收入的比重合计为 62.71%。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。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 20,971.35 万元、27,568.90 万元、19,888.79 万元和 4,666.55 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 26,321.83 万元、28,351.86 万元、39,791.15 万元和 7,965.51 万元。截至 2019 年 3 月 31 日，公司与关联方的其他应收款余额合计 3,539,866.56 万元，与关联方的其他应付款余额合计 5,220,834.45 万元，关联方往来余额较大。公司 2016 年、2017 年和 2018 年关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 203,874.50 万元、664,580.90 万元和 974,851.58 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 2019 年 3 月末，发行人其他应收款账面金额为 5,735,528.89 万元（包含应收利息 164,552.84 万元），其中经营性款项为 2,000,248.78 万元，占全部其他应收款账面金额的 34.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 3,735,280.11 万元，占全部其他应收款账面金额的 65.13%。其他流动资产中，公司向关联方提供的委托贷款余额为 344,361.71 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。

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，对所有本期未偿还债券持有人（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期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本期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，公司聘任了中信建投证券股份有限公司担任本期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期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十三、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。

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

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、2019 年 5 月，上海市市场监督管理局核发《营业执照》（统一社会信

用代码：91310000667818230C），发行人名称由“金茂投资管理（上海）有限公司”变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”。发行人名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

重大事项提示	4
第一节 释义	12
第二节 发行概况	15
一、本次发行的基本情况	15
二、核准情况及核准规模	15
三、本期债券的主要条款	16
四、本期债券发行及上市安排	19
五、本期债券发行的有关机构	20
六、认购人承诺	23
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	23
第三节 风险因素	24
一、与本期债券相关的投资风险	24
二、发行人的相关风险	25
第四节 发行人及本期债券的资信状况	40
一、本期债券的信用评级情况	40
二、信用评级报告的主要事项	40
三、报告期内发行人主体评级变动情况	42
四、发行人的资信情况	42
第五节 偿债计划及其他保障措施	46
一、偿债计划	46
二、偿债资金来源	46
三、偿债应急保障方案	47
四、偿债保障措施	48
五、发行人违约责任	50

第六节 发行人基本情况	52
一、发行人概况	52
二、发行人历史沿革	53
三、发行人的股权结构及权益投资情况	55
四、发行人控股股东和实际控制人	62
五、发行人法人治理结构	64
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	66
七、发行人主要业务情况	68
八、关联方及关联交易	93
九、发行人内部管理制度	118
十、信息披露事务与投资者关系管理	119
十一、发行人最近三年及一期规范运作情况	119
第七节 财务会计信息	120
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	120
二、合并报表范围的变化	129
三、最近三年及一期主要财务指标	138
四、管理层讨论与分析	140
五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	171
六、重大或有事项或承诺事项	172
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排	173
八、公司发行公司债券情况	173
第八节 募集资金运用	175
一、本期债券募集资金数额	175
二、本期债券募集资金的使用计划	175
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	175
四、募集资金专项账户管理安排	176
五、募集资金的现金管理	176
六、前次发行公司债券募集资金使用情况	176

第九节 债券持有人会议	177
一、债券持有人行使权利的形式	177
二、债券持有人会议规则的主要内容	177
第十节 债券受托管理人	188
一、债券受托管理人	188
二、债券受托管理协议主要内容	188
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	208
第十二节 备查文件	219

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、上海金茂	指	上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名：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 2019 年 5 月 8 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 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
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《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券募集说明书摘要》
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
上交所	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 年公开发行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 2019 年公开发行公司债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
牵头主承销商、簿记 管理人、债券受托管 理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君合律师事务所

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
报告期、最近三年	指	2016 年度、2017 年度和 2018 年度
最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 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：上海金茂投资管理集团有限公司

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：受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及其关联企业的委托，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

2019 年 5 月 8 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》。2019 年 5 月 9 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。本次债券计划发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 7 月 11 日签发的“证监许可【2019】1276 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 20 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：上海金茂投资管理集团有限公司。

（二）债券名称：上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

（四）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。

（五）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/减公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

（六）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 20 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。

（七）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。

（八）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 5 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，继续持有本期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。

（九）担保情况：本期债券无担保。

（十）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。

（十一）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

（十二）发行价格：本期债券按面值平价发行。

（十三）发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

（十四）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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十五）配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：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认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原

则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（十六）向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（十七）发行首日：2019 年 8 月 27 日。

（十八）起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 28 日。

（十九）付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易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。

（二十）付息日期：本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 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 8 月 28 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。

（二十一）计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 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 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日。

（二十二）兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 28 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 8 月 28 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。

（二十三）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十四）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，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十五）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人，聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的联席主承销商。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过 20 亿元的自筹资金。

（三十）质押式回购安排：公司主体信用等级为 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。

（三十一）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。

（三十二）募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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 8 月 23 日。

发行首日：2019 年 8 月 27 日。

网下发行期限：2019 年 8 月 27 日至 2019 年 8 月 28 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期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

（二）主承销商

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

联席主承销商：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）发行人律师：北京市君合律师事务所

住所：中国北京建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

负责人：肖微

经办律师：余永强

联系电话：010-85537648

传真：010-85191350

（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、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：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

联系人：焦楠

联系电话：18710077520

传真：010-66426171

（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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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，本期债券的主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人上海金茂投资管理集团有限公司发行的 15 金茂投(136085.SH)，面额 6,402.80 万元；持有 19 金茂投（155188.SH），面额 5,000.00 万元。

除上述外，发行人以及相关人士（包括法定代表人、董事、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期债券时，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、与本期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。由于本期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，从而使本期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

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本期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期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上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，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，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期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。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的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期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本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期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，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，将可能影响本期债券的按期偿付。

（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，在最近三年及一期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。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本期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，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 79.92%、77.19%、77.87%和 79.73%，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。2018 年度，公司新增项目土地储备总面积为 9,436,448 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司存货余额分别为 4,944,984.91 万元、7,666,721.90 万元、10,390,231.22 万元和 10,683,234.48 万元，占总资产的比例分别为 45.42%、45.07%、46.68%和 44.74%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2019 年 3 月 31 日，公司计提存货跌价准备余额为 997.56 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、主营业务毛利率波动的风险

2016 至 2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司整体业务毛利润分别为 431,848.99 万元、981,679.25 万元、1,261,145.66 万元和 121,660.23 万元，整体业务毛利率分别为 32.76%、34.47%、38.93%和 48.89%，其中一级土地开发板块毛利率分别为 64.18%、59.82%、49.82%和 35.29%，物业销售板块毛利率分别为 22.34%、26.89%、33.50%和 49.99%。由于一级土地开发在发行人主营业务收入中最近三年及一期占比分别为 16.21%、17.21%、25.13%和 29.01%，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。

5、关联交易资金拆借风险

截至 2019 年 3 月末，发行人其他应收款账面金额为 5,735,528.89 万元（包含应收利息 164,552.84 万元），其中经营性款项为 2,000,248.78 万元，占全部其他应收款账面金额的 34.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 3,735,280.11 万元，占全部其他应收款账面金额的 65.13%。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。

6、有息负债规模较大的风险

截至 2019 年 3 月 31 日，公司短期借款余额 735,316.33 万元，一年内到期的长期借款余额 1,024,380.50 万元，长期借款余额 4,221,659.16 万元，应付债券余额 225,402.80 万元，合计余额为 6,206,758.79 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。

7、经营性现金流波动较大、经营回款下降的风险

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司合并口径营业收入分别为 131.82 亿元、284.83 亿元、323.97 亿元和 24.89 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 11.58 亿元、25.60 亿元、30.55 亿元和 3.37 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-70.10 亿元、-306.45 亿元、-187.46 亿元和-30.33 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 年末预收账款 2,293,220.07 万元，2017 年末预收账款 2,231,403.76 万元，2018 年末预收账款为 2,760,560.11 万元，2019 年 3 月末预收账款为 2,751,211.52 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。

8、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 2019 年 3 月 31 日，公司为客户购房按揭贷款约 153.30 亿元提供保证担保，担保余额占净资产比例为 31.67%。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。

9、少数股东权益占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 1,603,171.46 万元、2,661,860.64 万元、3,498,971.88 万元和 3,380,996.10 万元，占所有者权益的比重分别为 73.34%、68.60%、71.04%和 69.84%。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，发行人少数股东权益出现大幅上升。发行人少数股东权益占所有者权益总额比例较高，可能对净资产的稳定性

产生一定影响。

（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、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。

4、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。

5、经营地域集中度较高风险

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 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%。2018 年度，发行人主要项目和收入来自长沙地区、北京地区和南京地区，位于上述地区的项目公司物业销售收入占发行人物业销售收入的比重合计为 62.71%，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，或北京地区、长沙地区和广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、杭州、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。

6、土地一级开发风险

2016-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块收入分别为

213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元，占营业收入的比例分别为 16.21%、17.21%、25.13%和 29.01%。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。

7、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。

8、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。

9、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、重庆、杭州、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 2019 年 3 月 31 日，公司纳入合并报表范围内控股子公司共有 234 家，合营公司 56 家，联营公司 25 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 发行人及本期债券的资信状况

一、本期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，本期债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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，该级别反映上海金茂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。本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

正面：

1、上海金茂控股方股东背景实力雄厚。上海金茂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，2018 年位列《财富》全球 500 强第 98 位，综合实力雄厚。中国金茂是中化集团房地产业务板块的唯一运营平台，能够得到中化集团多方面的支持。

2、上海金茂具有重要的定位。自 2016 年 6 月重大资产重组完成以来，上海金茂成为中国金茂最重要的房地产开发主体，同时承担中国金茂房地产项目资金归集职能，为中国金茂下属企业的项目开发运营提供资金融通，具有重要的战略定位。

3、上海金茂签约销售金额保持快速增长。在品牌效应及良好区域布局的带动下，近年来上海金茂签约销售金额实现了较快增长。2016~2018 年，上海金

茂签约销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 亿元，年均复合增长率达 86.01%。

4、上海金茂项目储备丰富且布局良好。截至 2018 年末，上海金茂已竣工在售、在建未售及未开发项目建筑面积合计达 1,570.09 万平方米，主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等经济发达城市，储备丰富且区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。

关注：

1、房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

2、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，或对上海金茂的经营管理能力提出更高要求。

（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券评估有限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，中诚信证券评估有限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，中诚信证券评估有限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，自本期评级报告出具之日起，中诚信证券评估有限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，中诚信证券评估有限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。

中诚信证券评估有限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中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证券评估有限公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

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 年末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 566.89 亿元，其中未使用授信额度为 265.16 亿元，未使用额度占总授信额度 46.77%。

（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¹,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 3.70%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 5.00%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。

2019 年 2 月,发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.72%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 18 亿元,利息于每年 2 月 22 日支付。经中诚信证评综合评定,对于发行人于 2019 年 2 月公开发行的公司债券,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迟延履行本息的情况。

¹ 15 金茂投含有调整票面利率条款,2015 年 12 月 09 日到 2018 年 12 月 08 日,票面利率为 3.55%;2018 年 12 月 09 日到 2020 年 12 月 08 日,票面利率为 3.90%,截至募集说明书披露之日,15 金茂投尚未偿还本金为 4.54 亿元,票面利率为 3.90%。

（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，该债券的余额为 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。截至募集说明书签署日，该债券已经完成兑付。

本公司于 2019 年 2 月完成了“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）”的发行，发行规模为 18 亿元，截至募集说明书签署日，该债券的余额为 18 亿元。

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。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兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

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 42.54 亿元，占公司 2019 年 3 月末合并报表净资产（扣除计入权益的 20 亿永续中票）的比例为 9.17%，不超过公司 2019 年 3 月末净资产的 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**表：发行人最近三年及一期主要财务指标**

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率	79.73%	77.87%	77.19%	79.92%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA 利息保障倍	3.77	3.16	3.65	3.66

数（倍，年化）				
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、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 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 8 月 28 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

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，投资者投资本期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、本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2024 年 8 月 28 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2022 年 8 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2、本期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

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司合并口径营业收入分别为 131.82 亿元、284.83 亿元、323.97 亿元和 24.89 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 11.58 亿元、25.60 亿元、30.55 亿元和 3.37 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-70.10 亿元、-306.45 亿元、-187.46 亿元和-30.33 亿元。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 34.62 亿元、77.18 亿元、108.64 亿元和 11.85 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，从而为本期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 2019 年 3 月 31 日，公司流动资产余额为 1,988.06 亿元，其中受限货币资金 40.47 亿元，已抵押的存货 384.90 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 203.49 亿元。公司流动资产主要明细构成如下：

表：截至 2019 年 3 月末公司流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	
	金额	占比
货币资金	2,439,621.85	12.27%
应收票据及应收账款	61,282.94	0.31%
预付款项	230,198.26	1.16%
其他应收款	5,735,528.89	28.85%
存货	10,683,234.48	53.74%
其他流动资产	730,756.94	3.68%
流动资产合计	19,880,623.35	100.00%

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，本公司为本期债券的按时、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，为保障本期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期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

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、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

本期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期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期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，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；在本期债券的重新定价周期末选择全额兑付本期债券后未能按期支付本期债券利息和/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；本期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 2019 年 5 月 8 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期债券本息或者在本期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

本公司保证按照本期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期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/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。

本公司承诺按照本期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：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受中国金茂控股集团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、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：

表：发行人设立时股权结构

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”。

2019 年 5 月，上海市市场监督管理局核发《营业执照》（统一社会信用代码：91310000667818230C），发行人名称由“金茂投资管理（上海）有限公司”变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”。

（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

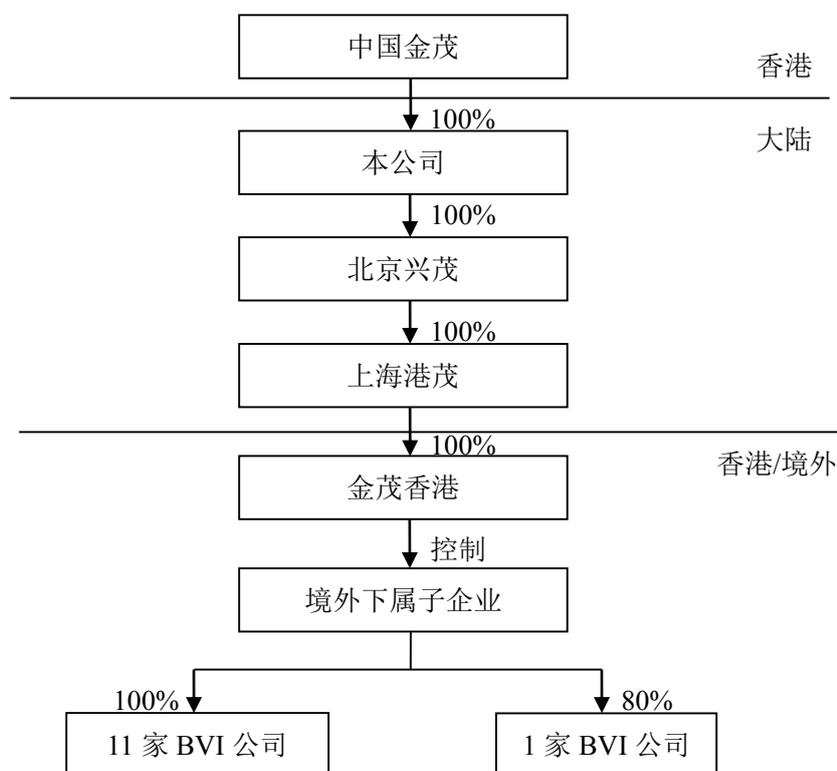
业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），上海港茂持有金茂香港 100% 股权。

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。

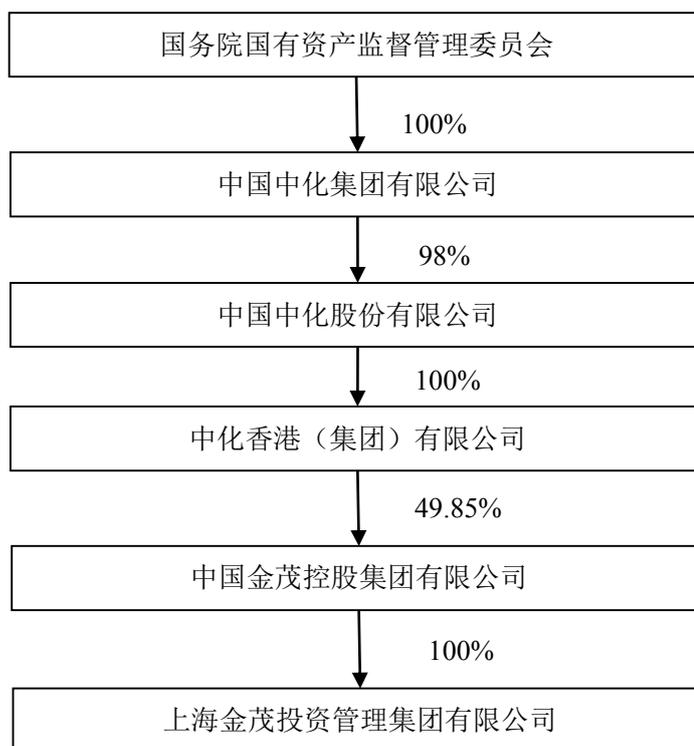
本次股权重组完成后，发行人持有 12 家 BVI 公司的股权架构图简要列示如下：



三、发行人的股权结构及权益投资情况

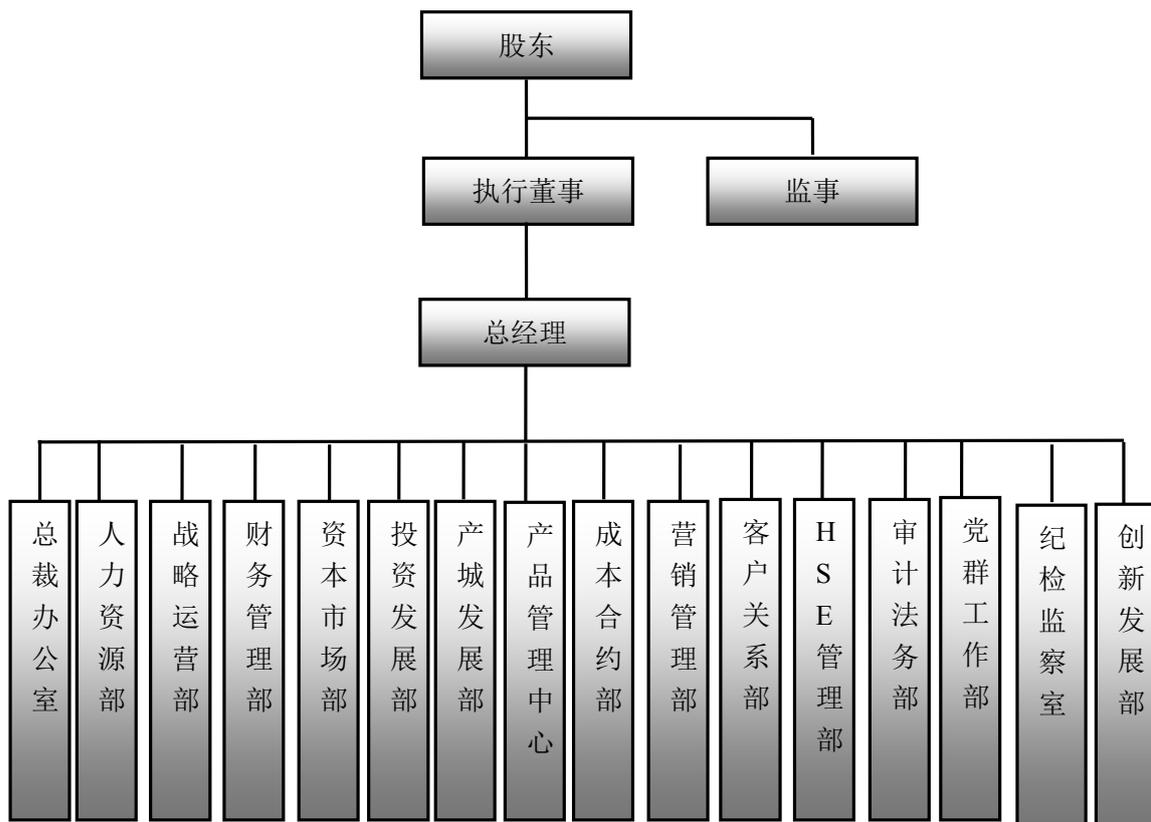
（一）发行人的股权架构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 日，公司纳入合并报表范围的主要子公司如下表所列：

表：截至 2019 年 3 月末公司合并范围内子公司情况

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；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）	324,264.54	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、商务咨询服务（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。	226,000.00	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 2018 年 12 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末发行人主要子公司主要财务数据

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	3,925,289.05	2,976,493.01	948,796.04	66,406.90	19,988.97
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	881,605.13	529,917.99	351,687.15	351,866.66	31,446.30
3	方兴置业（杭州）有限公司	262,488.15	65,229.08	197,259.07	8,505.65	7,439.24
4	金茂投资（长沙）有限公司	721,551.98	188,081.57	533,470.41	459,593.62	175,812.59
5	广州兴拓置业有限公司	588,387.27	451,766.44	136,620.83	358,300.68	82,081.53
6	方兴地产（宁波）有限公司	237,288.36	26,961.06	210,327.29	179,503.67	28,739.21

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要子公司主要财务数据

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	3,312,999.24	2,925,274.66	387,724.58	16,699.71	-8,909.74
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	934,197.80	562,296.60	371,901.20	109,225.30	641.57
3	方兴置业（杭州）有限公司	260,247.08	61,485.47	198,761.61	1,835.85	1,502.54
4	金茂投资（长沙）有限公司	709,888.31	167,524.38	542,363.93	30,576.28	8,893.51
5	广州兴拓置业有限公司	577,142.06	471,421.21	105,720.85	77,589.26	31,783.21
6	方兴地产（宁波）有限公司	231,313.31	21,522.97	209,790.34	6,075.53	-536.95

（四）发行人合营、联营企业情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

1、合营企业

（1）截至 2019 年 3 月 31 日，公司共拥有 56 家合营企业，公司主要合营企业如下所示：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本（万元）	持股比例
1	长沙乾璟置业有限公司	房地产开发经营；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）	1,600	50%
2	无锡泰茂置业有限公司	房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）；房屋租赁；物业管理服务；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）	200,000	49%
3	杭州浙同投资有限公司	服务：实业投资、投资管理、投资咨询（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）	240,000	33%

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
4	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%
5	南京赋茂置业有限公司	房地产开发经营, 房地产经纪; 物业管理, 工程项目管理。(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)	160,000	30%

(2) 主要合营企业财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日, 公司主要合营企业主要财务数据如下:

表: 截至 2018 年末发行人主要合营企业主要财务数据

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	长沙乾璟置业有限公司	590,763.03	464,199.8	126,563.23	65,340.07	16,681.67
2	无锡泰茂置业有限公司	835,151.46	642,572.1	192,579.41	0	-4,286.20
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,254.2	239,999.79	0	-0.21
4	武汉首茂城置业有限公司	932,363.42	720,046.3	212,317.14	0	-4,915.44
5	南京赋茂置业有限公司	163,426.88	6,990.0	156,436.93	2,124.93	3,205.04

截至 2019 年 3 月 31 日, 公司主要合营企业主要财务数据如下:

表: 截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业主要财务数据

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	长沙乾璟置业有限公司	583,378.33	455,923.35	127,454.98	0	891.75
2	无锡泰茂置业有限公司	842,081.18	652,293.08	189,788.10	0	-2791.31
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,314.20	239,939.79	0	-60.00
4	武汉首茂城置业有限公司	931,238.66	719,620.84	211,617.82	0	-699.32
5	南京赋茂置业有限公司	161,183.24	4,833.54	156,349.70	0	-87.23

2、联营企业

(1) 截至 2019 年 3 月 31 日, 公司共拥有 25 家联营公司, 主要联营公司基本情况如下:

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营公司情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例
1	成都隆中策置业有限公司	房地产开发, 房地产营销策划, 房地产经纪, 物业管理, 房地产销售。(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)。	230,000	49%
2	兴茂置业(杭州)有限公司	服务: 房地产开发经营(凭资质经营), 物业管理, 自有房屋租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	215,000	50%
3	首开金茂置业(杭州)有限公司	房地产开发经营。	200,000	49%
4	南京泷茂置业有限公司	房地产开发与经营, 房屋租赁, 商品房销售代理, 房地产信息咨询, 物业管理; 室内外装饰工程设计、施工、安装。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	142,400	50%
5	北京茂丰置业有限公司	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。)	170,000	28.56%

(2) 主要联营企业主要财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日, 公司主要联营企业主要财务数据如下:

表：截至 2018 年末发行人主要联营企业主要财务数据

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	成都隆中策置业有限公司	575,032.02	345,056.25	229,975.77	0	-1,192.03
2	兴茂置业(杭州)有限公司	410,037.41	196,750.11	213,287.30	0	-1,713.60
3	首开金茂置业(杭州)有限公司	1,219,898.69	1,025,649.01	194,249.68	134.89	-2,836.04
4	南京泷茂置业有限公司	433,821.43	293,062.52	140,758.91	0	-1,155.17

5	北京茂丰置业有限公司	281,725.06	114,253.56	167,471.50	0	-1,725.17
---	------------	------------	------------	------------	---	-----------

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营企业主要财务数据

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	成都隆中策置业有限公司	619,311.79	389,677.58	229,634.21	0	-341.56
2	兴茂置业（杭州）有限公司	417,466.25	204,348.43	213,117.82	0	-169.48
3	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,299,800.37	1,105,754.72	194,045.65	0	-204.03
4	南京泷茂置业有限公司	437,325.03	296,535.48	140,789.55	0	30.64
5	北京茂丰置业有限公司	290,904.27	123,527.57	167,376.70	0	-94.80

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 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 日，中国金茂已发行股份 11,579,311,729.00 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 2018 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 271,638,243 千元，净资产为 78,265,267 千元；2018 年营业总收入为 38,732,667 千元，净利润为 7,376,724 千元。

中化香港持有中国金茂 49.85% 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 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 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

截至报告期末，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：截至报告期末发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	截至报告期末持有中国金茂股份情况	截至报告期末持有发行人及中国金茂债券情况
李从瑞 ²	执行董事/ 总经理	男	48	中国	2019年2月起 至2022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，已生效 1,370,000 份	-
丁旭	监事	男	44	中国	2017年12月至 2020年12月	持有公司期权 1,200,000 股，已生效 332,000 份	-
赵磊	财务负责人	男	41	中国	2016年11月起 至2019年10 月	持有股票期权 1,200,000 股票期权， 已生效 400,000 份	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2019 年 3 月 31 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：48 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

²2016 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。

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：44 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：41 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 12 年经验。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
------	--------	--------------

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
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及一期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，2018 年我国全社会固定资产投资为 645,675 亿元，同比增长 5.0%，房地产开发投资为 120,264 亿元，同比增长 9.5%。2018 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 18.63%。

此外，2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅

销售额增长 14.7%，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。

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预

期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019 年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

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。2018 年，住宅开发投资金额为 85,192 亿元，较上年同期增长 13.4%，增速回升。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	10,2581	95,979
住宅开发投资（亿元）	85,192	75,148	68,704	64,595
住宅投资所占比例（%）	70.8	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 110,240 亿元,同比增长 11.3%。2018 年,全国商品住宅销售增长缓慢,其中销售面积 147,929 万平方米,同比增加 2.2%;销售金额 126,393 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 2017 年有进一步提升,占房地产总开发投资比例保持稳定。2018 年,商业房产开发投资金额为 20,173 亿元,较 2017 年有所下降。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	102,581	95,979
商业开发投资（亿元）	20,173	22,401	22,371	20,817
商业投资所占比例（%）	16.8	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%。2018 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 16,334 万平方米和 19,626 亿元，分别同比下降 7.17%和 0.35%。

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，2018 年排名前十位房企集群的销售额口径市场份额占比超过 29%，同比提升约 5%，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 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开发模式，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、公司最近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

表：最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	245,247.78	98.55%	3,206,677.94	98.98%	2,838,767.58	99.67%	1,315,392.08	99.79%
其中：土地一级开发	72,193.22	29.01%	814,182.98	25.13%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%
物业销售	144,191.20	57.94%	2,271,922.94	70.13%	2,240,874.07	78.67%	1,011,032.80	76.70%
租赁	23,405.89	9.41%	96,767.15	2.99%	88,076.03	3.09%	80,693.92	6.12%
酒店运营	4,007.04	1.61%	18,381.63	0.57%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,450.43	0.58%	5,423.23	0.17%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%
其他业务收入	3,613.11	1.45%	32,989.03	1.02%	9,525.60	0.33%	2,816.04	0.21%
合计	248,860.88	100.00%	3,239,666.97	100.00%	2,848,293.18	100.00%	1,318,208.11	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,318,208.11 万元、2,848,293.18 万元、3,239,666.97 万元和 248,860.88 万元。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 1,315,392.08 万元、2,838,767.58 万元、3,206,677.94 万元和 245,247.78 万元，占营业收入的比例保持在 98%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。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元，占营业收入的比例分别为 16.21%、17.21%、25.13%和 29.01%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块收入分别为 1,011,032.80 万元、2,240,874.07 万元、2,271,922.94 万元和 144,191.20 万元，占营业收入的比例分别为 76.70%、78.67%、70.13%和 57.94%。

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。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入分地区构成情况

单位：万元

地区	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	28,399.62	11.58%	640,561.89	19.98%	663,181.89	23.36%	315,042.51	23.95%
上海	20,177.74	8.23%	70,001.46	2.18%	16,011.44	0.56%	14,477.32	1.10%
长沙	34,867.72	14.22%	909,340.42	28.36%	593,027.53	20.89%	357,151.84	27.15%
丽江	13,904.31	5.67%	12,646.10	0.39%	16,474.29	0.58%	11,494.37	0.87%
南京	3,421.31	1.40%	460,996.81	14.38%	238,300.10	8.40%	237,099.64	18.03%
重庆	1,458.70	0.59%	53,883.94	1.68%	394.87	0.02%	106,931.96	8.13%
青岛	13,107.19	5.34%	338,971.84	10.57%	339,223.57	11.95%	11,791.11	0.90%

地区	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	2,096.30	0.85%	126,525.13	3.95%	205,951.33	7.26%	102,671.93	7.81%
杭州	1,835.85	0.75%	8,505.42	0.27%	377,842.85	13.31%	58,717.82	4.46%
宁波	48,389.79	19.73%	196,207.53	6.12%	176,630.45	6.22%	57,888.63	4.40%
广州	77,589.25	31.64%	389,037.41	12.13%	211,332.52	7.45%	42,124.95	3.20%
合计	245,247.78	100.00%	3,206,677.94	100.00%	2,838,370.84	100.00%	1,315,392.08	100.00%

(2) 营业成本分析

表：最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	124,511.76	97.89%	1,957,391.80	98.93%	1,862,077.32	99.76%	884,325.95	99.77%
其中：土地一级开发	46,719.79	36.73%	408,555.17	20.65%	196,955.44	10.55%	76,551.68	8.64%
物业销售	72,108.02	56.69%	1,510,813.72	76.36%	1,638,293.40	87.77%	785,128.86	88.58%
租赁	2,283.82	1.80%	23,894.63	1.21%	14,696.58	0.79%	16,640.60	1.88%
酒店运营	2,284.05	1.80%	10,172.38	0.51%	10,078.40	0.54%	4,787.68	0.54%
物业管理	1,116.08	0.88%	3,955.91	0.20%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%
其他业务成本	2,688.89	2.11%	21,129.51	1.07%	4,536.61	0.24%	2,033.18	0.23%
合计	127,200.65	100.00%	1,978,521.32	100.00%	1,866,613.93	100.00%	886,359.13	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业成本分别 886,359.13 万元、1,866,613.93 万元、1,978,521.32 万元和 127,200.65 万元，其中主营业务成本合计分别为 884,325.95 万元、1,862,077.32 万元、1,957,391.80 万元和 124,511.76 万元。

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块成本分别为 76,551.68 万元、196,955.44 万元、408,555.17 万元和 46,719.79 万元，占营业成本的比例分别为 8.64%、10.55%、20.65%和 36.73%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块成本分别为 785,128.86 万元、1,638,293.40 万元、1,510,813.72 万元和 72,108.02 万元，占营业成本的比例分别为 88.58%、87.77%、76.36%和 56.69%。

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

表：最近三年及一期发行人利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	120,736.02	49.23%	1,249,286.13	38.96%	976,690.26	34.41%	431,066.13	32.77%
其中：土地一级开发	25,473.43	35.29%	405,627.81	49.82%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%
物业销售	72,083.18	49.99%	761,109.22	33.50%	602,580.67	26.89%	225,903.94	22.34%
租赁	21,122.07	90.24%	72,872.52	75.31%	73,379.45	83.31%	64,053.32	79.38%
酒店运营	1,722.99	43.00%	8,209.26	44.66%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%
物业管理	334.35	23.05%	1,467.32	27.06%	809.87	28.28%	453.69	27.15%
其他业务毛利润/毛利率	924.22	25.58%	11,859.52	35.95%	4,988.99	52.37%	782.86	27.80%
毛利润合计/综合毛利率	121,660.23	48.89%	1,261,145.66	38.93%	981,679.25	34.47%	431,848.99	32.76%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司整体业务毛利润分别为 431,848.99 万元、981,679.25 万元、1,261,145.66 万元和 121,660.23 万元，整体业务毛利率分别为 32.76%、34.47%、38.93%和 48.89%，其中主营业务毛利率分别为 32.77%、34.41%、38.96%和 49.23%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司一级土地开发板块毛利率分别为 64.18%、59.82%、49.82%和 35.29%，物业销售板块毛利率分别为 22.34%、26.89%、33.50%和 49.99%。

（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 2019 年 3 月 31 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³：

表：最近三年发行人房地产开发经营情况

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售面积（平方米）			
其中：北京	325,872	256,637	82,300
上海	91,115	7,318	54,026
长沙	173,223	332,049	308,678
丽江	26,882	90,208	8,066
南京	74,662	2,745	20,758
青岛	513,212	225,851	248,871
宁波	163,552	9,573	48,646
广州	180,516	283,104	151,501
杭州	92,838	55,494	48,966
苏州	63,733	67,579	59,953
重庆	87,915	62,437	56,799
佛山	117,258	78,589	-
天津	107,500	118,000	-
郑州	21,409	23,216	-
合肥	143,654	-	-
无锡	144,718	-	-
温州	532,207	-	-
武汉	138,543	-	-
南昌	43,414	-	-
嘉兴	137,657	-	-
其他 ⁴	105,835	-	-
合计	3,285,713	1,612,800	1,088,564
销售金额（万元）			
北京	1,738,493.71	1,020,000.00	362,514.03
上海	714,539.96	83,349.78	449,743.27

³表中销售面积主要为二级土地销售。

⁴ 其他为福州、常州、厦门、株洲、济南、成都、徐州

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
长沙	266,671.85	467,583	331,258.67
丽江	52,795.88	113,837.00	13,333.82
南京	217,329.26	15,018.65	53,769.83
青岛	684,866.44	288,799.05	303,629.36
宁波	379,997.92	20,000.00	153,232.63
广州	687,678.18	990,000.00	328,236.38
杭州	458,155.73	250,124.97	185,821.75
苏州	161,907.31	208,030.07	173,573.77
重庆	71,146.45	48,725.60	40,015.33
佛山	171,041.38	130,000.00	-
天津	469,114.60	320,900.00	-
郑州	162,260.34	58,266.00	-
合肥	272,572.28	-	-
无锡	327,286.62	-	-
温州	718,929.65	-	-
武汉	254,339.60	-	-
南昌	66,555.62	-	-
嘉兴	211,514.35	-	-
其他	200,132.67	-	-
合计	8,287,329.80	4,014,634.12	2,395,128.84

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司新开工面积分别为 101.39 万平方米、352.63 万平方米和 756.99 万平方米。公司竣工面积分别为 183.74 万平方米、98.31 万平方米和 179.03 万平方米。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司房地产签约销售面积分别为 108.86 万平方米、161.28 万平方米和 330.40 万平方米，合同销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 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2018年末，该项目开发出让情况顺利，剩余未售/未交付土地规划建筑面积131.10万平方米。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2018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2018年末，该项目土地尚未开始出让，因当地政策及规划调整，该项目目前进展较慢，目前发行人正就该片土地具体开发细节同政府部门积极协商。

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如万科、佳兆业、卓越、中海等较有实力的房地产开发企业，加速推进片区的发展。片区内交通配套不断提升，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，多条道路也已经完工通车。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 2018 年末，该项目已累计出让建筑面积 141.78 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积 210.92 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 land，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。

（3）宁波生命科学城项目基本情况

2018 年 9 月 30 日，发行人与宁波市奉化区政府签署合作协议，共同开发宁波生命科学城项目。该项目所在的宁波市奉化区方桥位于宁南贸易物流区板块，与宁波中心区紧密便捷连接。该项目整体开发范围约 3.65 平方公里，计划总投资达 159.23 亿元，分为智慧产业创新区、艺术文化展示区、高端医养聚集区和教育居住综合区四个板块，计划通过公司对于该地块的建设和招商，带动片区人

口产业升级。项目总建筑面积约 428 万平方米，发行人总投资额约 159 亿元，已投资金额为 1.35 亿元。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让，未售/未交付土地规划建设面积约 418 万平方米。

2、公司在建、拟建项目情况

截至 2018 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：

表：截至 2018 年末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
亦庄金茂府 X91	北京	100%	27.52	10.70	70.54	50.62
朝阳金茂中心	北京	100%	11.26	-	35.61	23.27
佑安府	北京	20%	30.67	4.27	126.26	91.63
市南金茂湾	青岛	100%	3.09	2.03	49.44	45.18
中欧国际城 A5	青岛	100%	3.59	2.83	31.88	24.03
中欧国际城 D5	青岛	100%	9.13	-		
中欧国际城 B2	青岛	100%	8.64	4.34	5.60	2.47
中欧国际城 A11	青岛	100%	9.75	5.90	7.59	3.50
中欧国际城 A16	青岛	100%	8.28	5.39	6.63	3.11
中欧国际城 D6	青岛	100%	11.10	6.80	8.42	3.48
海河金茂府	天津	100%	41.35	8.28	96.02	52.06
上东·金茂府	天津	100%	12.76	0.22	61.84	40.64
韩仓河 A-1 地块	济南	50%	20.28	-	28.26	15.27
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	50%	14.14	-	46.49	34.41
科技城金茂府	苏州	27%	56.33	2.47	113.62	80.94
姑苏金茂悦	苏州	100%	9.73	1.34	18.27	14.12
慈城金茂逸墅	宁波	36%	22.45	1.12	19.90	10.80
雅居乐中央公园	嘉兴	49%	16.05	1.88	16.60	11.56
瑞安国瑞府	温州	20%	16.68	5.75	22.32	15.00
无锡锡北项目	无锡	49%	27.59	4.10	20.00	10.15
东城金茂悦	南京	100%	11.90	8.96	17.19	14.56

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
金茂广场项目二期	南京	49%	26.11	-	44.53	11.04
河西金茂府	南京	26%	12.83	-	55.30	39.30
河西南鱼嘴金融聚集区	南京	28%	118.92	-	29.23	21.61
徐州铜山区 2018-1 号地块	徐州	100%	8.11	0.49	9.18	4.55
龙城金茂府	常州	71%	31.21	1.44	39.29	19.20
梅溪湖国际广场	长沙	100%	96.07	-	87.14	71.04
梅溪湖金茂湾	长沙	50%	64.44	-	46.23	24.35
研发中心	长沙	80%	9.73	-	4.90	3.66
株洲·金茂悦（中南林科大项目）	株洲	100%	63.23	-	39.43	13.53
南沙金茂湾	广州	90%	76.83	45.46	66.80	53.38
金茂绿岛湖	佛山	65%	66.10	19.72	55.56	25.55
乐从岭南府	佛山	100%	39.62	-	55.31	31.99
翔安·金茂悦	厦门	100%	10.29	0.31	29.14	23.10
龙兴南地块	重庆	100%	34.83	-	29.92	12.98
金茂雪山语	丽江	100%	10.26	8.89	17.42	17.02
长安金茂府	西安	100%	18.68	1.71	19.29	7.33
合计			1,059.55	154.42	1,431.12	926.44

截至 2018 年末，发行人拟建项目如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人拟建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	所在地区	土地面积	规划建筑面积	开发主体
大兴瀛海魏善庄	北京	53,689	110,976	北京兴拓置业有限公司
青浦项目 26-01/44-02	上海	80,622	224,230	上海悦兆秀置业有限公司/ 上海兆浦置业有限公司
F13 超高层项目	长沙	18,546	191,264	长沙方兴兴业置业有限公司
祖庙金茂悦	佛山	62,262	329,708	佛山拓茂房地产开发有限公司
东莞清溪镇 017 地块	东莞	26,470	54,793	东莞深茂置业有限公司
中欧国际城 A3	青岛	92,103	360,168	青岛方虔置业有限公司
中欧国际城 B8	青岛	76,190	311,370	青岛方腾置业有限公司
中欧国际城 C10	青岛	58,766	229,963	青岛方跃置业有限公司

3、公司土地储备情况

2018 年度，公司新增项目土地储备建筑面积约为 9,436,448 平方米，主要分布于武汉、南京、青岛、宁波、嘉兴等地区。

2018 年度，公司新增项目土地储备情况如下：

表：2018 年度公司新增项目土地储备明细表

单位：%、平方米、亿元

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
嘉兴路劲金茂·嘉禾金茂府项目	嘉兴	55%	254,138	139,776	15.96
苏州姑苏·金茂悦项目	苏州	100%	74,173	74,173	12.07
嘉兴正荣金茂·秀湖金茂府项目	嘉兴	17%	129,780	22,063	8.78
西安市长安区大学城 CA06-23-7、CA06-23-9 号地块	西安	100%	141,653	141,653	5.40
武汉新洲区阳逻街万山村 P（2018）001 号地块	武汉	100%	347,600	347,600	12.47
南昌青云谱地块	南昌	18%	138,191	24,874	6.14
佛山市顺德区乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	佛山	33%	273,116	90,128	30.04
徐州楚河金茂府项目	徐州	100%	54,050	54,050	3.80
苏州高新区 2017-WG-84 号地块	苏州	18%	86,671	15,601	11.53
常州龙城金茂府项目	常州	100%	231,680	231,680	17.40
南京平澜府	南京	29%	143,901	41,731	5.77
南京固城湖·金茂逸墅	南京	49%	266,922	130,792	9.72
武汉新洲区阳逻街万山村 P（2018）004 号地块	武汉	50%	366,400	183,200	9.64
天津北辰区刘园 188 号地块	天津	17%	177,723	30,213	29.50
重庆市两江新区中央公园	重庆	20%	268,500	53,700	21.50
杭州市富阳区富春 28 号地块	杭州	50%	177,680	88,840	20.35
南通崇川·金茂府项目	南通	50%	61,300	30,650	11.89
上海虹桥金茂悦	上海	100%	145,119	145,119	30.61
济南金茂路劲雪山·金茂逸墅项目	济南	50%	145,067	72,534	14.09
瑞安市万松东进带 04-02 地块	温州	20%	126,431	25,286	13.18
宁波悦观庭项目	宁波	30%	66,881	20,064	5.02
嘉兴经开 2017-35 号地块	嘉兴	49%	120,000	58,800	10.10
宁波市海湾金茂悦项目	宁波	49%	211,332	103,553	10.00
济南公园学府项目	济南	15%	184,666	27,700	14.99

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
无锡太湖·金茂逸墅项目	无锡	51%	102,143	52,093	11.48
株洲·金茂悦项目	株洲	100%	498,100	498,100	11.95
东莞清溪金茂逸墅项目	东莞	100%	39,700	39,700	5.56
北京大兴金茂悦项目	北京	100%	110,976	110,976	20.80
武汉阳逻·金茂悦项目	武汉	30%	155,115	46,535	5.06
昆明巫家坝·金茂广场	昆明	30%	95,883	28,765	4.12
南昌市新建区望城镇长富大道南侧、贤良路东侧 DAK2018014 号地块	南昌	11%	98,900	10,879	5.46
开封市汴西新区 39 号地块	开封	49%	148,863	72,943	4.54
温州鹿城金茂府项目	温州	33%	352,513	116,329	69.20
西安市浐灞生态区湿地公园项目	西安	30%	117,378	35,213	7.77
武汉建发·金茂 玺悦项目	武汉	49%	179,015	87,717	10.74
贵阳市白云区马鞍山 G（18）050 地块	贵阳	50%	202,817	101,409	13.39
成都天府·金茂悦项目	成都	50%	183,397	91,699	5.66
青岛市崂山区辽阳东路项目	青岛	10%	630,549	63,055	29.61
广州市从化区街口街西宁小学地块	广州	25%	309,094	77,274	23.44
北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052、0063C-18 地块	北京	47%	194,226	91,286	41.00
绍兴镜湖金茂逸墅项目	绍兴	49%	163,201	79,968	19.80
萧山区蜀山南 B-13-2、B-14、B-15 地块	萧山	21%	161,846	33,988	27.29
天津北辰区刘园 189 号地块	天津	26%	253,300	65,858	46.00
宁波海曙金茂府项目	宁波	33%	193,409	63,825	38.00
合肥市高新区 KI2-3、4 地块	合肥	100%	80,640	80,640	6.31
湖州仁皇金茂悦项目	湖州	50%	142,209	71,105	11.35
南京市江宁区上坊 36 号地块	南京	15%	54,207	8,131	6.70
台州市椒江区洪家街道白云山南路两侧、洪兆路南侧 地块	台州	33%	467,383	154,236	22.37
南京市江宁区上坊 6 号地块	南京	9%	154,431	13,899	19.00
宁波宁南物流区六号地	宁波	49%	93,635	45,881	4.88
南京市江宁区上坊 31 号地块	南京	30%	60,544	18,163	7.30
合计			9,436,448	4,313,446	808.73

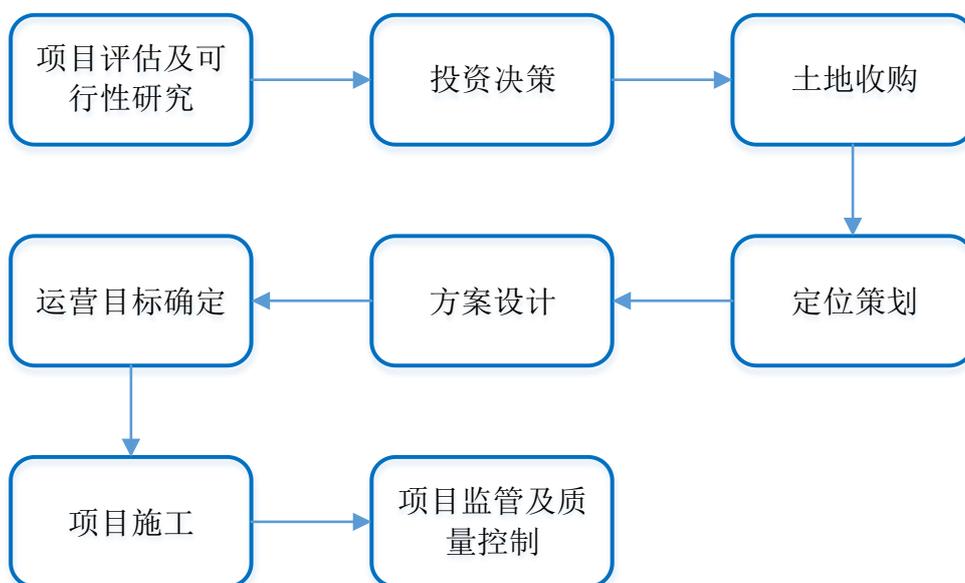
（六）发行人一级土地开发业务模式

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，并通过与供货商的合作，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。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现一级土地开发收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 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：

表：2019 年 1-3 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	宁波市奉化区财政局	41,900.00	16.84
2	长沙市财政局湘江新区分局	30,293.22	12.17
3	国投亚华（上海）有限公司	18,372.93	7.38
4	中国进出口银行	8,487.91	3.41
5	中国中化股份有限公司	2,067.49	0.83
合计		101,121.55	40.63

表：2018 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	南京东山国际企业总部园开发有限公司	526,239.17	16.24
2	长沙市财政局湘江新区分局	448,937.58	13.86
3	中国进出口银行	67,876.58	2.10
4	北京瑞源豪达科贸有限责任公司	27,617.90	0.85

5	中国中化股份有限公司	17,631.26	0.54
合计		1,088,302.49	33.59

表：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		564,644.10	19.83

表：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		254,655.01	19.28

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：

表：2019 年 1-3 月公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	31,743.38	24.96
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	20,540.17	16.15
3	中国建筑第五工程局有限公司	10,169.09	7.99
4	中国建筑一局（集团）有限公司	8,488.29	6.67
5	五矿二十三冶建设集团有限公司	8,394.83	6.60
合计		79,335.76	62.37

表：2018 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	310,741.22	15.71
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	75,135.04	3.80
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	44,289.23	2.24
4	中国建筑第八工程局有限公司	40,236.93	2.03
5	中国建筑一局（集团）有限公司	32,511.56	1.64
合计		502,913.98	25.42

表：2017 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	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

表：2016 年度公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	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		141,812.79	16.00

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“第六节发行人基本情况”中“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主要其他关联方情况如下表所示：

表：报告期发行人主要其他关联方情况

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
北京中化金桥贸易有限公司	同一集团控制下企业
大连道达尔咨询有限公司	同一集团控制下企业
方兴置业（上海）有限公司	同一集团控制下企业
金茂（上海）物业服务有限公司	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
金茂置业（杭州）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
宁波鹰茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下企业
新路安中国有限公司	同一集团控制下企业
中国对外经济贸易信托投资有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂（集团）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
中国中化股份有限公司	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
中国种子集团有限公司	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
中化保险经纪（北京）有限责任公司	同一集团控制下企业
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	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
中化国际（控股）股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际贸易股份有限公司	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
中化化肥有限公司	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
中化节能环保控股（北京）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
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化蓝天集团有限公司	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
中化石油销售有限公司	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
中化实业有限公司	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
中化现代农业有限公司	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
中化资产管理有限公司	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
北京金茂信通咨询有限公司	同一集团控制下合营企业

（二）发行人的关联交易情况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人的关联交易情况如下：

1、购买商品/接受劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联购买商品和接受劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	6,613.99	16,893.76	18,472.20

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	3,809.59	2,848.76	2,483.41
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	9,436.90	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、销售商品/提供劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联销售商品和提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,815.63	9,016.23	9,161.75
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	3,861.33	3,011.45	2,897.30
中化化肥有限公司	房屋租赁	2,277.91	1,824.75	2,004.81
中化石油有限公司	房屋租赁	1,749.69	1,902.94	2,866.36
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,493.92	1,399.29	992.17
中化石油销售有限公司	房屋租赁	1,302.09	1,205.09	-
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	851.99	839.75	1,021.68
中化塑料有限公司	房屋租赁	827.91	816.51	800.86
远东国际租赁有限公司	房屋租赁	815.80	780.48	800.10
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	798.26	-	-
中国中化集团公司有限公司	房屋租赁	791.05	791.05	811.22
中化能源股份有限公司	房屋租赁	693.52	-	-
中化现代农业有限公司	房屋租赁	639.07	-	278.01
中化信息技术有限公司	房屋租赁	621.19	-	-
中化资本有限公司（原上海苏化）	房屋租赁	575.15	-	-
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁	567.45	536.58	540.30
中国种子集团有限公司	房屋租赁	464.08	574.93	659.74
新路安中国有限公司	房屋租赁	-	-	157.13
中化国际招标有限责任公司	房屋租赁	-	843.82	787.84
中化国际（控股）股份有限公司	房屋租赁	335.85	327.97	319.70

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中化实业有限公司	房屋租赁	328.88	-	90.70
中化保险经纪（北京）有限责任公司	房屋租赁	321.18	-	442.33
中化资产管理有限公司	房屋租赁	266.92	-	-
中化资本投资管理有限责任公司（原天津物业）	房屋租赁	242.87	-	-
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	房屋租赁	149.85	-	-
中化环境控股有限公司（原中化节能环保）	房屋租赁	138.83	-	49.79
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	130.34	-	-
郑州茂辉置业有限公司	房屋租赁	-	425.94	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	房屋租赁	-	441.42	-
中化资产管理公司	房屋租赁	-	362.17	277.77
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	128.27	-	108.54
南京泷茂置业有限公司	房屋租赁	83.27	341.49	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	69.10	-	-
中化石化销售有限公司	房屋租赁	41.46	-	-
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	27.02	-	-
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	15.31	-	-
中化能源科技有限公司	房屋租赁	4.87	-	-
中化商业保理有限公司	房屋租赁	3.52	-	-
方兴置业（上海）有限公司	房屋租赁	-	377.50	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	房屋租赁	-	380.37	-
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	478.70	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	销售商品	338.16	-	-
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	217.78	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	57.71	-	-
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	1,354.75	327.13	-
苏州茂泰置业有限公司	提供劳务	1,322.83	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务	882.76	-	-
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	775.95	-	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	480.28	-	94.34
兴茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	446.83	-	-

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南京峰霄置业有限公司	提供劳务	402.94	-	-
宁波招海置业有限公司	提供劳务	356.84	-	-
温州浙同置业有限公司	提供劳务	354.82	-	-
南京泷茂置业有限公司	提供劳务	285.50	-	150.94
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	264.84	42.55	85.09
南通成茂地产开发有限公司	提供劳务	223.92	-	-
方兴置业（上海）有限公司	提供劳务	184.36	-	313.54
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	176.02	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	150.23	303.74	-
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	134.13	48.78	-
中化方兴置业（北京）有限公司	提供劳务	126.01	171.15	160.00
金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	112.14	-	95.90
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	98.35	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	提供劳务	64.77	-	84.12
广州启创置业有限公司	提供劳务	64.67	86.22	-
北京金丰置业有限公司	提供劳务	53.64	-	53.64
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务	40.12	-	-
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	36.01	26.31	-
南京达泰筑茂置业有限公司	提供劳务	29.06	-	-
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	24.25	-	-
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务	14.97	-	-
青岛茂创置业有限公司	提供劳务	5.79	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	提供劳务	-	169.89	-
中国金茂控股集团有限公司	提供劳务	-	68.76	-
安徽新华新茂置业有限公司	提供劳务	-	4.14	-
中化现代农业有限公司	提供劳务	-	319.28	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	提供劳务	-	267.74	-
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	-
中化节能环保控股（北京）有限公司	提供劳务	-	54.30	-
中化信息技术有限公司	提供劳务	-	6.99	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	75.57

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国金茂（集团）有限公司	提供服务	-	-	140.59
中化石化销售有限公司	提供劳务	-	20.67	-

3、其他交易情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人其他关联交易情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 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
深圳悦茂置业有限公司	委贷利息收入	14,114.92	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	2,084.95	1,448.14	431.30
南京嘉茂置业有限公司	委贷利息收入	277.95	-	1,668.86
北京茂丰置业有限公司	委贷利息收入	101.55	63.93	8.72
北京鎏庄房地产开发有限公司	委贷利息收入	947.33	21,035.99	20.75
南京泷茂置业有限公司	委贷利息收入	1,586.28	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	3,665.14	2,026.49	759.26
中化蓝天集团有限公司	委贷利息收入	610.44	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	52.16	37.35	-
上海茂秀置业有限公司	委贷利息收入	6,396.93	5,442.21	-
上海兆承房地产开发有限公司	委贷利息收入	4,234.03	6,586.35	-
郑州茂辉置业有限公司	委贷利息收入	2,197.13	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	499.91	-	2,012.27
上海坤茂置业有限公司	委贷利息收入	13,371.95	-	-
福州金辉融欣房地产有限公司	委贷利息收入	12,413.83	-	-
北京茂瑞置业有限公司	委贷利息收入	7,774.52	-	-
嘉兴隽茂置业有限公司	委贷利息收入	5,872.57	-	-

杭州浙同投资有限公司	委贷利息收入	2,876.60	-	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	委贷利息收入	2,451.35	-	-
福州融丰房地产有限公司	委贷利息收入	2,349.76	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	委贷利息收入	2,251.85	-	-
无锡君茂置业有限公司	委贷利息收入	2,029.78	-	-
南京禹茂置业有限公司	委贷利息收入	1,992.73	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,880.52	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	委贷利息收入	1,873.71	-	-
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,788.87	-	-
温州浙同置业有限公司	委贷利息收入	1,700.58	-	-
重庆央鼎置业有限公司	委贷利息收入	1,683.07	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	委贷利息收入	1,373.43	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,278.90	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	委贷利息收入	982.59	-	-
绍兴龙耀房地产开发有限公司	委贷利息收入	979.49	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	委贷利息收入	674.27	-	-
昆明辉茂置业有限公司	委贷利息收入	569.48	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	委贷利息收入	479.18	-	-
开封丰辉置业有限公司	委贷利息收入	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	委贷利息收入	339.97	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	委贷利息收入	147.37	-	-
武汉祥茂置业有限公司	委贷利息收入	127.87	-	-
温州坤茂置业有限公司	委贷利息收入	120.78	-	-
南京宝茂置业有限公司	委贷利息收入	76.03	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	委贷利息收入	22.61	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	委贷利息收入	10.24	-	-
天津齐茂置业有限公司	委贷利息收入	1.41	-	-
成都金枝置业有限公司	委贷利息收入	0.25	-	-
北京茂秀置业有限公司	委贷利息收入	0.01	-	-
上海银汇房地产发展有限公司	委贷利息支出	-	821.76	83.87

方兴置业（上海）有限公司	委贷利息支出	-	1,755.44	920.11
重庆兴乾置业有限公司	委贷利息支出	1,216.09	1,997.71	696.70
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	539.22	-
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息支出	-	1,385.09	-
宁波兴茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	2,244.51	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	委贷利息支出	-	1,308.63	-
中化集团财务有限责任公司	委贷利息支出	-	1,059.08	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	委贷利息支出	944.91		
中化商保理有限公司	委贷利息支出	119.22		
温州瓯茂置业有限公司	委贷利息支出	1.39		
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息支出	2,076.81		

4、关联担保情况

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

表：2016-2018 年发行人关联担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	2018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	132,050.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	481,700.00	3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	449,398.00	2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	289,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京展拓置业有限公司	160,000.00	5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	北京广茂置业有限公司	48,499.00	3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	上海金茂投资管理集团有限公司	100.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	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

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	上海金茂投资管理集团有限公司	220,000.00	5年	正常经营
上海金茂投资管理集团有限公司	北京凯晨置业有限公司	400,100.00	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2016年、2017年及2018年资金回款较多，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2018年12月31日，关联方拆借资金余额情况如下表所列：

表：截至 2018 年末发行人关联方拆借资金情况

单位：万元

关联方	2018年12月31日
1、资金拆入余额	
中国金茂控股集团有限公司	1,944,130.78
宁波兴茂地产开发有限公司	281,476.87
金茂置业（杭州）有限公司	280,000.00
中化集团财务有限责任公司	147,694.31
中化金茂物业管理（北京）有限公司	134,100.00
重庆兴乾置业有限公司	131,850.24
宁波鹰茂地产开发有限公司	60,000.00
中化商业保理有限公司	53,306.32
南京筑茂企业管理有限公司	3,431.48
温州瓯茂置业有限公司	2,880.00
2、资金拆出余额	
深圳悦茂置业有限公司	196,735.00
无锡君茂置业有限公司	124,622.01
北京臻庄房地产开发有限公司	123,507.75
上海坤茂置业有限公司	106,320.00
福州金辉融欣房地产有限公司	81,423.07
广州市润禾置业有限公司	78,755.40
西安顺茂置业有限公司	77,800.00
武汉首茂城置业有限公司	62,534.90
湖州碧泉房地产开发有限公司	59,480.88
广州诚品置业有限公司	58,856.00
南京泷茂置业有限公司	53,400.00
重庆金碧茂置业有限公司	53,364.88
宁波姚茂房地产开发有限公司	52,690.96
杭州富阳富茂置业有限公司	51,885.00
武汉祥茂置业有限公司	50,585.00
昆明辉茂置业有限公司	46,720.08
北京金丰置业有限公司	43,924.50
南通成茂置业有限公司	43,563.04

关联方	2018年12月31日
温州浙同置业有限公司	41,944.98
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	37,570.50
上海茂秀置业有限公司	36,000.00
兴茂置业（杭州）有限公司	29,577.40
中化蓝天集团有限公司	28,800.00
开封丰辉置业有限公司	25,697.38
重庆鼎茂置业有限公司	17,567.29
福州融丰房地产有限公司	13,960.00
南京溪茂置业有限公司	9,158.49
郑州茂辉置业有限公司	7,204.44
长沙辰茂企业管理有限公司	7,017.59
南昌嘉茂置业有限公司	6,850.00
北京茂丰置业有限公司	6,150.00
嘉兴荣聿置业有限公司	5,700.84
南京宝茂置业有限公司	4,257.90
南京禹茂置业有限公司	4,117.23
徐州威润房地产开发有限公司	3,560.75
南京达泰筑茂置业有限公司	2,270.40
金茂投资咨询（深圳）有限公司	2,100.00
宁波骏茂房地产开发有限公司	1,606.21
温州翔茂置业有限公司	1,239.99
台州万椒置业有限公司	825.00
成都金枝置业有限公司	10.00
北京茂秀置业有限公司	2.00

6、关联方应收、应付款项

（1）应收关联方款项

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

表：2016-2018 年发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 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	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	0.75	37.15	-
成都隆中策置业有限公司	应收账款	64.00	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司金茂古镇客栈	应收账款	-	11.10	-
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	200.52	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	25.70	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	40.06	-	183.34
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	180.05	67.11	-
南京峰霄置业有限公司	应收账款	159.00	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	应收账款	237.69	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	324.16	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应收账款	94.58	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收票据	-	70.00	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	719.45	842.34	594.09
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	-	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	-
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	7,214.60	2,726.52	-
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	15.41	116.92	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	应收利息	-	-	91.85
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

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京鑾庄房地产开发有限公司	应收利息	26,195.12	21,292.78	4.18
南京泷茂置业有限公司	应收利息	4,075.78	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	114.72	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	70.13	52.74	30.76
中化蓝天集团有限公司	应收利息	19.14	-	20.93
北京茂丰置业有限公司	应收利息	9.82	1.15	2.04
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	1.57	1.57	-
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	480.91	459.40	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	13,158.66	-	-
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	383.70	-	-
上海茂秀置业有限公司	应收利息	2,564.12	-	-
福州融丰房地产有限公司	应收利息	2,490.75	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	应收利息	507.93	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	14.65	-	-
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	89,676.48	-	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应收款	-	82,480.00	-
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	82,369.76	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	93,653.88	-	-
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	15,606.17	-	-
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	2.50	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	其他应收款	96,748.86	155,551.92	204,624.86
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	187,539.87	180,000.00	-
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应收款	-	90,785.35	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	53,364.88	82,824.88	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	51,346.52	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	17,744.89	46,257.85	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	17,590.38	34,317.29	-
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	16,538.21	16,978.75	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	5,424.08	15,454.08	-
上海秀茂置业有限公司	其他应收款	-	13,031.00	-
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	386.67	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古镇客栈	其他应收款	-	5.34	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	150,427.29	42,277.19	190,064.51
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	0.06	-	215,760.22
北京金丰置业有限公司	其他应收款	124,127.52	124,062.22	124,077.09
上海拓赢实业有限公司	其他应收款	-	-	64,736.00
北京方兴兴亦置业有限公司	其他应收款	-	-	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
添友有限公司	其他应收款	-	-	34,200.00
广州启创置业有限公司	其他应收款	14.04	29.52	29,148.34
威旺置业有限公司	其他应收款	15,650.40	14,930.87	15,977.99
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	155.85	59.24	-
北京茂丰置业有限公司	其他应收款	-	-	3,757.45
广州融方置业有限公司	其他应收款	740.05	748.90	742.78
金茂（丽江）酒店投资有限公司	其他应收款	70.75	-	0.99
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	-	2,642.21	307.33
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应收款	-	10.00	124.58
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	17,336.99	111.30	102.58
重庆兴乾置业有限公司	其他应收款	-	-	119.87
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	6,520.02	1,738.17	1,956.86
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	20.28
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	1.80	7.92	7.92
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应收款	0.33	0.75	27.54
上海港国际客运中心开发有限公司	其他应收款	-	4.46	4.46
中国金茂（集团）有限公司	其他应收款	105,015.52	120,075.43	130,149.03

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
骊隆（上海）酒店管理有限公司	其他应收款	-	3,870.94	3,870.94
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	144,186.06	190,016.15	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	83,023.07	86,223.07	-
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	4,900.00	85,041.19	25,551.34
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	36,000.00	89,500.00	-
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	63,896.00	64,141.00	64,141.00
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	91,745.13	55,583.13	46,175.13
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	13,960.00	15,960.00	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	-	-	0.84
南京泷茂置业有限公司	其他应收款	4,000.00	4,007.50	2,233.13
武汉首茂城置业有限公司	其他应收款	75.80	2.06	19.28
方兴置业（上海）有限公司	其他应收款	3,983.41	1,625.52	43.71
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	其他应收款	-	-	0.04
北京茂信置业有限公司	其他应收款	2.00	0.73	-
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	15,238.53	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	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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	106,320.00	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	2.00	0.73	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	52,586.23	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	124,622.01	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	50,235.65	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	51,885.00	-	-
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	52,690.96	-	-
成都金枝置业有限公司	其他应收款	10.00	-	-
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	17,525.09	-	-
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	4,680.00	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应收款	3,630.00	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应收款	9.94	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应收款	7.70	-	-
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	-	-
深圳悦茂置业有限公司	应收账款	142.18	-	-
南京泷茂置业有限公司	应收账款	83.27	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收账款	59.34	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收账款	11.55	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应收账款	0.46	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应收账款	0.28	-	-
上海坤茂置业有限公司	应收利息	13,385.88	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	应收利息	13,030.87	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	应收利息	5,874.09	-	-
杭州浙同投资有限公司	应收利息	3,049.20	-	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
宁波骏茂房地产开发有限公司	应收利息	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收利息	2,451.35	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	应收利息	2,251.85	-	-
南京禹茂置业有限公司	应收利息	2,110.63	-	-
无锡君茂置业有限公司	应收利息	2,029.78	-	-
温州浙同置业有限公司	应收利息	1,802.61	-	-
重庆央鼎置业有限公司	应收利息	1,685.28	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收利息	1,672.63	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	应收利息	1,375.54	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	应收利息	1,355.64	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	应收利息	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	应收利息	982.59	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	应收利息	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	应收利息	707.57	-	-
昆明辉茂置业有限公司	应收利息	569.48	-	-
开封丰辉置业有限公司	应收利息	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	应收利息	360.37	-	-
西安顺茂置业有限公司	应收利息	355.70	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	应收利息	350.54	-	-
武汉祥茂置业有限公司	应收利息	127.87	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	应收利息	115.79	-	-
南京宝茂置业有限公司	应收利息	76.03	-	-
成都金枝置业有限公司	应收利息	58.94	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	应收利息	10.24	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	应收利息	7.02	-	-
天津齐茂置业有限公司	应收利息	1.41	-	-
北京茂秀置业有限公司	应收利息	0.01	-	-
长沙新城万博置业有限公司	其他应收款	146,087.13	-	-
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	113,000.00	-	-
杭州浙同投资有限公司	其他应收款	79,200.00	-	-
广州市润禾置业有限公司	其他应收款	78,755.40	-	-
西安顺茂置业有限公司	其他应收款	77,800.00	-	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应收款	62,466.60	-	-
广州诚品置业有限公司	其他应收款	58,856.00	-	-
武汉祥茂置业有限公司	其他应收款	50,585.00	-	-
昆明辉茂置业有限公司	其他应收款	46,720.08	-	-
南通成茂置业有限公司	其他应收款	43,563.04	-	-
徐州茂星置业有限公司	其他应收款	42,262.84	-	-
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	其他应收款	37,570.50	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	29,577.40	-	-
开封丰辉置业有限公司	其他应收款	25,697.38	-	-
济南碧旻置业有限公司	其他应收款	25,686.91	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应收款	21,748.61	-	-
南京昌茂置业有限公司	其他应收款	20,100.20	-	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应收款	14,890.61	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	其他应收款	14,838.50	-	-
宁波昀茂置业有限公司	其他应收款	14,600.10	-	-
郑州茂晟置业有限公司	其他应收款	13,299.00	-	-
宁波杭茂置业有限公司	其他应收款	11,400.10	-	-
贝森投资有限公司	其他应收款	6,636.06	-	-
徐州威润房地产开发有限公司（公共）	其他应收款	6,070.90	-	-
金茂商业投资管理（上海）有限公司	其他应收款	5,000.00	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	其他应收款	3,560.75	-	-
温州翔茂置业有限公司	其他应收款	1,239.99	-	-
台州万椒置业有限公司	其他应收款	825.00	-	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应收款	45.41	-	-
南京筑茂企业管理有限公司	其他应收款	44.41	-	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	其他应收款	14.84	-	-
北京亦庄置业有限公司	其他应收款	3.26	-	-
上海金茂建筑装饰工程有限公司	其他应收款	2.67	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应收款	1.21	-	-
嘉兴康茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	0.20	-	-

(2) 应付关联方款项

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

表：2016-2018 年发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	655.26	482.98	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	预收账款	503.07	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	预收账款	453.65	-	-
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	452.69	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	预收账款	324.56	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	预收账款	127.36	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	预收账款	118.10	-	-
中国对外经济贸易信托有限公司	预收账款	96.67	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	预收账款	83.82	882.23	-
金茂（上海）物业服务有限公司	预收账款	67.51	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预收账款	39.42	9.68	21.19
中化资产管理有限公司	预收账款	0.40	-	-
中宏人寿保险有限公司	预收账款	-	-	134.35
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	-
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	-
中化商业保理有限公司	应付账款	59,114.59	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	5,114.17	2,008.19	6,322.25
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应付账款	272.63	342.93	919.70
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	100.00	305.25	86.27
上海金茂酒店管理有限公司	应付账款	37.29	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	应付账款	12.91	-	21.59
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应付账款	3.82	-	-
金茂（丽江）酒店分公司	应付账款	-	3.82	11.73

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
金茂（上海）物业服务有限公司长沙分公司	应付账款	-	1.59	-
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	44,128.06	5,512.11	-
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	1,175.46	2,218.75	798.10
中化集团财务有限责任公司	应付利息	211.40	31.92	33.51
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	204.27	138.48	-
金茂置业（杭州）有限公司	应付利息	203.19	101.60	-
中化商业保理有限公司	应付利息	119.22	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	39.87	36.55	-
温州瓯茂置业有限公司	应付利息	1.39	-	-
方兴置业（上海）有限公司	应付利息	-	-	129.50
上海银汇房地产发展有限公司	应付利息	-	33.23	16.81
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	应付利息	-	61.56	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	应付利息	-	53.17	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	3,474,302.19	1,959,475.26	1,512,285.65
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	554,651.69	633,775.74	772,438.81
中国中化股份有限公司	其他应付款	182,087.79	2,087.12	2,080.18
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	135,881.68	7,266.33	3,908.39
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	118,265.95	35.20	-
青岛腾茂置业有限公司	其他应付款	77,753.88	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	64,621.69	15,876.00	-
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
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	63,248.91	-	-
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	56,676.59	-	-
广州启创置业有限公司	其他应付款	53,200.00	16,400.00	-
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	41,739.08	-	-
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	27,296.96	-	-
北京茂丰置业有限公司	其他应付款	25,657.55	4,874.99	-
嘉兴润茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	25,000.00	-	-
温州瓯茂置业有限公司	其他应付款	20,499.62	14,259.03	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应付款	20,000.00	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	19,248.01	16,274.61	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	18,568.57	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	其他应付款	16,500.00	-	-
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	16,141.70	-	-
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
北京臻庄房地产开发有限公司	其他应付款	11,499.51	44,640.84	98,033.20
南京苏豪康养小镇投资有限公司	其他应付款	10,000.00	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	9,633.57	12,302.00	-
安徽新华新茂置业有限公司	其他应付款	8,829.16	9.16	-
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	8,635.68	16,973.68	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应付款	6,211.70	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	5,818.67	5,818.47	40,000.00
方兴置业（上海）有限公司	其他应付款	5,808.63	86,313.81	160,000.00
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应付款	5,729.00	5,729.00	5,729.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	5,692.26	3,200.59	-
北京金丰置业有限公司	其他应付款	4,343.54	1,869.04	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应付款	3,800.76	22.00	-
南昌盛都置业有限公司	其他应付款	3,600.00	-	-
温州坤茂置业有限公司	其他应付款	2,640.00	-	-
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	2,269.17	-	-
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应付款	2,169.21	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应付款	2,079.39	432.26	-
上海方茂置业有限公司	其他应付款	1,965.05	-	-
北京览秀城置业有限公司	其他应付款	1,759.89	-	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应付款	1,730.02	-	-
上海启茂置业有限公司	其他应付款	1,709.74	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应付款	1,658.77	-	-
上海拓平置业有限公司	其他应付款	1,575.58	1,575.58	1,575.58
宁波艺茂置业有限公司	其他应付款	1,394.19	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应付款	1,368.40	-	-
青岛茂坚置业有限公司	其他应付款	1,359.13	-	-
苏州茂泰置业有限公司	其他应付款	1,139.86	5,144.10	-
福州融丰房地产有限公司	其他应付款	1,055.16	-	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
宁波仑茂置业有限公司	其他应付款	969.27	-	-
武汉化资企业管理咨询有限公司	其他应付款	858.00	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应付款	855.22	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应付款	788.93	-	-
上海耀茗企业管理有限公司	其他应付款	766.73	-	-
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应付款	626.39	-	-
中化化肥有限公司	其他应付款	576.60	461.27	495.08
中化集团财务有限责任公司	其他应付款	576.49	380.94	191.67
中化石油有限公司	其他应付款	574.56	426.05	735.67
无锡致弘置业有限公司	其他应付款	500.00	-	-
深圳市创钧投资管理有限公司	其他应付款	498.32	-	-
绍兴龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	479.95	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应付款	476.93	-	-
中国金茂（集团）有限公司	其他应付款	476.53	281.46	107.98
成都金枝置业有限公司	其他应付款	470.58	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应付款	462.02	-	-
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	449.00	-	-
宁波涵茂置业有限公司	其他应付款	366.31	-	-
中化石油销售有限公司	其他应付款	336.03	309.61	-
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应付款	329.17	73.99	1.26
中化石油勘探开发有限公司	其他应付款	264.09	264.09	264.09
嘉兴青茂投资管理有限公司	其他应付款	199.02	-	-
嘉兴飞茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	195.00	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应付款	182.37	-	-
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
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	168.30	3,063.75	1,020.66
天津齐茂置业有限公司	其他应付款	160.18	-	-
中化资本有限公司	其他应付款	150.52	-	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	135.00	143.25	-
中化现代农业有限公司	其他应付款	123.36	44.52	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应付款	111.57	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	其他应付款	107.29	107.29	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
昆明启平置业有限公司	其他应付款	102.10	-	-
重庆珑悦商业运营管理中心(有限合伙)	其他应付款	100.00	-	-
金茂(上海)物业服务有限公司	其他应付款	99.58	96.63	103.04
济南碧旻置业有限公司	其他应付款	94.75	-	-
中国种子集团有限公司	其他应付款	88.88	148.48	175.81
嘉兴青茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	85.98	-	210.00
中化资本投资管理有限责任公司	其他应付款	62.55	-	-
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	其他应付款	42.25	42.25	116,600.70
长沙意茂企业管理有限公司	其他应付款	38.36	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应付款	34.31	34.31	-
嘉兴捷茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	31.00	-	-
中化实业有限公司	其他应付款	22.64	22.64	22.64
金茂(上海)置业有限公司	其他应付款	18.11	-	-
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.69	254.59	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.00	76.75	-
中化泉州石化有限公司	其他应付款	7.74	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应付款	3.30	-	-
武汉首茂城置业有限公司	其他应付款	-	-	126,730.00
首开金茂置业(杭州)有限公司	其他应付款	-	117,600.00	62,475.00
盛明(上海)投资咨询有限公司	其他应付款	-	-	5,008.97
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
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	846.73
中国对外经济贸易信托有限公司	其他应付款	-	790.63	714.56
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
远东国际租赁有限公司	其他应付款	-	249.35	249.35
中化国际招标有限责任公司	其他应付款	-	215.21	215.21
中化塑料有限公司	其他应付款	-	211.80	211.80
中国中化集团有限公司	其他应付款	207.65	207.65	207.65
嘉兴金创投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	468.00	146.00
中宏人寿保险有限公司	其他应付款	-	140.47	140.47

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	其他应付款	-	-	83.54
中化资产管理有限公司	其他应付款	-	72.40	68.46
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	33.41
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
新路安中国有限公司	其他应付款	-	29.34	29.34
中化节能环保控股（北京）有限公司	其他应付款	-	13.80	13.80
大连道达尔咨询有限公司	其他应付款	-	4.06	4.06
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
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	0.42
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	-	25,761.93	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	其他应付款	-	8,302.12	-
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	-
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	-
嘉兴青茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	640.00	-
宁波绪茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	514.67	-
嘉兴隼茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	386.50	-
嘉兴北拓投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	166.40	-
嘉兴夏茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	112.00	-
中化国际贸易股份有限公司	其他应付款	-	83.54	-
中化信息技术有限公司	其他应付款	-	41.72	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	-	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	-

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，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到重大行政处罚的情况。

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 2016 年度、2017 年度和 2018 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]5818 号、天职业字[2018]7542 号和天职业字[2019]7717 号的审计报告，本公司 2019 年 1-3 月财务报告未经审计。本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 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 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。2016、2017 和 2018 年财务数据引自 2017 年审计报告期初数、2018 年审计报告期初数和 2018 年审计报告期末数。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。

表：公司最近三年及一期未合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,439,621.85	1,984,904.56	1,413,977.35	951,562.99

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	61,282.94	73,085.82	75,241.50	113,222.81
其中：应收票据	7,891.37	7,805.63	4,401.10	1,527.00
应收账款	53,391.56	65,280.19	70,840.41	111,695.81
预付款项	230,198.26	191,202.67	1,043,422.93	465,687.41
其他应收款	5,735,528.89	5,300,917.68	2,752,353.52	1,968,497.49
其中：应收利息	164,552.84	184,123.52	84,780.02	51,058.10
存货	10,683,234.48	10,390,231.22	7,666,721.90	4,944,984.91
其他流动资产	730,756.94	670,116.80	1,069,358.65	284,075.68
流动资产合计	19,880,623.35	18,610,458.74	14,021,075.86	8,728,031.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
长期股权投资	1,292,233.01	1,078,032.97	530,334.72	381,309.41
投资性房地产	1,950,588.54	1,841,372.21	1,909,647.10	1,285,713.08
固定资产	155,580.89	140,509.64	146,740.04	63,678.90
其中：固定资产清理	-	-	3.45	3.45
在建工程	239,881.79	231,948.45	217,451.36	275,618.44
无形资产	39,576.95	33,064.48	31,580.55	32,333.11
长期待摊费用	4,580.57	4,247.22	3,425.66	2,418.46
递延所得税资产	193,387.39	193,165.66	126,896.02	54,066.47
其他非流动资产	105,965.00	105,965.00	4,651.00	46,257.85
非流动资产合计	3,999,794.13	3,646,305.63	2,988,726.45	2,159,395.71
资产总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99
流动负债：				
短期借款	735,316.33	775,321.65	1,765,496.84	63,292.32
应付票据及应付账款	980,034.35	964,218.85	823,299.14	851,869.66
其中：应付票据	147,388.75	115,736.37	74,224.42	81,433.23
应付账款	832,645.60	848,482.48	749,074.72	770,436.43
预收款项	2,751,211.52	2,760,560.11	2,231,403.76	2,293,220.07
应付职工薪酬	3,668.79	2,828.05	3,098.09	1,784.71

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应交税费	354,608.00	336,868.62	338,633.20	-10,882.26
其他应付款	8,417,169.72	7,367,491.60	4,832,105.89	3,213,267.85
其中：应付利息	219,520.64	146,151.91	55,591.19	11,493.46
应付股利	34,089.06	34,089.06	60,540.88	7,174.14
一年内到期的非流动负债	1,024,380.50	1,140,468.00	630,142.30	165,850.00
流动负债合计	14,266,389.20	13,347,756.89	10,624,179.22	6,578,402.35
非流动负债：				
长期借款	4,221,659.16	3,616,265.30	1,976,068.41	1,615,291.12
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
递延所得税负债	325,648.89	322,103.18	309,960.96	288,510.71
非流动负债合计	4,772,710.85	3,983,673.51	2,505,252.84	2,123,204.86
负债合计	19,039,100.05	17,331,430.39	13,129,432.06	8,701,607.20
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	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
资本公积	55,691.00	55,691.00	280,649.42	278.93
其他综合收益	-1,424.52	-2,745.38	-2,301.03	-7,053.07
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	938,471.41	905,833.02	672,577.77	383,938.99
归属于母公司股东权益合计	1,460,321.34	1,426,362.10	1,218,509.61	582,648.32
少数股东权益	3,380,996.10	3,498,971.88	2,661,860.64	1,603,171.46
股东权益合计	4,841,317.44	4,925,333.98	3,880,370.25	2,185,819.78
负债和股东权益总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99

表：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
其中：营业收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
二、营业总成本	269,505.72	2,514,221.33	2,279,017.30	1,104,311.71

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：营业成本	127,200.65	1,978,521.32	1,866,613.93	886,359.13
税金及附加	28,632.04	158,586.01	194,821.46	88,621.33
销售费用	13,574.40	88,528.04	66,189.75	52,344.18
管理费用	49,574.64	111,144.00	76,304.30	55,685.07
研发费用	899.54	1,874.18	406.34	-
财务费用	49,624.25	175,521.11	74,517.16	21,440.48
资产减值损失	0.20	46.66	164.36	-138.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	13,114.43	3,250.93	41,175.74
其他收益	471.25	588.76	199.62	-
投资收益（损失以“-”号填列）	70,677.49	96,882.66	74,978.75	26,042.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,503.90	836,031.49	647,705.18	281,114.59
加：营业外收入	295.06	5,674.14	4,599.97	16,369.95
减：营业外支出	333.04	1,283.65	2,244.68	1,430.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,465.93	840,421.99	650,060.47	296,054.28
减：所得税费用	13,910.93	230,362.62	183,402.29	77,511.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,555.00	610,059.36	466,658.18	218,542.70
归属于母公司股东的净利润	33,722.14	305,453.37	256,004.82	115,805.59
少数股东损益	2,832.86	304,605.99	210,653.36	102,737.11
六、其他综合收益的税后净额	26,417.04	-27,911.48	95,134.56	-85,993.13
七、综合收益总额	62,972.04	582,147.89	561,792.74	132,549.56
归属于母公司股东的综合收益总额	35,043.00	305,009.02	260,756.86	113,482.51
归属于少数股东的综合收益总额	27,929.04	277,138.87	301,035.88	19,067.05

表：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	567,429.60	3,621,556.94	3,165,193.69	2,239,885.04
收到的税费返还	5.75	449.56	199.62	104.54
收到其他与经营活动有关的现金	4,384,362.40	14,243,447.13	7,887,325.71	3,906,196.88
经营活动现金流入小计	4,951,797.74	17,865,453.63	11,052,719.02	6,146,186.46

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	584,570.83	4,251,084.74	4,876,588.70	1,660,100.09
支付给职工以及为职工支付的现金	60,146.85	121,115.46	70,899.77	56,058.08
支付的各项税费	164,085.00	613,103.33	532,679.20	352,675.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,446,246.89	14,754,712.11	8,637,039.26	4,778,378.80
经营活动现金流出小计	5,255,049.56	19,740,015.65	14,117,206.93	6,847,212.67
经营活动产生的现金流量净额	-303,251.82	-1,874,562.03	-3,064,487.90	-701,026.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	159,073.52	1,676,582.75	579,183.68	561,542.71
取得投资收益收到的现金	11,793.78	61,309.76	70,452.20	5,306.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	68.20	63.88	68.66
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	-	46,755.97	54,908.94	-
投资活动现金流入小计	170,867.29	1,785,916.68	737,620.51	566,917.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,722.91	13,954.61	10,759.68	7,376.65
投资支付的现金	205,930.43	3,246,953.14	1,242,906.45	675,853.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	57,011.19	-
支付其他与投资活动有关的现金	69,431.65	225,922.24	-	15,130.60
投资活动现金流出小计	279,084.98	3,486,829.99	1,310,677.31	698,360.48
投资活动产生的现金流量净额	-108,217.69	-1,700,913.31	-573,056.80	-131,442.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,441.95	834,342.26	667,920.00	324,126.32
取得借款收到的现金	1,252,541.38	7,266,083.90	5,521,844.84	2,386,848.11
筹资活动现金流入小计	1,255,983.33	8,100,426.16	6,189,764.84	2,710,974.43
偿还债务支付的现金	392,579.82	3,705,994.53	1,980,024.00	1,616,416.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,579.68	388,462.45	689,995.98	103,433.21
其中：子公司支付给少数股东的股利	22,000.00	67,637.84	491,570.89	18,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	94,958.57
筹资活动现金流出小计	495,159.51	4,094,456.98	2,670,019.98	1,814,808.42
筹资活动产生的现金流量净额	760,823.82	4,005,969.18	3,519,744.86	896,166.01

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	95.17	427.70	-758.53	110.06
五、现金及现金等价物净增加额	349,449.48	430,921.54	-118,558.38	63,807.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,685,438.00	1,254,516.46	1,373,074.84	724,284.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,034,887.48	1,685,438.00	1,254,516.46	788,092.02

表：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00
预付款项	133.22	133.22	133.22	239.00
其他应收款	1,494,344.38	1,491,889.32	875,124.11	758,196.46
其中：应收利息	9,961.46	15,135.16	-	
应收股利	19,903.99	19,903.99	6,688.00	6,688.00
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,781,066.20	1,524,502.31	921,800.66	759,447.46
非流动资产：				
长期股权投资	35,854.80	36,042.04	24,489.21	1,000.00
固定资产	76.46	89.48	163.08	223.15
无形资产	566.32	588.18	675.61	511.60
长期待摊费用	19.38	23.28	66.40	109.81
非流动资产合计	36,516.96	36,742.98	25,394.30	1,844.56
资产总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01
流动负债：				
短期借款	32,000.00	-	349,900.00	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	100.00
应付职工薪酬	-	-	-	13.75
应交税费	1,304.33	834.18	59.58	233.41
其他应付款	257,899.39	203,190.02	102,010.88	345,218.36
其中：应付利息	7,087.74	4,334.56	-	449.34
流动负债合计	291,203.72	204,024.21	451,970.46	345,565.52
非流动负债：				
长期借款	931,800.00	931,800.00	50,200.00	-
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
非流动负债合计	1,157,202.80	977,105.03	269,423.47	219,403.02

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
负债合计	1,448,406.52	1,181,129.24	721,393.94	564,968.54
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	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-98,406.81	-87,467.41	-41,782.44	-9,159.99
股东权益合计	369,176.65	380,116.05	225,801.02	196,323.48
负债和股东权益总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01

表：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	-	103.77	1,886.62	4,205.93
减：营业成本	-	48,091.80	27,132.05	14,631.96
税金及附加	-	0.75	17.59	23.71
销售费用	0.72	2.89	999.12	1,789.19
管理费用	174.33	753.67	4,133.69	4,120.64
财务费用	10,577.11	47,334.49	21,981.65	8,698.42
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-187.24	13,958.82	-10.79	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,029.20	-25,256.23	-10,426.03
加：营业外收入	-	24.22	33.77	13.03
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00

表：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	110.00	1,899.81	-
收到其他与经营活动有关的现金	893,110.86	2,857,854.55	923,086.82	539,274.18
经营活动现金流入小计	893,110.86	2,857,964.55	924,986.63	539,274.18
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	-	476.22	2,268.58	3,948.02
支付的各项税费	-	25.47	181.47	4.26
支付其他与经营活动有关的现金	846,736.75	3,351,168.40	1,285,056.93	727,507.15
经营活动现金流出小计	846,736.75	3,351,670.09	1,287,612.75	731,459.43
经营活动产生的现金流量净额	46,374.11	-493,705.54	-362,626.12	-192,185.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	13,712.96	1,635.93	-	-
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	13,712.96	1,635.93	-	-
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
投资支付的现金	1,866.00	10,810.00	23,500.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,866.00	10,810.00	23,551.64	121.21
投资活动产生的现金流量净额	11,846.96	-9,174.07	-23,551.64	-121.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	200,000.00	62,100.00	199,426.32
取得借款收到的现金	212,000.00	981,600.00	700,100.00	50,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	212,000.00	1,181,600.00	762,200.00	249,426.32
偿还债务支付的现金	-	623,818.44	300,000.00	50,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,112.24	68,965.51	30,490.91	7,810.39

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	16,112.24	692,783.95	330,490.91	57,810.39
筹资活动产生的现金流量净额	195,887.76	488,816.05	431,709.09	191,615.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	254,108.84	-14,063.56	45,531.33	-690.53
加：期初现金及现金等价物余额	32,479.76	46,543.33	1,012.00	1,702.53
六、期末现金及现金等价物余额	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00

二、合并报表范围的变化

（一）2016 年报表合并范围变化情况

1、2016 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

表：2016 年度发行人新增纳入合并范围企业情况

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

公司名称	公司合计持股比例（%）
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
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：

表：2016 年度发行人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

（二）2017 年报表合并范围变化情况

1、2017 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

表：2017 年度发行人新增纳入合并范围企业情况

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

公司名称	公司合计持股比例（%）
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
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：

表：2017 年度发行人不再纳入合并范围企业情况

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

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
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：

表：2017 年度发行人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

(三) 2018 年报表合并范围变化情况

1、2018 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

表：2018 年度发行人新增纳入合并报表范围企业情况

子公司名称	合计持股比例(%)
北京喜茂置业有限公司	100.00
北京兴拓置业有限公司	100.00
北京俊茂置业有限公司	100.00
济南丰茂置业有限公司	100.00
天津合发房地产开发有限公司	25.90
上海悦兆秀置业有限公司	100.00
长沙荣茂企业管理有限公司	100.00
上海国际航运服务中心开发有限公司	50.00
上海银汇房地产发展有限公司	50.00
上海金茂汇山游艇俱乐部有限公司	50.00
上海金骋商业管理有限公司	50.00
常州龙茂房地产开发有限公司	80.00

南京嘉茂房地产开发有限公司	60.00
济南隼茂置业有限公司	50.00
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	49.00
南京荟茂置业有限公司	100.00
徐州赢茂置业有限公司	100.00
南京吉茂置业有限公司	100.00
重庆山焱茂企业管理有限公司	100.00
广州骏茂房地产开发有限公司	100.00
广州峻茂房地产开发有限公司	100.00
海南润茂置业有限公司	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
福州品茂房地产有限公司	100.00
青岛方辰置业有限公司	68.00
青岛方川置业有限公司	68.00
青岛方辉置业有限公司	68.00
青岛方虔置业有限公司	68.00
青岛方腾置业有限公司	68.00
青岛方跃置业有限公司	68.00
金茂投资管理（天津）有限公司	100.00
金茂北方企业管理（天津）有限公司	100.00
青岛金和置业有限公司	60.00
天津北方博茂置业有限公司	100.00
天津北方德茂置业有限公司	100.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	100.00
天津北方泽茂企业管理有限公司	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
宁波鼎茂建设开发有限公司	100.00
宁波甬茂建设开发有限公司	80.00
天津沪茂企业管理有限公司	100.00

南繁科技城有限公司	70.00
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
山西德茂置业有限责任公司	100.00
金茂投资（广东）有限公司	100.00
广州诚茂房地产开发有限公司	100.00
金茂西南企业管理（重庆）有限公司	100.00
成都市保悦置业有限公司	50.00
广州臻茂房地产开发有限公司	100.00
东莞深茂置业有限公司	100.00
长沙茂茂企业管理有限公司	100.00
武汉启茂置业有限公司	100.00
上海秀茂置业有限公司	36.00
宁波慈茂房地产开发有限公司	36.00
长沙如茂企业管理有限公司	100.00
株洲如茂置业有限公司	100.00
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	20.10
北京中电恒通建设工程有限公司	2.50
金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	1.75
青岛金翰置业有限公司	3.00
苏州腾茂置业有限公司	100.00
佛山迅茂房地产开发有限公司	100.00
上海兆浦置业有限公司	100.00
泉州振茂房地产有限公司	17.00

2、2018 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

表：2018 年度发行人不再纳入合并报表范围企业情况

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
2	丽江紫荆旅游发展有限公司	丽江	房地产开发	100.00	100.00	丧失控制权

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
3	上海方茂置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	丧失控制权
4	上海启茂置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	丧失控制权
5	兴茂置业（杭州）有限公司	杭州	房地产开发	100.00	100.00	丧失控制权
6	长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	长沙	房地产开发	100.00	100.00	注销
7	海峰集团有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销
8	辉忠企业有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销
9	乐智控股有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销
10	富佳国际有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销
11	进景有限公司	香港	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销
12	富润国际有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	100.00	100.00	注销

3、2018 年度，公司发生的同一控制下企业合并情况：

表：2018 年度发行人同一控制下企业合并情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海国际航运服务中心开发有限公司	50.00	同一实际控制人	2018.12.20	控制
上海银汇房地产发展有限公司	50.00	同一实际控制人	2018.12.20	控制

4、2018 年度，公司非同一控制下企业合并情况：

表：2018 年度发行人非同一控制下企业合并情况

被合并方名称	股权取得时点	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确定依据
南京嘉茂房地产开发有限公司	2018.12.28	60.00	2018.11.30	控制
上海秀茂置业有限公司	2018.7.24	6.00	2018.7.31	控制
泉州振茂房地产有限公司	2018.10.30	17.00	2018.10.30	控制

（四）2019 年 3 月末报表合并范围变化情况

1、2019 年 1-3 月，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

表：2019 年 1-3 月发行人新增纳入合并范围企业情况

子公司名称	合计持股比例（%）
天津申茂企业管理有限公司	100.00
上海蕴茂企业管理有限公司	100.00
温州丽茂置业有限公司	100.00
温州平茂置业有限公司	100.00
温州瑞茂置业有限公司	100.00
温州越茂置业有限公司	100.00
广州景茂房地产开发有限公司	100.00
广州品茂房地产开发有限公司	100.00
广州顺茂房地产开发有限公司	100.00
广州信茂房地产开发有限公司	100.00
嘉兴旭悦置业有限公司	100.00
青岛创城置业有限公司	5.00
金茂西南商业运营管理重庆有限公司	100.00
南通成茂地产开发有限公司	100.00
长沙鼎茂置业有限公司	5.00
南京衡茂置业有限公司	100.00
南京茂鑫置业有限公司	100.00
南京瑞茂置业有限公司	100.00
金茂西南企业管理（贵阳）有限公司	100.00
金茂（昆明）企业管理有限公司	100.00
太原市源茂置业有限责任公司	100.00
苏州勇茂置业有限公司	100.00
苏州亘茂置业有限公司	100.00
张家港智茂置业有限公司	100.00
苏州城茂置业有限公司	100.00
嘉兴承茂置业有限公司	100.00
嘉兴奕茂置业有限公司	100.00
北京禹茂房地产开发有限公司	80.00
雄安金茂企业管理有限公司	100.00
北京金茂产城科技发展有限公司	100.00

天津北方彤茂企业管理有限公司	100.00
天津北方畅茂企业管理有限公司	100.00
合肥览秀房地产开发有限公司	100.00
上海青茂置业有限公司	100.00
临沂金茂智慧能源科技有限公司	1.75
徐州金茂智慧能源科技有限公司	1.75
青岛河海祥茂新能源有限公司	2.50
南宁茂兴置业有限公司	100.00
张家港慧茂置业有限公司	5.00
金茂创新城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	99.97
金茂智城股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	99.93

2、2019 年 1-3 月公司不再纳入合并报表范围企业如下：

表：2019 年 1-3 月发行人不再纳入合并范围企业情况

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	长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	50.00	50.00	丧失控制权

3、2019 年 1-3 月，无同一控制下企业合并情况。

4、2019 年 1-3 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

表：报告期内发行人主要财务指标

项目	2019 年 1-3 月/3 月末	2018 年/末	2017 年/末	2016 年/末
总资产（亿元）	2,388.04	2,225.68	1,700.98	1,088.74
总负债（亿元）	1,903.91	1,733.14	1,312.94	870.16
全部债务（亿元）	635.41	569.31	466.52	214.53
所有者权益（亿元）	484.13	492.53	388.04	218.58
营业总收入（亿元）	24.89	323.97	284.83	131.82
利润总额（亿元）	5.05	84.04	65.01	29.61
净利润（亿元）	3.66	61.01	46.67	21.85
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.48	50.09	40.33	13.85

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.37	30.55	25.60	11.58
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-30.33	-187.46	-306.45	-70.10
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.82	-170.09	-57.31	-13.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	76.08	400.60	351.97	89.62
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率（%）	79.73	77.87	77.19	79.92
债务资本比率（%）	56.76	53.62	54.59	49.53
营业毛利率（%）	48.89	38.96	34.47	32.77
平均总资产回报率（%，年化）	1.98	4.28	5.62	3.42
加权平均净资产收益率（%，年化）	2.99	13.86	16.89	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%，年化）	2.03	11.38	14.60	6.67
EBITDA（亿元）	11.85	108.64	77.18	34.62
EBITDA 全部债务比（年化）	0.07	0.19	0.17	0.16
EBITDA 利息保障倍数（年化）	3.77	3.16	3.65	3.66
应收账款周转率（年化）	16.78	47.60	35.23	13.85
存货周转率（年化）	0.05	0.22	0.30	0.18

（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以及最近一期未经审计财务报告，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

表：最近三年及一期发行人资产结构情况

单位：万元，%

项目	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,439,621.85	10.22	1,984,904.56	8.92	1,413,977.35	8.31	951,562.99	8.74
应收票据及应收账款	61,282.94	0.26	73,085.82	0.33	75,241.50	0.44	113,222.81	1.04
其中：应收票据	7,891.37	0.03	7,805.63	0.04	4,401.10	0.03	1,527.00	0.01
应收账款	53,391.56	0.22	65,280.19	0.29	70,840.41	0.42	111,695.81	1.03
预付款项	230,198.26	0.96	191,202.67	0.86	1,043,422.93	6.13	465,687.41	4.28
其他应收款	5,735,528.89	24.02	5,300,917.68	23.82	2,752,353.52	16.18	1,968,497.49	18.08
其中：应收利息	164,552.84	0.69	184,123.52	0.83	84,780.02	0.50	51,058.10	0.47
存货	10,683,234.48	44.74	10,390,231.22	46.68	7,666,721.90	45.07	4,944,984.91	45.42
其他流动资产	730,756.94	3.06	670,116.80	3.01	1,069,358.65	6.29	284,075.68	2.61

项目	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
流动资产合计	19,880,623.35	83.25	18,610,458.74	83.62	14,021,075.86	82.43	8,728,031.27	80.17
可供出售金融资产	18,000.00	0.08	18,000.00	0.08	18,000.00	0.11	18,000.00	0.17
长期股权投资	1,292,233.01	5.41	1,078,032.97	4.84	530,334.72	3.12	381,309.41	3.50
投资性房地产	1,950,588.54	8.17	1,841,372.21	8.27	1,909,647.10	11.23	1,285,713.08	11.81
固定资产	155,580.89	0.65	140,509.64	0.63	146,740.04	0.86	63,678.9	0.58
其中：固定资产清理	-	-	-	-	3.45	0.00	3.45	0.00
在建工程	239,881.79	1.00	231,948.45	1.04	217,451.36	1.28	275,618.44	2.53
无形资产	39,576.95	0.17	33,064.48	0.15	31,580.55	0.19	32,333.11	0.30
长期待摊费用	4,580.57	0.02	4,247.22	0.02	3,425.66	0.02	2,418.46	0.02
递延所得税资产	193,387.39	0.81	193,165.66	0.87	126,896.02	0.75	54,066.47	0.50
其他非流动资产	105,965.00	0.44	105,965.00	0.48	4,651.00	0.03	46,257.85	0.42
非流动资产合计	3,999,794.13	16.75	3,646,305.63	16.38	2,988,726.45	17.57	2,159,395.71	19.83
资产总计	23,880,417.49	100.00	22,256,764.38	100.00	17,009,802.31	100.00	10,887,426.99	100.00

最近三年及一期末公司总资产规模稳步提升，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司资产总额分别为 10,887,426.99 万元、17,009,802.31 万元、22,256,764.38 万元和 23,880,417.49 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 80.17%、82.43%、83.62%和 83.25%。

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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司流动资产分别为 8,728,031.27 万元、14,021,075.86 万元、18,610,458.74 万元和 19,880,623.35 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司非流动资产分别为 2,159,395.71 万元、2,988,726.45 万元、3,646,305.63 万元和 3,999,794.13 万元，占资产总额的比例分别为 19.83%、17.57%、16.38%和 16.75%。

（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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司货币资金余额分别为 951,562.99 万元、1,413,977.35 万元、1,984,904.56 万元和 2,439,621.85 万元，占总资产的比例分别为 8.74%、8.31%、8.92%和 10.22%。2017 年末，公司货币资金较 2016 年末增加 48.60%。2018 年末，公司货币资金余额 1,984,904.56 万元，较 2017 年末增长 570,927.21 万元，增幅为 40.38%，主要原因为公司筹资活动现金流入。

最近三年及一期末，公司货币资金构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	15.86	0.00	30.88	0.00	50.90	0.00	48.21	0.01
银行存款	2,034,871.62	83.41	1,685,407.12	84.91	1,254,419.01	88.72	788,043.81	82.82
其他货币资金	404,734.37	16.59	299,466.56	15.09	159,507.44	11.28	163,470.97	17.18
合计	2,439,621.85	100.00	1,984,904.56	100.00	1,413,977.35	100.00	951,562.99	100.00

截至 2019 年 3 月 31 日，公司货币资金余额 2,439,621.85 万元，较 2018 年末增长 454,717.29 万元，增幅 22.91%，主要由于公司经营活动现金流入增加所致。截至 2019 年 3 月 31 日，公司使用受限的货币资金余额为 404,734.37 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司应收账款余额分别为 111,695.81 万元、70,840.41 万元、65,280.19 万元和 53,391.56 万元，占总资产的比例分别为 1.03%、0.42%、0.29%和 0.22%。2017 年末，公司应收账款余额较 2016 年末减少 36.58%。截至 2018 年末，公司应收账款余额

65,280.19 万元，较 2017 年末余额减少 7.85%。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

表：截至 2019 年 3 月末发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	41,469.10	77.38	-	41,469.10
1-3 年	1,251.55	2.34	-	1,251.55
3-5 年	10,670.91	19.91	-	10,670.91
5 年以上	198.48	0.37	198.48	0.00
合计	53,590.04	100.00	198.48	53,391.56

截至 2019 年 3 月 31 日，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

表：截至 2019 年 3 月末发行人应收账款前五大客户情况

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
长沙市财政局湘江新区分局	21,329.38	-	1 年以内	土地款	39.80
上海祥风资产管理有限公司	739.39	-	1 年以内	房款	1.38
	1,0670.91		3-4 年	房款	19.99
青岛高新区公共事业服务中心	2,739.79	-	1 年以内	工程款项	5.11
厦门国际银行股份有限公司上海分行	2,399.73	-	1 年以内	房款	4.48
中国中化股份有限公司	2,036.27	-	1 年以内	租金	3.80
合计	39,915.46	-	-	-	74.48

截至 2019 年 3 月 31 日，公司应收账款余额 53,391.56 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额降低 17.91%，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。

发行人来自长沙市财政局湘江新区分局的应收账款主要系发行人开发长沙梅溪湖地块形成的土地出让收入，受土地出让金缴款及政府支付周期影响，该部分收入仍未收到款项，故记入应收账款。相关款项符合国家的法律规定，不会增加地方政府隐性债务。

（3）预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。2016 -2018 年末及 2019 年 3 月末，公司预付款项余额分别 465,687.41 万元、1,043,422.93 万元、191,202.67 万元和 230,198.26 万元，占总资产的比例分别为 4.28%、6.13%、0.86%和 0.96%。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 124.06%，主要为预付的土地款增加所致。截至 2018 年 12 月 31 日，公司预付款项余额为 191,202.67 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额减少 81.68%，主要系 2017 年预付的土地款转入存货。截至 2019 年 3 月 31 日，公司预付款项余额为 230,198.26 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额增长 20.40%。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

表：2019 年 3 月 31 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）	223,894.65	97.26	-	223,894.65
1-2 年（含 2 年）	6,303.61	2.74	-	6,303.61
合计	230,198.26	100.00	-	230,198.26

截至 2019 年 3 月 31 日，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

表：2019 年 3 月 31 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办公室	160,494.68	-	1 年以内	预付土地款	69.72
佛山市顺德区乐从镇新隆股份合作经济社	22,200.00	-	1 年以内	费用款	9.64
华润置地投资有限公司	13,705.26	-	1 年以内	股权受让款	5.95
河南省国土资源开发投资管理中心	1,500.00	-	1 年以内	宅基地复垦券	0.65
	3,000.00	-	1-2 年	宅基地复垦券	1.30
宁波市奉化区财政国库收付中心	2,693.51	-	1 年以内	预付土地款	1.17
合计	203,593.45	-	-	-	88.43

（4）应收利息

公司应收利息主要为委托贷款利息等。2016 年-2018 年末及 2019 年 3 月末，公司应收利息余额分别 51,058.10 万元、84,780.02 万元、184,123.52 万元和 164,552.84 万元，占总资产的比例分别为 0.47%、0.50%、0.83%和 0.69%。2018 年末，公司应收利息较 2017 年末增长 117.18%，主要原因为应收公司之联合营公司的资金占用利息增加所致。2019 年 3 月末公司应收利息较 2018 年末减少 19,570.68 万元，降幅为 10.63%。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司应收利息情况如下表所示：

表：发行人应收利息明细表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末余额	2018 年末余额
委托贷款利息	29,758.25	72,406.87
其他	134,794.60	111,716.65
合计	164,552.84	184,123.52

（5）其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款。2016 年-2018 年末及 2019 年 3 月末，公司其他应收款余额分别为 1,968,497.49 万元、2,752,353.52 万元、5,300,917.68 万元和 5,735,528.89 万元，占总资产的比例分别为 18.08%、16.18%、23.82%和 24.02%。报告期内，公司其他应收款连续大幅度增长，主要系应收关联方款项增多。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司其他应收款（不包含应收利息）账龄结构如下表所示：

表：截至 2019 年 3 月末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	5,569,260.18	99.97%	-	5,569,260.18
1-3 年	1,906.52	0.03%	190.66	1,715.86
3-5 年	-	-	-	-

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
5 年以上	22.96	-	22.96	-
合计	5,571,189.66	100.00%	213.62	5,570,976.04

截至 2019 年 3 月 31 日，公司其他应收款（不包含应收利息）前五大客户明细如下表所示：

表：截至 2019 年 3 月末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 (%)
银丰地产集团有限公司	外部单位往来款	209,801.78	-	一年以内	3.77
南京峰霄置业有限公司	关联方往来款	179,539.87	-	一年以内	3.22
长沙公共资源交易中心	外部单位往来款	154,539.00	-	一年以内	2.77
北京市财政局	外部单位往来款	154,536.00	-	一年以内	2.77
中国金茂控股集团有限公司	关联方往来款	148,768.86	-	一年以内	2.67
合计		847,185.51	-	-	15.21

截至 2018 年 12 月 31 日，其他应收款中应收关联方款项合计 3,462,420.47 万元，占公司其他应收款总额的比例为 65.32%。

截至 2018 年末，发行人其他应收款账面金额为 5,300,917.68 万元（包含应收利息 184,123.52 万元），其中经营性款项为 1,455,606.69 万元，占全部其他应收款账面金额的 27.46%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 3,661,187.47 万元，占全部其他应收款账面金额的 69.07%。

截至 2019 年 3 月末，发行人其他应收款账面金额为 5,735,528.89 万元（包含应收利息 164,552.84 万元），其中经营性款项为 2,000,248.78 万元，占全部其他应收款账面金额的 34.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 3,735,280.11 万元，占全部其他应收款账面金额的 65.13%。

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 12 月 31 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 18.68%,具体情况如下:

表: 2018 年末前 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	本次期末余额	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	北京鑿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

截至 2019 年 3 月 31 日,发行人前 5 大非经营性其他应收款期末余额合计 724,921.74 万元,占其他应收款的 12.64%,具体情况如下:

表: 2019 年 3 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	本次期末余额	形成原因	回款安排
1	南京峰霄置业有限公司	联营企业	179,539.87	关联方往来	根据销售回流偿还
2	中国金茂控股集团有限公司	母公司	148,768.86	关联方往来	陆续归还
3	苏州茂泰置业有限公司	合营企业	136,134.96	关联方往来	根据销售回流偿还
4	温州浙同置业有限公司	合营企业	132,656.04	关联方往来	根据销售回流偿还
5	无锡君茂置业有限公司	合营企业	127,822.01	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。

（6）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。2016 年至 2018 年末及 2019 年 3 月末，公司存货余额分别为 4,944,984.91 万元、7,666,721.90 万元、10,390,231.22 万元和 10,683,234.48 万元，占总资产的比例分别为 45.42%、45.07%、46.68%和 41.03%。报告期内，公司存货余额稳步增长，主要系公司获取开发的项目数量增加。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司存货明细如下表所示：

表：截至 2019 年 3 月末存货明细

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	10,046,630.32	0.00	10,046,630.32	94.04
开发产品	631,349.20	0.00	631,349.20	5.91
库存材料	6,252.52	997.56	5,254.96	0.05
合计	10,684,232.04	997.56	10,683,234.48	100.00

截至 2019 年 3 月 31 日，公司存货余额 10,683,234.48 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额增长 2.82%，变动比例不大。公司近年来开发项目签约销售额不断增长，最近三年及一期公司房产开发板块毛利率分别 22.34%、26.89%、33.50%和 49.99%，保持一定的增长，基于对公司项目销售进展和项目毛利率水平增长以及项目盈利能力良好的判断，公司未发现相关存货减值迹象因而未计提开发成

本和开发产品的存货跌价准备。

（7）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 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司长期股权投资余额分别为 381,309.41 万元、530,334.72 万元、1,078,032.97 万元和 1,292,233.01 万元，占总资产的比例分别为 3.50%、3.12%、4.84%和 5.41%。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；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。2018 年末，公司长期股权投资余额较 2017 年末增长 103.27%，主要是因为 2018 年项目投资数量大幅增加。2019 年 3 月末，公司长期股权投资余额较 2018 年末增长 19.87%。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司重要长期股权投资明细如下表所示：

表：截至 2019 年 3 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
一、合营企业	
其中：1.广州融方置业有限公司	50,333.75
2.嘉兴金坊股权投资管理有限公司	814.80
3.广州悦茂营销咨询管理有限公司	1,050.69
4.北京臻庄房地产开发有限公司	0.00
5.上海金茂建筑装饰有限公司	0.00
6.深圳悦茂置业有限公司	0.00
7.青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	25,720.61
8.新疆金茂鼎信股权投资管理有限公司	3,327.61
9.广州启创置业有限公司	14,083.56
10.北京览秀城置业有限公司	0.00
11.无锡泰茂置业有限公司	92,791.93
12.厦门兆利茂房地产开发有限公司	40,472.10
13.武汉首茂城置业有限公司	67,473.34

被投资单位	账面余额
14.南京赋茂置业有限公司	43,106.72
15.上海众茂置业有限公司	0.00
16.北京茂信置业有限公司	0.00
17.北京茂秀置业有限公司	0.00
18.嘉兴悦畅投资合伙企业（有限合伙）	4,992.40
19.重庆珑悦商业运营管理中心（有限合伙）	7.95
20.南京达泰筑茂置业有限公司	0.00
21.苏州茂泰置业有限公司	0.00
22.北京茂瑞置业有限公司	0.00
23.嘉兴浦晨投资有限公司	25,340.42
24.重庆鼎茂置业有限公司	528.30
25.重庆金碧茂置业有限公司	593.48
26.南京苏豪康养小镇投资有限公司	34,854.80
27.长沙兴茂企业管理咨询有限公司	0.00
28.北京高和金茂企业管理有限公司	80.25
29.广州宏茂房地产开发有限公司	0.18
30.广州鑫茂房地产开发有限公司	0.00
31.嘉兴隼茂置业有限公司	25,845.19
32.宁波昀茂置业有限公司	0.23
33.南京宝茂置业有限公司	0.00
34.南昌盛都置业有限公司	412.46
35.广州明茂房地产开发有限公司	0.55
36.广州旺茂房地产开发有限公司	4.41
37.武汉华璋房地产开发有限公司	44,076.34
38.南京溪茂置业有限公司	758.12
39.长沙招茂企业管理有限公司	0.06
40.长沙财茂企业管理有限公司	0.18
41.宁波丝茂置业有限公司	0.14
42.宁波昕茂置业有限公司	0.18
43.天津市联展房地产开发有限公司	14,898.49
44.杭州浙同投资有限公司	75,231.60
45.南通成茂地产开发有限公司	0.00
46.武汉兆悦茂房地产开发有限公司	23,208.74

被投资单位	账面余额
47.天津齐茂置业有限公司	1,278.21
48.重庆央鼎置业有限公司	11,475.46
49.深圳市创钧投资管理有限公司	556.55
50.苏州沛茂置业有限公司	0.00
51.绍兴龙耀房地产开发有限公司	38,647.21
52.湖州碧泉房地产开发有限公司	325.04
53.北京城茂未来房地产开发有限公司	2,344.36
54.无锡君茂置业有限公司	115.26
55.天茂文化发展（江阴）有限公司	6,849.82
56.长沙乾景置业有限公司	107,919.60
小计	759,521.07
二、联营企业	
其中：1.嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业	975.85
2.上海金茂盛融游艇俱乐部有限公司	0.00
3.上海拓平置业有限公司	0.00
4.中化金茂物业管理（北京）有限公司	211.37
5.北京金丰置业有限公司	0.00
6.北京茂丰置业有限公司	47,689.06
7.南京泷茂置业有限公司	66,942.15
8.首开金茂置业（杭州）有限公司	93,955.09
9.安徽新华新茂置业有限公司	0.00
10.上海嘉禹置业有限公司	23,649.23
11.上海耀茗企业管理有限公司	0.00
12.福州金辉融欣房地产有限公司	0.00
13.福州融丰房地产有限公司	0.00
14.南京峰霄置业有限公司	1,621.10
15.无锡致弘置业有限公司	0.00
16.深圳安创投资管理有限公司	0.02
17.成都隆中策置业有限公司	110,628.18
18.苏州屿秀房地产开发有限公司	8,310.49
19.西安唐茂置业有限公司	0.08
20.长沙珑茂企业管理有限公司	0.30
21.长沙楚茂企业管理有限公司	0.44

被投资单位	账面余额
22.兴茂置业（杭州）有限公司	101,749.22
23.贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	45,522.97
24.金茂建工（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	28,500.42
25.嘉兴茂迹贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	2,955.95
小计	532,711.94
合计	1,292,233.01

（8）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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司投资性房地产价值分别为 1,285,713.08 万元、1,909,647.10 万元、1,841,372.21 万元和 1,950,588.54 万元，占公司总资产的比例分别为 11.81%、11.23%、8.27%和 8.17%。公司近年来投资性房地产规模基本保持稳定，2017 年末较 2016 年末增长 48.53%，增长主要是由于公允价值增长。2018 年末较 2017 年末减少 3.58%，相对保持稳定。2019 年 3 月末较 2018 年末增加 109,216.33 万元，增幅为 5.93%，相对保持稳定。

表：截至 2019 年 3 月末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、亿元

项目	所在位置	建筑面积	期末公允价值（评估值）	评估机构	评估时间	评估报告编号
凯晨世贸中心	北京	152,877	86.08	戴德梁行	2018.12.31	F19-000003
中化大厦	北京	49,066	13.40	戴德梁行	2018.12.31	F19-000003
南京玄武湖金茂广场一期（含酒店）	南京	173,414	25.30	戴德梁行	2018.12.31	F19-000003
长沙梅溪湖国际研发中心	长沙	113,937	1.70	北京仁达房地产评估有限公司	2018.12.31	仁达房估字【2019】第 201901107000 668 号
嘉苑广场大卖场	宁波	25,480	3.29	戴德梁行	2018.12.31	F19-000003
丽江玉龙金茂雪山语	丽江	153,855	1.53	戴德梁行	2018.12.31	F19-000003
上海国际航运服务中心	上海	7402.74	4.22	上海财瑞房地产土	2018.12.31	沪财瑞房报（2019）0099

项目	所在位置	建筑面积	期末公允价值（评估值）	评估机构	评估时间	评估报告编号
				地估价有限公司		号
自持土地	北京等	68,357	59.53	戴德梁行	2018.7.31	H/BJ/1807/0056/EL
合计		-	195.05	-	-	-

（9）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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司其他非流动资产余额分别为 46,257.85 万元、4,651.00 万元、105,965.00 万元和 105,965.00 万元，占公司总资产的比例分别为 0.42%、0.03%、0.48%和 0.44%。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。截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产余额较 2017 年 12 月 31 日余额增长 2,178.33%，但公司其他非流动资产规模相对较小，主要由于购买结构性存款所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司其他非流动资产余额较 2018 年 12 月 31 日无变化。

2、负债结构分析

表：报告期内发行人负债结构情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	735,316.33	3.86%	775,321.65	4.47%	1,765,496.84	13.45%	63,292.32	0.73%
应付票据及应付账款	980,034.35	5.15%	964,218.85	5.56%	823,299.14	6.27%	851,869.66	9.79%
其中：应付票据	147,388.75	0.77%	115,736.37	0.67%	74,224.42	0.57%	81,433.23	0.94%
应付账款	832,645.60	4.37%	848,482.48	4.90%	749,074.72	5.71%	770,436.43	8.85%
预收款项	2,751,211.52	14.45%	2,760,560.11	15.93%	2,231,403.76	17.00%	2,293,220.07	26.35%
应付职工薪酬	3,668.79	0.02%	2,828.05	0.02%	3,098.09	0.02%	1,784.71	0.02%
应交税费	354,608.00	1.86%	336,868.62	1.94%	338,633.20	2.58%	-10,882.26	-0.13%

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	8,417,169.72	44.21%	7,367,491.60	42.51%	4,832,105.89	36.80%	3,213,267.85	36.93%
其中：应付利息	219,520.64	1.15%	146,151.91	0.84%	55,591.19	0.42%	11,493.46	0.13%
应付股利	34,089.06	0.18%	34,089.06	0.20%	60,540.88	0.46%	7,174.14	0.08%
一年内到期的非流动负债	1,024,380.50	5.38%	1,140,468.00	6.58%	630,142.30	4.80%	165,850.00	1.91%
流动负债合计	14,266,389.20	74.93%	13,347,756.89	77.01%	10,624,179.22	80.92%	6,578,402.35	75.60%
长期借款	4,221,659.16	22.17%	3,616,265.30	20.87%	1,976,068.41	15.05%	1,615,291.12	18.56%
应付债券	225,402.80	1.18%	45,305.03	0.26%	219,223.47	1.67%	219,403.02	2.52%
递延所得税负债	325,648.89	1.71%	322,103.18	1.86%	309,960.96	2.36%	288,510.71	3.32%
非流动负债合计	4,772,710.85	25.07%	3,983,673.51	22.99%	2,505,252.84	19.08%	2,123,204.86	24.40%
负债总计	19,039,100.05	100.00%	17,331,430.39	100.00%	13,129,432.06	100.00%	8,701,607.20	100.00%

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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司负债总额分别为 8,701,607.20 万元、13,129,432.06 万元、17,331,430.39 万元和 19,039,100.05 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司流动负债分别为 6,578,402.35 万元、10,624,179.22 万元、13,347,756.89 万元和 14,266,389.20 万元，占负债总额的比例分别为 75.60%、80.92%、77.01%和 74.93%。

公司非流动负债主要由长期借款构成。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司非流动负债分别为 2,123,204.86 万元、2,505,252.84 万元、3,983,673.51 万元和 4,772,710.85 万元，占负债总额的比例分别为 24.40%、19.08%、22.99%和 25.07%。

（1）短期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司短期借款余额分别为 63,292.32 万元、1,765,496.84 万元、775,321.65 万元和 735,316.33 万元，占负债总额的比例分别为 0.73%、13.45%、

4.47%和 3.86%。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 2,689.43%，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。2018 年末，公司短期借款较 2017 年末减少了 990,175.19 万元，降幅为 56.08%，主要系公司归还关联项目公司的委托贷款。截至 2019 年 3 月 31 日，公司短期借款余额为 735,316.33 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额减少 5.16%，变动不大。

截至最近三年及一期末，公司短期借款结构如下表所示：

表：最近三年及一期末短期借款结构

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	703,316.33	95.65%	775,321.65	100.00%	1,415,596.84	80.18%	63,292.32	100.00%
抵押借款	-	-	-	-	-	-	-	-
保证借款	32,000.00	4.35%	-	-	349,900.00	19.82%	-	-
合计	735,316.33	100.00%	775,321.65	100.00%	1,765,496.84	100.00%	63,292.32	100.00%

（2）应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司应付账款余额分别为 770,436.43 万元、749,074.72 万元、848,482.48 万元⁵和 832,645.60 万元，占负债总额比例分别为 8.85%、5.71%、4.90%和 3.00%。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 2.77%。2018 年末，公司应付账款较 2017 年末增加了 99,407.76 万元，增幅为 13.27%。截至 2019 年 3 月 31 日，公司应付账款余额 832,645.60 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额降低 1.87%。

最近三年及一期末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

表：最近三年及一期末应付账款账龄结构

⁵ 数据来自 2018 年审计报告附注中的应付票据及应付账款科目明细。

单位：万元

账龄	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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）	782,328.15	93.96%	780,969.45	92.04%	562,859.12	75.14%	631,982.60	82.03%
1-2年（含2年）	48,306.80	5.80%	62,892.25	7.41%	176,346.07	23.54%	120,480.51	15.64%
2-3年（含3年）	2,008.86	0.24%	4,618.93	0.54%	7,928.29	1.06%	17,663.57	2.29%
3年以上	1.79	0.00%	1.85	0.00%	1,941.23	0.26%	309.75	0.04%
合计	832,645.60	100.00%	848,482.48	100.00%	749,074.72	100.00%	770,436.43	100.00%

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。

表：截至 2019 年 3 月末发行人前五大应付账款明细情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	账面余额	占比	款项原因	账龄
1	中建二局第三建筑工程有限公司	非关联方	54,118.73	6.50	应付工程款	1年以内
2	上海建工集团	非关联方	32,882.60	3.95	应付工程款	1年以内
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	非关联方	10,615.36	1.27	应付工程款	1年以内
4	中建三局第一建设工程有限责任公司	非关联方	6,465.30	0.78	应付工程款	1年以内
5	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	非关联方	6,062.01	0.73	应付工程款	1年以内
合计			110,144.00	13.23	-	-

（3）预收款项

公司预收款项主要为预收房款。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司预收款项余额为 2,293,220.07 万元、2,231,403.76 万元、2,760,560.11 万元和 2,751,211.52 万元，占负债总额的比例分别为 26.35%、17.00%、15.93%和 14.45%。2016 年末，公司预收款项较 2015 年末增长 71.50%，主要因为公司业务的不扩展，预收款项增加；2017 年末，公司预收款项较 2016 年末减少 2.70%；2018 年末，公司预收款项较 2017 年末增加 529,156.35 万元，增幅为 23.71%，较 2017 年 12 月 31 日余额变动比例不大。截至 2019 年 3 月 31 日，公司预收款项余额 2,751,211.52 万元，较 2018

年 12 月 31 日余额变动比例不大。

截至最近三年及一期末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

表：最近三年及一期末预收款项账龄结构

单位：万元

账龄	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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）	2,720,894.14	98.90%	2,730,019.41	98.89%	2,030,059.78	90.98%	2,056,628.52	89.68%
1 年以上	30,317.37	1.10%	30,540.71	1.11%	201,343.98	9.02%	236,591.55	10.32%
合计	2,751,211.52	100.00%	2,760,560.11	100.00%	2,231,403.76	100.00%	2,293,220.07	100.00%

此外，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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司应交税费余额分别为-10,882.26 万元、338,633.20 万元、336,868.62 万元和 354,608.00 万元，占负债总额的比例分别为-0.13%、2.58%、1.94%和 1.86%，主要为应交企业所得税、营业税、土地增值税等。2017 年末，公司应交税费余额较 2016 年末增加 349,515.46 万元，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 年末，公司应交税费余额 336,868.62 万元，较 2017 年末余额减少 1,764.58 万元，下降幅度不大。截至 2019 年 3 月末，公司应交税费余额 354,608.00 万元，较 2018 年末余额增加 5.27%。

（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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 3,194,600.25 万元、4,715,973.82 万元、

7,187,250.63 万元⁶和 8,163,560.02 万元，占负债总额的比例分别为 36.71%、35.92%、41.47%和 42.88%。2017 年末，公司其他应付款较 2016 年末增长 47.62%，主要因为公司应付关联方、少数股东款项增多。截至 2018 年末，公司其他应付款较 2017 年末增长 52.40%，主要系公司应付关联方、外部单位往来款项增多。截至 2019 年 3 月末，公司其他应付款余额 8,163,560.02 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额增加 13.58%，主要原因系公司应付关联方、少数股东款项增多所致。

最近三年及一期末，公司其他应付款款项性质分类如下表所示：

表：最近三年及一期末其他应付款款项性质分类

单位：万元

账龄	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	93,541.54	1.15%	43,012.29	0.60%	18,367.54	0.39%	18,581.31	0.58%
应付少数股东款项	805,556.29	9.87%	1,011,841.66	14.08%	880,106.61	18.66%	6,604.91	0.21%
关联方往来款项	5,930,530.81	72.65%	5,220,834.45	72.64%	3,160,589.37	67.02%	2,995,413.75	93.76%
代收及代扣款项	80,996.02	0.99%	78,681.26	1.09%	61,344.84	1.30%	15,775.69	0.49%
外部单位往来款	1,248,403.21	15.29%	831,850.19	11.57%	594,972.53	12.62%	149,796.29	4.69%
其他	4,532.16	0.06%	1,030.78	0.01%	592.94	0.01%	8,428.30	0.26%
合计	8,163,560.02	100.00%	7,187,250.63	100.00%	4,715,973.82	100.00%	3,194,600.25	100.00%

公司其他应付款主要由关联方往来款项构成。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，关联方往来款项在其他应付款项中占比分别为 93.76%、67.02%、72.64%和 72.65%。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司前 5 大其他应付款期末余额合计占其他应付款的 65.05%，具体情况如下：

表：2019 年 3 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	占比	形成原因
1	中国金茂控股集团有限公司	3,683,560.06	45.12%	母公司往来款

⁶为保持与 2016 年末数据的可比性，2017 年末数据、2018 年末数据来自 2018 年审计报告附注中的其他应付款科目明细。

序号	应付方	其他应付款金额	占比	形成原因
2	中化方兴置业（北京）有限公司	554,651.69	6.79%	关联方往来款
3	方兴置业（上海）有限公司	543,054.32	6.65%	关联方往来款
4	深圳安创投资管理有限公司	331,445.93	4.06%	其他单位往来款
5	华润置地投资有限公司	197,325.29	2.42%	其他单位往来款
	合计	5,310,037.28	65.05%	-

最近三年及一期末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

表：最近三年及一期末其他应付款账龄结构

单位：万元

账龄	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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）	5,297,143.12	64.89%	4,081,521.77	56.79%	3,214,458.47	68.16%	1,618,883.73	50.68%
1-2年（含2年）	1,929,114.71	23.63%	1,946,306.58	27.08%	89,051.59	1.89%	245,438.19	7.68%
2-3年（含3年）	25,529.79	0.31%	26,006.86	0.36%	154,643.88	3.28%	530,994.93	16.62%
3年以上	911,772.41	11.17%	1,133,415.43	15.77%	1,257,819.87	26.67%	799,283.40	25.02%
合计	8,163,560.02	100.00%	7,187,250.63	100.00%	4,715,973.82	100.00%	3,194,600.25	100.00%

截至 2019 年 3 月 31 日，公司应付母公司中国金茂控股集团有限公司 3,683,560.06 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 165,850.00 万元、630,142.30 万元、1,140,468.00 万元和 1,024,380.50 万元，占负债总额的比例分别为 1.91%、4.80%、6.58% 和 5.38%。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。截至 2018 年末，公司一年内到期的非流动负债为 1,140,468.00 万元，较 2017 年 12 月 31 日余额增加 80.99%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。截至 2019 年 3 月 31 日，公司一年内到期的长期借款 1,024,380.50 万元，较 2018 年 12 月 31 日余额降低 10.18%。

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

账龄	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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	183,300.00	17.89%	238,300.00	20.89%	440,242.30	69.86%	12,000.00	7.24%
保证借款	317,048.00	30.95%	362,048.00	31.75%	174,200.00	27.64%	129,200.00	77.90%
信用借款	512,470.00	50.03%	418,900.00	36.73%	15,700.00	2.49%	24,650.00	14.86%
质押借款	11,562.50	1.13%	121,220.00	10.63%	-	-	-	-
合计	1,024,380.50	100.00%	1,140,468.00	100.00%	630,142.30	100.00%	165,850.00	100.00%

(7) 长期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司长期借款余额分别为 1,615,291.12 万元、1,976,068.41 万元、3,616,265.30 万元和 4,221,659.16 万元，占负债总额的比例分别为 18.56%、15.05%、20.87%和 22.17%。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%；2018 年末，公司长期借款较 2017 年末增加 83.00%，主要原因系公司经营规模不断扩大，融资规模增加。2019 年 3 月末，公司长期借款余额 4,221,659.16 万元，较 2018 年末余额增长了 16.74%，主要原因系公司经营规模不断扩大，银行融资增加所致。

最近三年及一期末，公司长期借款结构明细如下所示：

表：最近三年及一期末长期借款结构

单位：万元

账龄	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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	1,304,620.88	30.90%	1,253,589.28	34.67%	1,101,047.28	55.72%	122,941.12	7.61%
抵押借款	1,577,389.28	37.36%	1,398,599.00	38.68%	346,650.00	17.54%	771,000.00	47.73%
保证借款	1,220,899.00	28.92%	845,327.01	23.38%	286,391.12	14.49%	701,350.00	43.42%
质押借款	118,750.00	2.81%	118,750.00	3.28%	241,980.00	12.25%	20,000.00	1.24%

账龄	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	4,221,659.16	100.00%	3,616,265.30	100.00%	1,976,068.41	100.00%	1,615,291.12	100.00%

（8）应付债券

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司应付债券分别为 219,403.02 万元、219,223.47 万元、45,305.03 万元和 225,402.80 万元，占负债总额的比例分别为 2.52%、1.67%、0.26%和 1.18%。截至 2019 年 3 月末，公司应付债券为 2015 年 12 月 8 日发行的 15 金茂投，发行金额为 22 亿元，期限为 3+2 年期，票面利率为 3.55%⁷，附第三年票面利率调整条款，截至募集说明书披露之日，15 金茂投尚未偿还本金为 4.54 亿元，票面利率为 3.90%。2019 年 2 月 21 日发行的 18 亿元公司债券，期限为 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，票面利率为 3.72%。

（9）递延所得税负债

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司递延所得税负债分别为 288,510.71 万元、309,960.96 万元、322,103.18 万元和 325,648.89 万元，占负债总额的比例分别为 3.32%、2.36%、1.86%和 1.71%。

3、现金流量分析

表：报告期内发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流入	4,951,797.74	17,865,453.63	11,052,719.02	6,146,186.46
经营活动产生的现金流出	5,255,049.56	19,740,015.65	14,117,206.93	6,847,212.67
经营活动产生的现金流量净额	-303,251.82	-1,874,562.03	-3,064,487.90	-701,026.21
投资活动产生的现金流入	170,867.29	1,785,916.68	737,620.51	566,917.78

⁷ 15 金茂投含有调整票面利率条款，2015 年 12 月 09 日到 2018 年 12 月 08 日，票面利率为 3.55%；2018 年 12 月 09 日到 2020 年 12 月 08 日，票面利率为 3.90%，截至募集说明书披露之日，15 金茂投尚未偿还本金为 4.54 亿元，票面利率为 3.90%。

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动产生的现金流出	279,084.98	3,486,829.99	1,310,677.31	698,360.48
投资活动产生的现金流量净额	-108,217.69	-1,700,913.31	-573,056.80	-131,442.70
筹资活动产生的现金流入	1,255,983.33	8,100,426.16	6,189,764.84	2,710,974.43
筹资活动产生的现金流出	495,159.51	4,094,456.98	2,670,019.98	1,814,808.42
筹资活动产生的现金流量净额	760,823.82	4,005,969.18	3,519,744.86	896,166.01
现金及现金等价物净增加额	349,449.48	430,921.54	-118,558.38	63,807.16

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 6,146,186.46 万元、11,052,719.02 万元、17,865,453.63 万元和 4,951,797.74 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2,239,885.04 万元、3,165,193.69 万元、3,621,556.94 万元和 567,429.60 万元。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 3,906,196.88 万元、7,887,325.71 万元、14,243,447.13 万元和 4,384,362.40 万元，主要为往来款等。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 6,847,212.67 万元、14,117,206.93 万元、19,740,015.65 万元和 5,255,049.56 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,660,100.09 万元、4,876,588.70 万元、4,251,084.74 万元和 584,570.83 万元。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 4,778,378.80 万元、8,637,039.26 万元、14,754,712.11 万元和 4,446,246.89 万元，主要为往来款、押金及保证金等。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流净额分别为 -701,026.21 万元、-3,064,487.90 万元、-1,874,562.03 万元和 -303,251.82 万元。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月经营活动现金流净额均为负，主要原因为公司对开发项目的投入较多。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 566,917.78 万元、737,620.51 万元、1,785,916.68 万元和 170,867.29 万元。变动原因主要是公司收回给联营、合营公司发放的委托贷款。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 698,360.48 万元、1,310,677.31 万元、3,486,829.99 万元和 279,084.98 万元。2017 年度和 2018 年度，公司投资活动现金流出较大，主要是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。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -131,442.70 万元、-573,056.80 万元、-1,700,913.31 万元和 -108,217.69 万元。2016 年度-2018 年度，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

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 2,710,974.43 万元、6,189,764.84 万元、8,100,426.16 万元和 1,255,983.33 万元，主要为吸收投资和取得借款所收到的现金。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,814,808.42 万元、2,670,019.98 万元、4,094,456.98 万元和 495,159.51 万元，主要为偿还债务所支付的现金。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 896,166.01 万元、3,519,744.86 万元、4,005,969.18 万元和 760,823.82 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：

表：报告期内发行人主要偿债指标情况

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率	79.73%	77.87%	77.19%	79.92%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA（亿元）	11.85	108.64	77.18	34.62
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.77	3.16	3.65	3.66

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司流动比率分别为 1.33、1.32、1.39 和 1.39，速动比率分别为 0.58、0.60、0.62 和 0.64，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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，公司资产负债率分别为 79.92%、77.19%、77.87%和 79.73%。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司 EBITDA 分别为 34.62 亿元、77.18 亿元、108.64 亿元和 11.85 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.66、3.65、3.16 和 3.77，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 2019 年 3 月 31 日，公司主要有息负债余额为 6,206,758.79 万元，信用融资与担保融资的结构如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人信用融资与担保融资情况

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
质押借款	-	11,562.50	118,750.00	-	130,312.50

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
抵押借款	-	183,300.00	1,577,389.28	-	1,760,689.28
保证借款	32,000.00	317,048.00	1,220,899.00	-	1,569,947.00
信用借款	703,316.33	512,470.00	1,304,620.88	225,402.80	2,745,810.01
合计	735,316.33	1,024,380.50	4,221,659.16	225,402.80	6,206,758.79

5、资产周转能力分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：最近三年及一期主要资产周转能力

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	16.78	47.60	35.23	13.85
存货周转率（次）	0.05	0.22	0.30	0.18

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 13.85、35.23、47.60 和 16.78。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 2016-2018 年度公司应收账款周转率实现较大幅度提升。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.18、0.30、0.22 和 0.05。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

表：报告期内发行人盈利情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
减：营业成本	127,200.65	1,978,521.32	1,866,613.93	886,359.13
税金及附加	28,632.04	158,586.01	194,821.46	88,621.33
销售费用	13,574.40	88,528.04	66,189.75	52,344.18

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
管理费用	49,574.64	111,144.00	76,304.30	55,685.07
研发费用	899.54	1,874.18	406.34	-
财务费用	49,624.25	175,521.11	74,517.16	21,440.48
资产减值损失	0.20	46.66	164.36	-138.49
加：公允价值变动收益	-	13,114.43	3,250.93	41,175.74
其他收益	471.25	588.76	199.62	-
投资收益	70,677.49	96,882.66	74,978.75	26,042.45
二、营业利润	50,503.90	836,031.49	647,705.18	281,114.59
加：营业外收入	295.06	5,674.14	4,599.97	16,369.95
减：营业外支出	333.04	1,283.65	2,244.68	1,430.26
三、利润总额	50,465.93	840,421.99	650,060.47	296,054.28
四、净利润	36,555.00	610,059.36	466,658.18	218,542.70
其中：归属于母公司股东的净利润	33,722.14	305,453.37	256,004.82	115,805.59

(1) 营业收入分析

表：报告期内发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	245,247.78	98.55%	3,206,677.94	98.98%	2,838,767.58	99.67%	1,315,392.08	99.79%
其中：土地一级开发	72,193.22	29.01%	814,182.98	25.13%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%
物业销售	144,191.20	57.94%	2,271,922.94	70.13%	2,240,874.07	78.67%	1,011,032.80	76.70%
租赁	23,405.89	9.41%	96,767.15	2.99%	88,076.03	3.09%	80,693.92	6.12%
酒店运营	4,007.04	1.61%	18,381.63	0.57%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%
物业管理	1,450.43	0.58%	5,423.23	0.17%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%
其他业务收入	3,613.11	1.45%	32,989.03	1.02%	9,525.60	0.33%	2,816.04	0.21%
合计	248,860.88	100.00%	3,239,666.97	100.00%	2,848,293.18	100.00%	1,318,208.11	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,318,208.11 万元、2,848,293.18 万元、3,239,666.97 万元和 248,860.88 万元。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。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月,公司土地一级开发板块收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元,占营业收入的比例分别为 16.21%、17.21%、25.13%和 29.01%。2016 年度-2018 年度和 2019 年 1-3 月,公司物业销售板块收入分别为 1,011,032.80 万元、2,240,874.07 万元、2,271,922.94 万元和 144,191.20 万元,占营业收入的比例分别为 76.70%、78.67%、70.13%和 57.94%。

(2) 营业成本分析

表：报告期内发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	124,511.76	97.89%	1,957,391.80	98.93%	1,862,077.32	99.76%	884,325.95	99.77%
其中：土地一级开发	46,719.79	36.73%	408,555.17	20.65%	196,955.44	10.55%	76,551.68	8.64%
物业销售	72,108.02	56.69%	1,510,813.72	76.36%	1,638,293.40	87.77%	785,128.86	88.58%
租赁	2,283.82	1.80%	23,894.63	1.21%	14,696.58	0.79%	16,640.60	1.88%
酒店运营	2,284.05	1.80%	10,172.38	0.51%	10,078.40	0.54%	4,787.68	0.54%
物业管理	1,116.08	0.88%	3,955.91	0.20%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%
其他业务成本	2,688.89	2.11%	21,129.51	1.07%	4,536.61	0.24%	2,033.18	0.23%
合计	127,200.65	100.00%	1,978,521.32	100.00%	1,866,613.93	100.00%	886,359.13	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月,公司营业成本分别 886,359.13 万元、1,866,613.93 万元、1,978,521.32 万元和 127,200.65 万元。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月,公司土地一级开发板块成本分别为 76,551.68 万元、196,955.44 万元、408,555.17 万元和 46,719.79 万元,占营业成本的比例分别为 8.64%、10.55%、20.65%和 36.73%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月,公司物业销售板块成本分别为 785,128.86 万元、1,638,293.40 万元、1,510,813.72 万元和 72,108.02 万元,占营业成本的比例分别为 88.58%、87.77%、76.36%和 56.69%。

(3) 毛利率及利润水平分析

表：报告期内发行人毛利率及利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	120,736.02	49.23%	1,249,286.13	38.96%	976,690.26	34.41%	431,066.13	32.77%
其中：土地一级开发	25,473.43	35.29%	405,627.81	49.82%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%
物业销售	72,083.18	49.99%	761,109.22	33.50%	602,580.67	26.89%	225,903.94	22.34%
租赁	21,122.07	90.24%	72,872.52	75.31%	73,379.45	83.31%	64,053.32	79.38%
酒店运营	1,722.99	43.00%	8,209.26	44.66%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%
物业管理	334.35	23.05%	1,467.32	27.06%	809.87	28.28%	453.69	27.15%
其他业务毛利润/毛利率	924.22	25.58%	11,859.52	35.95%	4,988.99	52.37%	782.86	27.80%
毛利润合计/综合毛利率	121,660.23	48.89%	1,261,145.66	38.93%	981,679.25	34.47%	431,848.99	32.76%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司整体业务毛利润分别为 431,848.99 万元、981,679.25 万元、1,261,145.66 万元和 121,660.23 万元，整体业务毛利率分别为 32.76%、34.47%、38.93%和 48.89%，其中主营业务毛利率分别为 32.77%、34.41%、38.96%和 49.23%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司一级土地开发板块毛利率分别为 64.18%、59.82%、49.82%和 35.29%，物业销售板块毛利率分别为 22.34%、26.89%、33.50%和 49.99%。

（4）期间费用分析

表：报告期内发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	13,574.40	5.45%	88,528.04	2.73%	66,189.75	2.32%	52,344.18	3.97%
管理费用	49,574.64	19.92%	111,144.00	3.43%	76,304.30	2.68%	55,685.07	4.22%
研发费用	899.54	0.36%	1,874.18	0.06%	406.34	0.01%	-	-
财务费用	49,624.25	19.94%	175,521.11	5.42%	74,517.16	2.62%	21,440.48	1.63%
期间费用合计	112,773.29	45.32%	375,193.15	11.58%	217,011.21	7.62%	129,469.73	9.82%

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 129,469.73 万元、217,011.21 万元、375,193.15 万元和 112,773.29 万元，与当

期营业收入的比例分别为 9.82%、7.62%、11.58%和 45.32%。

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。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司销售费用分别为 52,344.18 万元、66,189.75 万元、88,528.04 万元和 13,574.40 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.97%、2.32%、2.73%和 5.45%。

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。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司管理费用分别为 55,685.07 万元、76,304.30 万元、111,144.00 万元和 49,574.64 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.22%、2.68%、3.43%和 19.92%。

公司研发费用主要包括委托研发服务费和人工费用等。2016 年度、2017 年度和、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司研发费用分别为 0 万元、406.34 万元、1,874.18 万元和 899.54 万元，占当期营业收入的比重分别为 0.00%、0.01%、0.06%和 0.36%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司财务费用分别为 21,440.48 万元、74,517.16 万元、175,521.11 万元和 49,624.25 万元，与当期营业收入的比例分别为 1.63%、2.62%、5.42%和 19.94%。公司近年来财务费用大幅增加主要原因系公司经营规模不断扩大，金融机构借款增加，财务费用相应增加。

（5）公允价值变动收益

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现公允价值变动收益分别为 41,175.74 万元、3,250.93 万元、13,114.43 万元和 0 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

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现投资收益分别为 26,042.45 万元、74,978.75 万元、96,882.66 万元和 70,677.49 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

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司营业外收入分别为 16,369.95 万元、4,599.97 万元、5,674.14 万元和 295.06 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 2016 年度、2017 年度和 2018 年度政府补助分别为 7,679.86 万元、1,147.02 万元和 3,422.53 万元。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司营业外支出分别为 1,430.26 万元、2,244.68 万元、1,283.65 万元和 333.04 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，可能将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 2019 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 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 20 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 20 亿元用于偿还公司债务。
- 5、假设本期债券于 2019 年 3 月 31 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	2019年3月31日		
	历史数	模拟数	变动额
流动资产合计	19,880,623.35	19,880,623.35	-
非流动资产合计	3,999,794.13	3,999,794.13	-
资产总计	23,880,417.49	23,880,417.49	-
流动负债合计	14,266,389.20	14,066,389.20	-200,000.00
非流动负债合计	4,772,710.85	4,972,710.85	+200,000.00
负债合计	19,039,100.05	19,039,100.05	-
所有者权益合计	4,841,317.44	4,641,317.44	-
资产负债率	79.73%	79.73%	-
流动比率	1.39	1.41	-
速动比率	0.64	0.65	-

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2019年3月31日，公司对外担保余额为154.02亿元，主要为个人购房按揭贷款担保。

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 2019 年 3 月 31 日，公司不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 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：

表：截至 2019 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

科目	账目价值	受限原因
货币资金	404,734.37	主要为预售监管资金
存货	3,849,005.97	借款抵押
投资性房地产	1,278,116.00	借款抵押
固定资产	32,311.39	借款抵押
无形资产	14,897.58	借款抵押
应收账款	2,293.93	借款抵押
子公司股权	1,200.00	借款抵押
合计	5,582,559.24	-

截至 2019 年 3 月 31 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，公司共计发行三期公司债券：

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。

本公司于 2019 年 2 月完成了“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）”的发行，发行规模为 18 亿元。

具体信息如下：

表：发行人公司债券发行情况

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	3+2 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%
3	19 金茂投	2019-02-22	3+2 年	18 亿元	AAA	AAA	3.72%

第八节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，并经股东批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，具体发行规模由董事会根据公司资金需求和债务结构在前述范围内确定。

二、本期债券募集资金的使用计划

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债务，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。拟偿还公司债务明细如下：

表：拟偿还公司债券明细

单位：亿元

债券类型	债券简称	发行主体	发行规模	到期日
公司债券	16 金茂 Y1	金茂投资管理 (上海)有限公司	20.00	2019-06-15

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兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

三、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 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期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不变，合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例上升了 1.05 个百分点。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期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小幅上升。

四、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，设立了本期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：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

五、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。

六、前次发行公司债券募集资金使用情况

公司于2019年2月21日发行了“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）”（以下简称“19金茂投”），发行规模18亿元，初始票面利率3.72%。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18亿元，用于金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券的回售资金及利息偿付。

第九节 债券持有人会议

为规范本期债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并根据上海证券交易所发布并实施的修订版《上海证券交易所公司债券上市规则》，结合公司的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。

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。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

本节仅列示《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》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由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。

债券持有人会议依据法律、《公司债券发行与交易管理办法》、本募集说明书的规定行使职权。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据法律、法规和规则以及《募集说明书》、《受托管理协议》等规定行使如下职权：

1、当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议；

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、在本次债券存在担保的情况下，在担保人（如有）或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人在本次债券的本金及/或利息根据本次债券条款的规定到期后未能偿付本次债券的本金及/或利息；

（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（如有）、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、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 发生募集说明书或受托管理协议约定的加速清偿等需要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。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个工作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，受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还面值总额 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。

2、如债券受托管理人未能按上一条的规定履行其职责，发行人、本次债券的担保人（如有）、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本次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，该债券持有人为会议召集人。合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通

知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本次债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本次公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、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，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本次债券持有人会议规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）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。债券持有人委托参会的，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。

召集人可就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

4、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。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并进行参会登记；未进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出延期会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本次未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本次债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

7、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。

（三）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本次债券担保人（如有）及其关联方；

（3）持有本次债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

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。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还面值总额 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、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 8 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本次债券持有人会议规则的内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券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受债券持有人委托参会并表决的除外）。

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。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（四）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、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

2、债券持有人会议需由超过代表本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本次债券的担保人（如有）召集的，由发行人或本次债券的担保人（如有）指派的代表担任会议主席并主持会

议；如果由单独和/或合并代表本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）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席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人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、持有或者代表的本次未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、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。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。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。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、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。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进

行点算；本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人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。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并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二分之一以上同意方为有效。募集说明书或受托管理协议有特别约定的，以募集说明书或受托管理协议约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。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。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本次未偿还债券面值总额，占发行人本次未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一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。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，

连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、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。

10、召集人应当在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：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

第十节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视为同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视为同意《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。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券于 2019 年 5 月签署的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

中信建投证券除作为本期债券发行的主承销商，此外，截至报告期末，中信建投证券股份有限公司固定收益部持有发行人上海金茂投资管理集团有限公司发行的 15 金茂投（136085.SH），面额 64,028,000 元。除此以外，中信建投证券与发行人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。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

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，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

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

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

（二）发行人权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（一）提议召开债券持有人会议；

（二）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（三）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。在本次债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集

资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，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。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（5）信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且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。信息披露义务人不得以新闻发布会或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（6）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

(7) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

(8) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(9) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(10) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(11) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(12) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

(13) 定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及

交易所相关规定。

5、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3) 发行人出售、转让超过上年末净资产 10%的主要资产或发生超过上年末净资产 10%的重大资产重组；
- 4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分，且金额超过上年末净资产 10%的；
- 8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- 9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市条件的重大变化；
- 12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14) 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；

- 15) 发行人拟变更募集说明书的约定;
- 16) 发行人预计不能或实际未能按期支付本次债券本金及/或利息;
- 17) 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; 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动;
- 18) 发行人提出债务重组方案;
- 19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务;
- 20) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;
- 21) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时, 应当就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的, 还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的, 受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息, 并及时出具并披露临时受托管理事务报告, 说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前, 从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本次债券的债券持有人名册, 并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人, 并承担相应费用。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 13.2 条所述的违约事件, 发行人应书面通知受托管理人, 同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形, 并说明拟采取的建议措施。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项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，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第 3.6 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息

信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

11、发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他合理的额外费用。

15、本次债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

16、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

资信评级机构未能按期披露的，应当及时向上交所说明并披露相关原因、发

行人及相关债券的风险状况，并在规定披露的截止日后 1 个月内披露债券信用跟踪评级报告。

17、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

18、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

19、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

20、发行人应当履行债券受托管理协议、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、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（二）至少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；

（三）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（四）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每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。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、受托管理人有证据证明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《债券受托管理协议》第 3.8 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。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、本次债券存续期内，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。

12、发行人为本债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债

券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）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。

为免歧义，本条所指受托管理人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，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、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，包括但不限于债券受托管理协议、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），保管时间不得少于本次债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、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，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出

的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容，但前述宣传应经发行人事先同意。

20、无论本协议是否已终止，受托管理人应对在本协议订立和履行过程中所获悉的有关发行人的商业秘密、专有信息、客户信息及其他具有保密性质的所有信息（以下称“保密信息”）进行严格保密。除经发行人事先书面同意或根据有关法律、法规、规则的规定必须向第三方披露外，受托管理人不得向其他任何第三方披露任何保密信息；除为本协议履行之目的外，受托管理人不得使用或间接使用任何保密信息；受托管理人可将保密信息透露给其相关的雇员、代理人或其所聘请的专业人士，但受托管理人应确保上述人员遵循本协议的相关条款与条件，并承担因上述人员违反本协议的相关条款与条件而产生的任何责任。

21、以下信息不属于保密信息：

- （1）有书面证据表明受托管理人先前已通过合法方式知悉的任何信息；
- （2）非因受托管理人的过错而进入公共领域或因其他原因为公众所知晓的信息；或
- （3）受托管理人于接收信息后从其他途径合法获得的信息。

（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、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，并在每年六月三十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）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) 内外部增信机制（如有）、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《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）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。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在本协议项下的职

责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

(2) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

(3) 截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

(4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认受托管理人(含其关联实体)可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动(包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等)。

3、因发行人、受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

(六) 受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自《债券受托管理协议》第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，原债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间已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本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有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》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、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（1）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）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

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

3、发行人和受托管理人双方承诺，为达成及/或履行本协议，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，

向任何政府官员、本协议对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。

发行人和受托管理人双方确认，任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，并应当向对方支付违约金作为补偿，违约金金额为本协议项下全部所支付费用。

（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，发行人和受托管理人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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

(4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

(5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本次债券项下义务的履行变得不合法，且在合理期限内未得到纠正的；

(6) 在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大实质性不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本次债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定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；

(3) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

(1) 如果发生《债券受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违

约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，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次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，受托管理人应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：

1) 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次债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2) 《债券受托管理协议》13.2 条所述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

3) 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，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并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，除非已得到救济或被债券持有人会议作出的决议豁免，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/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就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、双方同意，若因一方违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因一方违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致另一方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），该方应对

另一方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有合理费用），以使另一方或其他受补偿方免受损害，但因另一方在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，该方无需承担。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》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后，自本次债券发行经中国证监会核准之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本次债券全部还本付息终止之日。《债券受托管理协议》的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，在发行人与新任受托管理人签订新受托管理协议前对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》于本次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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本次债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本次债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本次债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- （4）按照《债券受托管理协议》第 9.2 条约定的情形而终止。

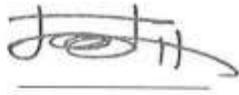
4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

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

上海金茂投资管理集团有限公司



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。

执行董事（签字）：



李从瑞



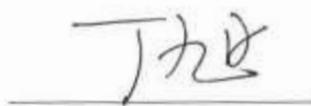
上海金茂投资管理集团有限公司

2019年8月23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



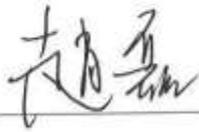
上海金茂投资管理集团有限公司

2019年8月23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。

非董事高级管理人员（签字）：



赵 磊



上海金茂投资管理集团有限公司

2019年8月23日

主承销商声明

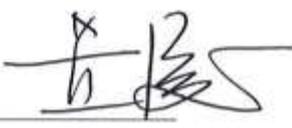
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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。

项目负责人签名：


许天一

法定代表人或授权代表签名：


黄凌



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。

法定代表人或授权代表签名：

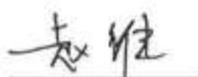


马尧

项目负责人签名：



薛瑛



赵维



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，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。

项目负责人签名：


许天一

法定代表人或授权代表签名：


黄凌



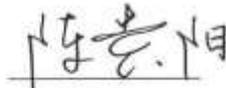
发行人律师声明

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。

经办律师（签字）：



余永强



陈贵阳

律师事务所负责人（签字）：



肖微



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）



2019年8月23日

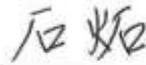
资信评级机构声明

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出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：



周莉莉



石烁

资信评级机构负责人（签字）：



闫衍



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 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的财务报告及 2019 年一季度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。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问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

投资者可以自本期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：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，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。

上海金茂投资管理集团有限公司



(住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室)

2019 年公开发行公司债券（第二期） 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



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(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)

签署日期：2019 年 8 月 23 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

第一节 发行概况	4
一、本次发行的基本情况	4
二、核准情况及核准规模	4
三、本期债券的主要条款	5
四、本期债券发行及上市安排	8
五、本期债券发行的有关机构	9
六、认购人承诺	12
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	12
第二节 发行人及本期债券的资信状况	13
一、本期债券的信用评级情况	13
二、信用评级报告的主要事项	13
三、报告期内发行人主体评级变动情况	15
四、发行人的资信情况	15
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人概况	19
二、发行人历史沿革	20
三、发行人的股权结构及权益投资情况	22
四、发行人控股股东和实际控制人	29
五、发行人法人治理结构	31
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	33
七、发行人主要业务情况	35
八、关联方及关联交易	60
九、发行人内部管理制度	85
十、信息披露事务与投资者关系管理	86
十一、发行人最近三年及一期规范运作情况	86
第四节 财务会计信息	87

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	87
二、最近三年及一期主要财务指标	96
第五节 募集资金运用	99
一、本次发行公司债券募集资金数额	99
二、本期债券募集资金的使用计划	99
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	99
四、募集资金专项账户管理安排	100
五、募集资金的现金管理	100
六、前次发行公司债券募集资金使用情况	100
第六节 备查文件	101

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

注册名称：上海金茂投资管理集团有限公司

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：受中国金茂控股集团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

2019 年 5 月 8 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》。2019 年 5 月 9 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。本次债券计划发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 7 月 11 日签发的“证监许可【2019】1276 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 20 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：上海金茂投资管理集团有限公司。

（二）债券名称：上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

（四）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。

（五）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/减公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

（六）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 20 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。

（七）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。

（八）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 5 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，继续持有本期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。

（九）担保情况：本期债券无担保。

（十）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。

（十一）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

（十二）发行价格：本期债券按面值平价发行。

（十三）发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

（十四）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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十五）配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：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认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原

则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（十六）向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（十七）发行首日：2019 年 8 月 27 日。

（十八）起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 28 日。

（十九）付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易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。

（二十）付息日期：本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 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 8 月 28 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。

（二十一）计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 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 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日。

（二十二）兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 28 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 8 月 28 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。

（二十三）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十四）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，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十五）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人，聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的联席主承销商。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过 20 亿元的自筹资金。

（三十）质押式回购安排：公司主体信用等级为 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。

（三十一）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。

（三十二）募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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 8 月 23 日。

发行首日：2019 年 8 月 27 日。

网下发行期限：2019 年 8 月 27 日至 2019 年 8 月 28 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期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

（二）主承销商

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

联席主承销商：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）发行人律师：北京市君合律师事务所

住所：中国北京建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

负责人：肖微

经办律师：余永强

联系电话：010-85537648

传真：010-85191350

（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、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：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

联系人：焦楠

联系电话：18710077520

传真：010-66426171

（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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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，本期债券的主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人上海金茂投资管理集团有限公司发行的 15 金茂投(136085.SH)，面额 6,402.80 万元；持有 19 金茂投(155188.SH)，面额 5,000.00 万元。

除上述外，发行人以及相关人士（包括法定代表人、董事、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。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期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，本期债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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，该级别反映上海金茂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。本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

正面：

1、上海金茂控股方股东背景实力雄厚。上海金茂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，2018 年位列《财富》全球 500 强第 98 位，综合实力雄厚。中国金茂是中化集团房地产业务板块的唯一运营平台，能够得到中化集团多方面的支持。

2、上海金茂具有重要的定位。自 2016 年 6 月重大资产重组完成以来，上海金茂成为中国金茂最重要的房地产开发主体，同时承担中国金茂房地产项目资金归集职能，为中国金茂下属企业的项目开发运营提供资金融通，具有重要的战略定位。

3、上海金茂签约销售金额保持快速增长。在品牌效应及良好区域布局的带动下，近年来上海金茂签约销售金额实现了较快增长。2016~2018 年，上海金茂

签约销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 亿元，年均复合增长率达 86.01%。

4、上海金茂项目储备丰富且布局良好。截至 2018 年末，上海金茂已竣工在售、在建未售及未开发项目建筑面积合计达 1,570.09 万平方米，主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等经济发达城市，储备丰富且区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。

关注：

1、房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

2、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，或对上海金茂的经营管理能力提出更高要求。

（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券评估有限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，中诚信证券评估有限公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证券评估有限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，自本期评级报告出具之日起，中诚信证券评估有限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，中诚信证券评估有限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。

中诚信证券评估有限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中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证券评估有限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。

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 年末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 566.89 亿元，其中未使用授信额度为 265.16 亿元，未使用额度占总授信额度 46.77%。

（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¹，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 3.70% 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 5.00% 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。

2019 年 2 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.72% 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 18 亿元，利息于每年 2 月 22 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2019 年 2 月公开发行的公司债券，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

¹ 15 金茂投含有调整票面利率条款，2015 年 12 月 09 日到 2018 年 12 月 08 日，票面利率为 3.55%；2018 年 12 月 09 日到 2020 年 12 月 08 日，票面利率为 3.90%，截至募集说明书摘要披露之日，15 金茂投尚未偿还本金为 4.54 亿元，票面利率为 3.90%。

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，截至募集说明书摘要签署日，该债券的余额为 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。截至募集说明书摘要签署日，该债券已经完成兑付。

本公司于 2019 年 2 月完成了“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）”的发行，发行规模为 18 亿元，截至募集说明书摘要签署日，该债券的余额为 18 亿元。

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。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兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

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 42.54 亿元，占公司 2019 年 3 月末合并报表净资产（扣除计入权益的 20 亿永续中票）的比例为 9.17%，不超过公司 2019 年 3 月末净资产的 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

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率	79.73%	77.87%	77.19%	79.92%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA 利息保障倍数（倍，年化）	3.77	3.16	3.65	3.66
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。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：上海金茂投资管理集团有限公司

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受中国金茂控股集团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、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：

表：发行人设立时股权结构

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”。

2019 年 5 月，上海市市场监督管理局核发《营业执照》（统一社会信用代码：91310000667818230C），发行人名称由“金茂投资管理（上海）有限公司”变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”。

（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

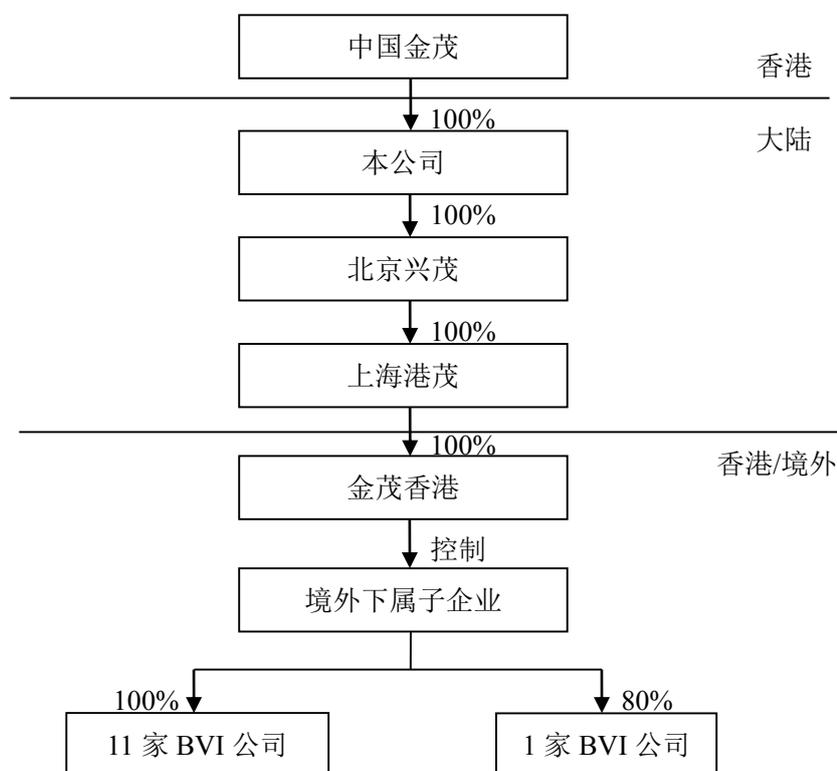
业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），上海港茂持有金茂香港 100% 股权。

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。

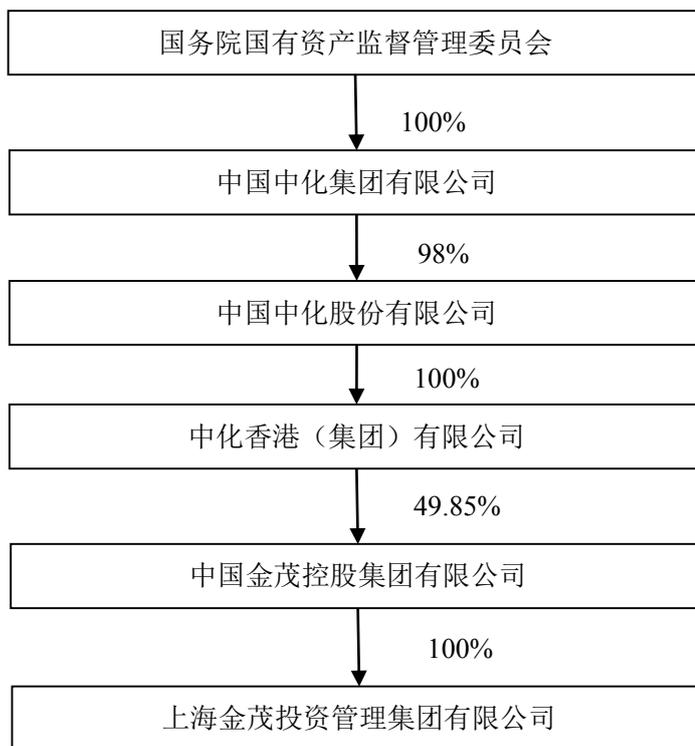
本次股权重组完成后，发行人持有 12 家 BVI 公司的股权架构图简要列示如下：



三、发行人的股权结构及权益投资情况

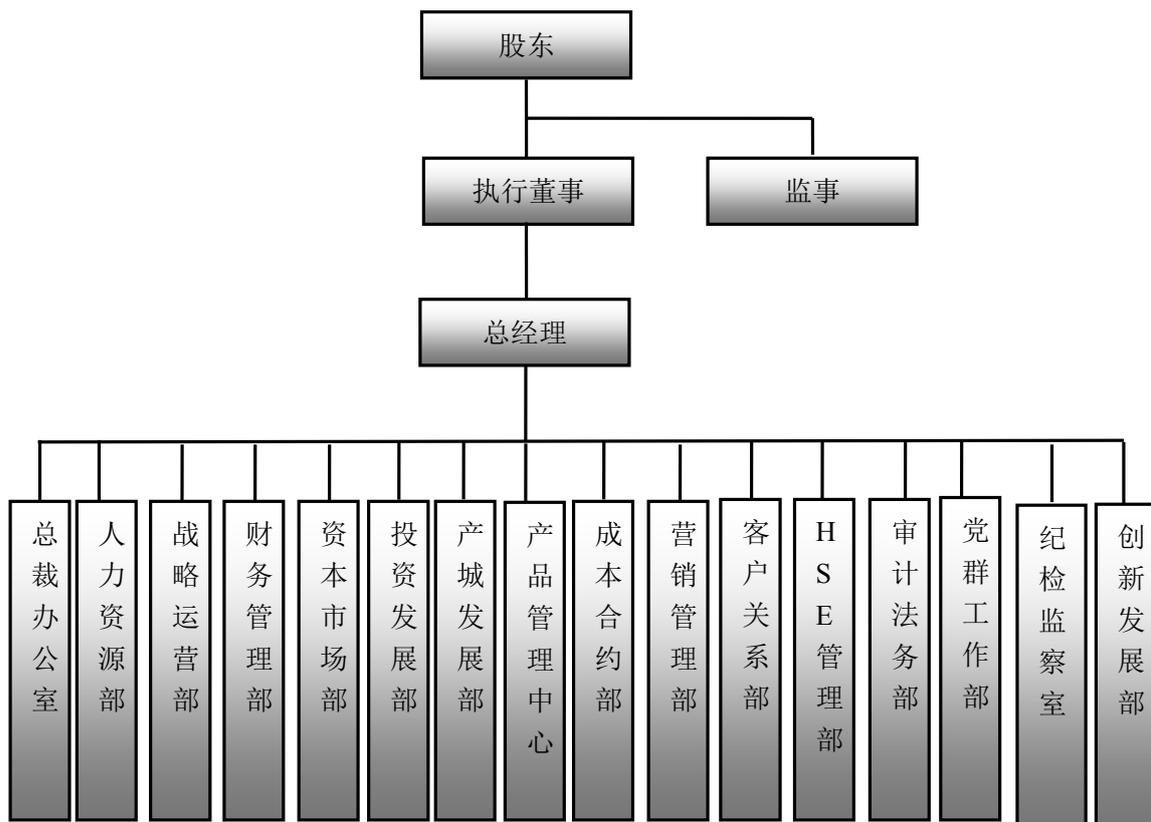
（一）发行人的股权架构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 日，公司纳入合并报表范围的主要子公司如下表所列：

表：截至 2019 年 3 月末公司合并范围内子公司情况

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；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）	324,264.54	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、商务咨询服务（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。	226,000.00	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 2018 年 12 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末发行人主要子公司主要财务数据

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	3,925,289.05	2,976,493.01	948,796.04	66,406.90	19,988.97
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	881,605.13	529,917.99	351,687.15	351,866.66	31,446.30
3	方兴置业（杭州）有限公司	262,488.15	65,229.08	197,259.07	8,505.65	7,439.24
4	金茂投资（长沙）有限公司	721,551.98	188,081.57	533,470.41	459,593.62	175,812.59
5	广州兴拓置业有限公司	588,387.27	451,766.44	136,620.83	358,300.68	82,081.53
6	方兴地产（宁波）有限公司	237,288.36	26,961.06	210,327.29	179,503.67	28,739.21

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要子公司主要财务数据

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	3,312,999.24	2,925,274.66	387,724.58	16,699.71	-8,909.74
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	934,197.80	562,296.60	371,901.20	109,225.30	641.57
3	方兴置业（杭州）有限公司	260,247.08	61,485.47	198,761.61	1,835.85	1,502.54
4	金茂投资（长沙）有限公司	709,888.31	167,524.38	542,363.93	30,576.28	8,893.51
5	广州兴拓置业有限公司	577,142.06	471,421.21	105,720.85	77,589.26	31,783.21
6	方兴地产（宁波）有限公司	231,313.31	21,522.97	209,790.34	6,075.53	-536.95

（四）发行人合营、联营企业情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

1、合营企业

（1）截至 2019 年 3 月 31 日，公司共拥有 56 家合营企业，公司主要合营企业如下所示：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本（万元）	持股比例
1	长沙乾璟置业有限公司	房地产开发经营；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）	1,600	50%
2	无锡泰茂置业有限公司	房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）；房屋租赁；物业管理服务；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）	200,000	49%
3	杭州浙同投资有限公司	服务：实业投资、投资管理、投资咨询（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）	240,000	33%

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
4	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%
5	南京赋茂置业有限公司	房地产开发经营, 房地产经纪; 物业管理, 工程项目管理。(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)	160,000	30%

(2) 主要合营企业财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日, 公司主要合营企业主要财务数据如下:

表: 截至 2018 年末发行人主要合营企业主要财务数据

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	长沙乾璟置业有限公司	590,763.03	464,199.8	126,563.23	65,340.07	16,681.67
2	无锡泰茂置业有限公司	835,151.46	642,572.1	192,579.41	0	-4,286.20
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,254.2	239,999.79	0	-0.21
4	武汉首茂城置业有限公司	932,363.42	720,046.3	212,317.14	0	-4,915.44
5	南京赋茂置业有限公司	163,426.88	6,990.0	156,436.93	2,124.93	3,205.04

截至 2019 年 3 月 31 日, 公司主要合营企业主要财务数据如下:

表: 截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业主要财务数据

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	长沙乾璟置业有限公司	583,378.33	455,923.35	127,454.98	0	891.75
2	无锡泰茂置业有限公司	842,081.18	652,293.08	189,788.10	0	-2791.31
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,314.20	239,939.79	0	-60.00
4	武汉首茂城置业有限公司	931,238.66	719,620.84	211,617.82	0	-699.32
5	南京赋茂置业有限公司	161,183.24	4,833.54	156,349.70	0	-87.23

2、联营企业

(1) 截至 2019 年 3 月 31 日, 公司共拥有 25 家联营公司, 主要联营公司基本情况如下:

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营公司情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例
1	成都隆中策置业有限公司	房地产开发, 房地产营销策划, 房地产经纪, 物业管理, 房地产销售。(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)。	230,000	49%
2	兴茂置业(杭州)有限公司	服务: 房地产开发经营(凭资质经营), 物业管理, 自有房屋租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	215,000	50%
3	首开金茂置业(杭州)有限公司	房地产开发经营。	200,000	49%
4	南京泷茂置业有限公司	房地产开发与经营, 房屋租赁, 商品房销售代理, 房地产信息咨询, 物业管理; 室内外装饰工程设计、施工、安装。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	142,400	50%
5	北京茂丰置业有限公司	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。)	170,000	28.56%

(2) 主要联营企业主要财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日, 公司主要联营企业主要财务数据如下:

表：截至 2018 年末发行人主要联营企业主要财务数据

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	成都隆中策置业有限公司	575,032.02	345,056.25	229,975.77	0	-1,192.03
2	兴茂置业(杭州)有限公司	410,037.41	196,750.11	213,287.30	0	-1,713.60
3	首开金茂置业(杭州)有限公司	1,219,898.69	1,025,649.01	194,249.68	134.89	-2,836.04
4	南京泷茂置业有限公司	433,821.43	293,062.52	140,758.91	0	-1,155.17

5	北京茂丰置业有限公司	281,725.06	114,253.56	167,471.50	0	-1,725.17
---	------------	------------	------------	------------	---	-----------

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营企业主要财务数据

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	成都隆中策置业有限公司	619,311.79	389,677.58	229,634.21	0	-341.56
2	兴茂置业（杭州）有限公司	417,466.25	204,348.43	213,117.82	0	-169.48
3	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,299,800.37	1,105,754.72	194,045.65	0	-204.03
4	南京泷茂置业有限公司	437,325.03	296,535.48	140,789.55	0	30.64
5	北京茂丰置业有限公司	290,904.27	123,527.57	167,376.70	0	-94.80

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 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 日，中国金茂已发行股份 11,579,311,729.00 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 2018 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 271,638,243 千元，净资产为 78,265,267 千元；2018 年营业总收入为 38,732,667 千元，净利润为 7,376,724 千元。

中化香港持有中国金茂 49.85% 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 2019 年 3 月 31 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 2019 年 3 月 31 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

截至报告期末，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：截至报告期末发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	截至报告期末持有中国金茂股份情况	截至报告期末持有发行人及中国金茂债券情况
李从瑞 ²	执行董事/ 总经理	男	48	中国	2019年2月起 至2022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，已生效 1,370,000 份	-
丁旭	监事	男	44	中国	2017年12月至 2020年12月	持有公司期权 1,200,000 股，已生效 332,000 份	-
赵磊	财务负责人	男	41	中国	2016年11月起 至2019年10 月	持有股票期权 1,200,000 股票期权， 已生效 400,000 份	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2019 年 3 月 31 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：48 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

²2016 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。

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：44 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：41 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 12 年经验。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
------	--------	--------------

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
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及一期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，属于固定资产投资的范畴，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，2018 年我国全社会固定资产投资为 645,675 亿元，同比增长 5.0%，房地产开发投资为 120,264 亿元，同比增长 9.5%。2018 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 18.63%。

此外，2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅

销售额增长 14.7%，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。

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预

期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019 年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

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。2018 年，住宅开发投资金额为 85,192 亿元，较上年同期增长 13.4%，增速回升。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	10,2581	95,979
住宅开发投资（亿元）	85,192	75,148	68,704	64,595
住宅投资所占比例（%）	70.8	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 110,240 亿元,同比增长 11.3%。2018 年,全国商品住宅销售增长缓慢,其中销售面积 147,929 万平方米,同比增加 2.2%;销售金额 126,393 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 2017 年有进一步提升,占房地产总开发投资比例保持稳定。2018 年,商业房产开发投资金额为 20,173 亿元,较 2017 年有所下降。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	102,581	95,979
商业开发投资（亿元）	20,173	22,401	22,371	20,817
商业投资所占比例（%）	16.8	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%。2018 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 16,334 万平方米和 19,626 亿元，分别同比下降 7.17%和 0.35%。

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，2018 年排名前十位房企集群的销售额口径市场份额占比超过 29%，同比提升约 5%，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 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开发模式，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、公司最近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

表：最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	245,247.78	98.55%	3,206,677.94	98.98%	2,838,767.58	99.67%	1,315,392.08	99.79%
其中：土地一级开发	72,193.22	29.01%	814,182.98	25.13%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%
物业销售	144,191.20	57.94%	2,271,922.94	70.13%	2,240,874.07	78.67%	1,011,032.80	76.70%
租赁	23,405.89	9.41%	96,767.15	2.99%	88,076.03	3.09%	80,693.92	6.12%
酒店运营	4,007.04	1.61%	18,381.63	0.57%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,450.43	0.58%	5,423.23	0.17%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%
其他业务收入	3,613.11	1.45%	32,989.03	1.02%	9,525.60	0.33%	2,816.04	0.21%
合计	248,860.88	100.00%	3,239,666.97	100.00%	2,848,293.18	100.00%	1,318,208.11	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,318,208.11 万元、2,848,293.18 万元、3,239,666.97 万元和 248,860.88 万元。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 1,315,392.08 万元、2,838,767.58 万元、3,206,677.94 万元和 245,247.78 万元，占营业收入的比例保持在 98%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。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元，占营业收入的比例分别为 16.21%、17.21%、25.13%和 29.01%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块收入分别为 1,011,032.80 万元、2,240,874.07 万元、2,271,922.94 万元和 144,191.20 万元，占营业收入的比例分别为 76.70%、78.67%、70.13%和 57.94%。

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。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入分地区构成情况

单位：万元

地区	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	28,399.62	11.58%	640,561.89	19.98%	663,181.89	23.36%	315,042.51	23.95%
上海	20,177.74	8.23%	70,001.46	2.18%	16,011.44	0.56%	14,477.32	1.10%
长沙	34,867.72	14.22%	909,340.42	28.36%	593,027.53	20.89%	357,151.84	27.15%
丽江	13,904.31	5.67%	12,646.10	0.39%	16,474.29	0.58%	11,494.37	0.87%
南京	3,421.31	1.40%	460,996.81	14.38%	238,300.10	8.40%	237,099.64	18.03%
重庆	1,458.70	0.59%	53,883.94	1.68%	394.87	0.02%	106,931.96	8.13%
青岛	13,107.19	5.34%	338,971.84	10.57%	339,223.57	11.95%	11,791.11	0.90%

地区	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	2,096.30	0.85%	126,525.13	3.95%	205,951.33	7.26%	102,671.93	7.81%
杭州	1,835.85	0.75%	8,505.42	0.27%	377,842.85	13.31%	58,717.82	4.46%
宁波	48,389.79	19.73%	196,207.53	6.12%	176,630.45	6.22%	57,888.63	4.40%
广州	77,589.25	31.64%	389,037.41	12.13%	211,332.52	7.45%	42,124.95	3.20%
合计	245,247.78	100.00%	3,206,677.94	100.00%	2,838,370.84	100.00%	1,315,392.08	100.00%

(2) 营业成本分析

表：最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	124,511.76	97.89%	1,957,391.80	98.93%	1,862,077.32	99.76%	884,325.95	99.77%
其中：土地一级开发	46,719.79	36.73%	408,555.17	20.65%	196,955.44	10.55%	76,551.68	8.64%
物业销售	72,108.02	56.69%	1,510,813.72	76.36%	1,638,293.40	87.77%	785,128.86	88.58%
租赁	2,283.82	1.80%	23,894.63	1.21%	14,696.58	0.79%	16,640.60	1.88%
酒店运营	2,284.05	1.80%	10,172.38	0.51%	10,078.40	0.54%	4,787.68	0.54%
物业管理	1,116.08	0.88%	3,955.91	0.20%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%
其他业务成本	2,688.89	2.11%	21,129.51	1.07%	4,536.61	0.24%	2,033.18	0.23%
合计	127,200.65	100.00%	1,978,521.32	100.00%	1,866,613.93	100.00%	886,359.13	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业成本分别 886,359.13 万元、1,866,613.93 万元、1,978,521.32 万元和 127,200.65 万元，其中主营业务成本合计分别为 884,325.95 万元、1,862,077.32 万元、1,957,391.80 万元和 124,511.76 万元。

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块成本分别为 76,551.68 万元、196,955.44 万元、408,555.17 万元和 46,719.79 万元，占营业成本的比例分别为 8.64%、10.55%、20.65%和 36.73%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块成本分别为 785,128.86 万元、1,638,293.40 万元、1,510,813.72 万元和 72,108.02 万元，占营业成本的比例分别为 88.58%、87.77%、76.36%和 56.69%。

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

表：最近三年及一期发行人利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	120,736.02	49.23%	1,249,286.13	38.96%	976,690.26	34.41%	431,066.13	32.77%
其中：土地一级开发	25,473.43	35.29%	405,627.81	49.82%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%
物业销售	72,083.18	49.99%	761,109.22	33.50%	602,580.67	26.89%	225,903.94	22.34%
租赁	21,122.07	90.24%	72,872.52	75.31%	73,379.45	83.31%	64,053.32	79.38%
酒店运营	1,722.99	43.00%	8,209.26	44.66%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%
物业管理	334.35	23.05%	1,467.32	27.06%	809.87	28.28%	453.69	27.15%
其他业务毛利润/毛利率	924.22	25.58%	11,859.52	35.95%	4,988.99	52.37%	782.86	27.80%
毛利润合计/综合毛利率	121,660.23	48.89%	1,261,145.66	38.93%	981,679.25	34.47%	431,848.99	32.76%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司整体业务毛利润分别为 431,848.99 万元、981,679.25 万元、1,261,145.66 万元和 121,660.23 万元，整体业务毛利率分别为 32.76%、34.47%、38.93%和 48.89%，其中主营业务毛利率分别为 32.77%、34.41%、38.96%和 49.23%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司一级土地开发板块毛利率分别为 64.18%、59.82%、49.82%和 35.29%，物业销售板块毛利率分别为 22.34%、26.89%、33.50%和 49.99%。

（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 2019 年 3 月 31 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³：

表：最近三年发行人房地产开发经营情况

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售面积（平方米）			
其中：北京	325,872	256,637	82,300
上海	91,115	7,318	54,026
长沙	173,223	332,049	308,678
丽江	26,882	90,208	8,066
南京	74,662	2,745	20,758
青岛	513,212	225,851	248,871
宁波	163,552	9,573	48,646
广州	180,516	283,104	151,501
杭州	92,838	55,494	48,966
苏州	63,733	67,579	59,953
重庆	87,915	62,437	56,799
佛山	117,258	78,589	-
天津	107,500	118,000	-
郑州	21,409	23,216	-
合肥	143,654	-	-
无锡	144,718	-	-
温州	532,207	-	-
武汉	138,543	-	-
南昌	43,414	-	-
嘉兴	137,657	-	-
其他 ⁴	105,835	-	-
合计	3,285,713	1,612,800	1,088,564
销售金额（万元）			
北京	1,738,493.71	1,020,000.00	362,514.03
上海	714,539.96	83,349.78	449,743.27
长沙	266,671.85	467,583	331,258.67

³表中销售面积主要为二级土地销售。

⁴ 其他为福州、常州、厦门、株洲、济南、成都、徐州

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
丽江	52,795.88	113,837.00	13,333.82
南京	217,329.26	15,018.65	53,769.83
青岛	684,866.44	288,799.05	303,629.36
宁波	379,997.92	20,000.00	153,232.63
广州	687,678.18	990,000.00	328,236.38
杭州	458,155.73	250,124.97	185,821.75
苏州	161,907.31	208,030.07	173,573.77
重庆	71,146.45	48,725.60	40,015.33
佛山	171,041.38	130,000.00	-
天津	469,114.60	320,900.00	-
郑州	162,260.34	58,266.00	-
合肥	272,572.28	-	-
无锡	327,286.62	-	-
温州	718,929.65	-	-
武汉	254,339.60	-	-
南昌	66,555.62	-	-
嘉兴	211,514.35	-	-
其他	200,132.67	-	-
合计	8,287,329.80	4,014,634.12	2,395,128.84

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司新开工面积分别为 101.39 万平方米、352.63 万平方米和 756.99 万平方米。公司竣工面积分别为 183.74 万平方米、98.31 万平方米和 179.03 万平方米。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司房地产签约销售面积分别为 108.86 万平方米、161.28 万平方米和 330.40 万平方米，合同销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 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2018年末，该项目开发出让情况顺利，剩余未售/未交付土地规划建筑面积131.10万平方米。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2018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2018年末，该项目土地尚未开始出让，因当地政策及规划调整，该项目目前进展较慢，目前发行人正就该片土地具体开发细节同政府部门积极协商。

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如万科、佳兆业、卓越、中海等较有实力的房地产开发企业，加速推进片区的发展。片区内交通配套不断提升，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，多条道路也已经完工通车。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 2018 年末，该项目已累计出让建筑面积 141.78 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积 210.92 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。

（3）宁波生命科学城项目基本情况

2018 年 9 月 30 日，发行人与宁波市奉化区政府签署合作协议，共同开发宁波生命科学城项目。该项目所在的宁波市奉化区方桥位于宁南贸易物流区板块，与宁波中心区紧密便捷连接。该项目整体开发范围约 3.65 平方公里，计划总投资达 159.23 亿元，分为智慧产业创新区、艺术文化展示区、高端医养聚集区和教育居住综合区四个板块，计划通过公司对于该地块的建设和招商，带动片区人

口产业升级。项目总建筑面积约 428 万平方米，发行人总投资额约 159 亿元，已投资金额为 1.35 亿元。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让，未售/未交付土地规划建设面积约 418 万平方米。

2、公司在建、拟建项目情况

截至 2018 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：

表：截至 2018 年末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
亦庄金茂府 X91	北京	100%	27.52	10.70	70.54	50.62
朝阳金茂中心	北京	100%	11.26	-	35.61	23.27
佑安府	北京	20%	30.67	4.27	126.26	91.63
市南金茂湾	青岛	100%	3.09	2.03	49.44	45.18
中欧国际城 A5	青岛	100%	3.59	2.83	31.88	24.03
中欧国际城 D5	青岛	100%	9.13	-		
中欧国际城 B2	青岛	100%	8.64	4.34	5.60	2.47
中欧国际城 A11	青岛	100%	9.75	5.90	7.59	3.50
中欧国际城 A16	青岛	100%	8.28	5.39	6.63	3.11
中欧国际城 D6	青岛	100%	11.10	6.80	8.42	3.48
海河金茂府	天津	100%	41.35	8.28	96.02	52.06
上东·金茂府	天津	100%	12.76	0.22	61.84	40.64
韩仓河 A-1 地块	济南	50%	20.28	-	28.26	15.27
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	50%	14.14	-	46.49	34.41
科技城金茂府	苏州	27%	56.33	2.47	113.62	80.94
姑苏金茂悦	苏州	100%	9.73	1.34	18.27	14.12
慈城金茂逸墅	宁波	36%	22.45	1.12	19.90	10.80
雅居乐中央公园	嘉兴	49%	16.05	1.88	16.60	11.56
瑞安国瑞府	温州	20%	16.68	5.75	22.32	15.00
无锡锡北项目	无锡	49%	27.59	4.10	20.00	10.15
东城金茂悦	南京	100%	11.90	8.96	17.19	14.56

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
金茂广场项目二期	南京	49%	26.11	-	44.53	11.04
河西金茂府	南京	26%	12.83	-	55.30	39.30
河西南鱼嘴金融聚集区	南京	28%	118.92	-	29.23	21.61
徐州铜山区 2018-1 号地块	徐州	100%	8.11	0.49	9.18	4.55
龙城金茂府	常州	71%	31.21	1.44	39.29	19.20
梅溪湖国际广场	长沙	100%	96.07	-	87.14	71.04
梅溪湖金茂湾	长沙	50%	64.44	-	46.23	24.35
研发中心	长沙	80%	9.73	-	4.90	3.66
株洲·金茂悦（中南林科大项目）	株洲	100%	63.23	-	39.43	13.53
南沙金茂湾	广州	90%	76.83	45.46	66.80	53.38
金茂绿岛湖	佛山	65%	66.10	19.72	55.56	25.55
乐从岭南府	佛山	100%	39.62	-	55.31	31.99
翔安·金茂悦	厦门	100%	10.29	0.31	29.14	23.10
龙兴南地块	重庆	100%	34.83	-	29.92	12.98
金茂雪山语	丽江	100%	10.26	8.89	17.42	17.02
长安金茂府	西安	100%	18.68	1.71	19.29	7.33
合计			1,059.55	154.42	1,431.12	926.44

截至 2018 年末，发行人拟建项目如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人拟建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	所在地区	土地面积	规划建筑面积	开发主体
大兴瀛海魏善庄	北京	53,689	110,976	北京兴拓置业有限公司
青浦项目 26-01/44-02	上海	80,622	224,230	上海悦兆秀置业有限公司/ 上海兆浦置业有限公司
F13 超高层项目	长沙	18,546	191,264	长沙方兴兴业置业有限公司
祖庙金茂悦	佛山	62,262	329,708	佛山拓茂房地产开发有限公司
东莞清溪镇 017 地块	东莞	26,470	54,793	东莞深茂置业有限公司
中欧国际城 A3	青岛	92,103	360,168	青岛方虔置业有限公司
中欧国际城 B8	青岛	76,190	311,370	青岛方腾置业有限公司
中欧国际城 C10	青岛	58,766	229,963	青岛方跃置业有限公司

3、公司土地储备情况

2018 年度，公司新增项目土地储备建筑面积约为 9,436,448 平方米，主要分布于武汉、南京、青岛、宁波、嘉兴等地区。

2018 年度，公司新增项目土地储备情况如下：

表：2018 年度公司新增项目土地储备明细表

单位：%、平方米、亿元

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
嘉兴路劲金茂·嘉禾金茂府项目	嘉兴	55%	254,138	139,776	15.96
苏州姑苏·金茂悦项目	苏州	100%	74,173	74,173	12.07
嘉兴正荣金茂·秀湖金茂府项目	嘉兴	17%	129,780	22,063	8.78
西安市长安区大学城 CA06-23-7、CA06-23-9 号地块	西安	100%	141,653	141,653	5.40
武汉新洲区阳逻街万山村 P（2018）001 号地块	武汉	100%	347,600	347,600	12.47
南昌青云谱地块	南昌	18%	138,191	24,874	6.14
佛山市顺德区乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	佛山	33%	273,116	90,128	30.04
徐州楚河金茂府项目	徐州	100%	54,050	54,050	3.80
苏州高新区 2017-WG-84 号地块	苏州	18%	86,671	15,601	11.53
常州龙城金茂府项目	常州	100%	231,680	231,680	17.40
南京平澜府	南京	29%	143,901	41,731	5.77
南京固城湖·金茂逸墅	南京	49%	266,922	130,792	9.72
武汉新洲区阳逻街万山村 P（2018）004 号地块	武汉	50%	366,400	183,200	9.64
天津北辰区刘园 188 号地块	天津	17%	177,723	30,213	29.50
重庆市两江新区中央公园	重庆	20%	268,500	53,700	21.50
杭州市富阳区富春 28 号地块	杭州	50%	177,680	88,840	20.35
南通崇川·金茂府项目	南通	50%	61,300	30,650	11.89
上海虹桥金茂悦	上海	100%	145,119	145,119	30.61
济南金茂路劲雪山·金茂逸墅项目	济南	50%	145,067	72,534	14.09
瑞安市万松东进带 04-02 地块	温州	20%	126,431	25,286	13.18
宁波悦观庭项目	宁波	30%	66,881	20,064	5.02
嘉兴经开 2017-35 号地块	嘉兴	49%	120,000	58,800	10.10
宁波市海湾金茂悦项目	宁波	49%	211,332	103,553	10.00
济南公园学府项目	济南	15%	184,666	27,700	14.99

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
无锡太湖·金茂逸墅项目	无锡	51%	102,143	52,093	11.48
株洲·金茂悦项目	株洲	100%	498,100	498,100	11.95
东莞清溪金茂逸墅项目	东莞	100%	39,700	39,700	5.56
北京大兴金茂悦项目	北京	100%	110,976	110,976	20.80
武汉阳逻·金茂悦项目	武汉	30%	155,115	46,535	5.06
昆明巫家坝·金茂广场	昆明	30%	95,883	28,765	4.12
南昌市新建区望城镇长富大道南侧、贤良路东侧 DAK2018014 号地块	南昌	11%	98,900	10,879	5.46
开封市汴西新区 39 号地块	开封	49%	148,863	72,943	4.54
温州鹿城金茂府项目	温州	33%	352,513	116,329	69.20
西安市浐灞生态区湿地公园项目	西安	30%	117,378	35,213	7.77
武汉建发·金茂 玺悦项目	武汉	49%	179,015	87,717	10.74
贵阳市白云区马鞍山 G（18）050 地块	贵阳	50%	202,817	101,409	13.39
成都天府·金茂悦项目	成都	50%	183,397	91,699	5.66
青岛市崂山区辽阳东路项目	青岛	10%	630,549	63,055	29.61
广州市从化区街口街西宁小学地块	广州	25%	309,094	77,274	23.44
北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052、0063C-18 地块	北京	47%	194,226	91,286	41.00
绍兴镜湖金茂逸墅项目	绍兴	49%	163,201	79,968	19.80
萧山区蜀山南 B-13-2、B-14、B-15 地块	萧山	21%	161,846	33,988	27.29
天津北辰区刘园 189 号地块	天津	26%	253,300	65,858	46.00
宁波海曙金茂府项目	宁波	33%	193,409	63,825	38.00
合肥市高新区 KI2-3、4 地块	合肥	100%	80,640	80,640	6.31
湖州仁皇金茂悦项目	湖州	50%	142,209	71,105	11.35
南京市江宁区上坊 36 号地块	南京	15%	54,207	8,131	6.70
台州市椒江区洪家街道白云山南路两侧、洪兆路南侧 地块	台州	33%	467,383	154,236	22.37
南京市江宁区上坊 6 号地块	南京	9%	154,431	13,899	19.00
宁波宁南物流区六号地	宁波	49%	93,635	45,881	4.88
南京市江宁区上坊 31 号地块	南京	30%	60,544	18,163	7.30
合计			9,436,448	4,313,446	808.73

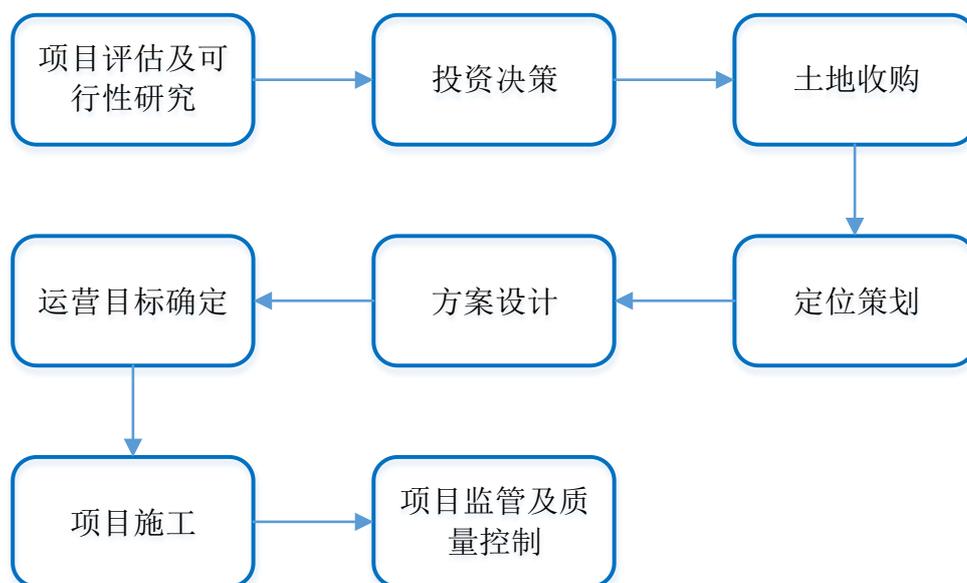
（六）发行人一级土地开发业务模式

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，并通过与供货商的合作，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。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现一级土地开发收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 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：

表：2019 年 1-3 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	宁波市奉化区财政局	41,900.00	16.84
2	长沙市财政局湘江新区分局	30,293.22	12.17
3	国投亚华（上海）有限公司	18,372.93	7.38
4	中国进出口银行	8,487.91	3.41
5	中国中化股份有限公司	2,067.49	0.83
合计		101,121.55	40.63

表：2018 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	南京东山国际企业总部园开发有限公司	526,239.17	16.24
2	长沙市财政局湘江新区分局	448,937.58	13.86
3	中国进出口银行	67,876.58	2.10
4	北京瑞源豪达科贸有限责任公司	27,617.90	0.85

5	中国中化股份有限公司	17,631.26	0.54
合计		1,088,302.49	33.59

表：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		564,644.10	19.83

表：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		254,655.01	19.28

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：

表：2019 年 1-3 月公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	31,743.38	24.96
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	20,540.17	16.15
3	中国建筑第五工程局有限公司	10,169.09	7.99
4	中国建筑一局（集团）有限公司	8,488.29	6.67
5	五矿二十三冶建设集团有限公司	8,394.83	6.60
合计		79,335.76	62.37

表：2018 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	310,741.22	15.71
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	75,135.04	3.80
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	44,289.23	2.24
4	中国建筑第八工程局有限公司	40,236.93	2.03
5	中国建筑一局（集团）有限公司	32,511.56	1.64
合计		502,913.98	25.42

表：2017 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	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

表：2016 年度公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	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		141,812.79	16.00

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摘要“第三节 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摘要“第三节 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摘要“第三节 发行人基本情况”中“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主要其他关联方情况如下表所示：

表：报告期发行人主要其他关联方情况

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
北京中化金桥贸易有限公司	同一集团控制下企业
大连道达尔咨询有限公司	同一集团控制下企业
方兴置业（上海）有限公司	同一集团控制下企业
金茂（上海）物业服务有限公司	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
金茂置业（杭州）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
宁波鹰茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下企业
新路安中国有限公司	同一集团控制下企业
中国对外经济贸易信托投资有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂（集团）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
中国中化股份有限公司	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
中国种子集团有限公司	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
中化保险经纪（北京）有限责任公司	同一集团控制下企业
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	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
中化国际（控股）股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际贸易股份有限公司	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
中化化肥有限公司	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
中化节能环保控股（北京）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
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化蓝天集团有限公司	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
中化石油销售有限公司	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
中化实业有限公司	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
中化现代农业有限公司	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
中化资产管理有限公司	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
北京金茂信通咨询有限公司	同一集团控制下合营企业

（二）发行人的关联交易情况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人的关联交易情况如下：

1、购买商品/接受劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联购买商品和接受劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	6,613.99	16,893.76	18,472.20

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	3,809.59	2,848.76	2,483.41
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	9,436.90	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、销售商品/提供劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联销售商品和提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,815.63	9,016.23	9,161.75
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	3,861.33	3,011.45	2,897.30
中化化肥有限公司	房屋租赁	2,277.91	1,824.75	2,004.81
中化石油有限公司	房屋租赁	1,749.69	1,902.94	2,866.36
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,493.92	1,399.29	992.17
中化石油销售有限公司	房屋租赁	1,302.09	1,205.09	-
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	851.99	839.75	1,021.68
中化塑料有限公司	房屋租赁	827.91	816.51	800.86
远东国际租赁有限公司	房屋租赁	815.80	780.48	800.10
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	798.26	-	-
中国中化集团公司有限公司	房屋租赁	791.05	791.05	811.22
中化能源股份有限公司	房屋租赁	693.52	-	-
中化现代农业有限公司	房屋租赁	639.07	-	278.01
中化信息技术有限公司	房屋租赁	621.19	-	-
中化资本有限公司（原上海苏化）	房屋租赁	575.15	-	-
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁	567.45	536.58	540.30
中国种子集团有限公司	房屋租赁	464.08	574.93	659.74
新路安中国有限公司	房屋租赁	-	-	157.13
中化国际招标有限责任公司	房屋租赁	-	843.82	787.84
中化国际（控股）股份有限公司	房屋租赁	335.85	327.97	319.70

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中化实业有限公司	房屋租赁	328.88	-	90.70
中化保险经纪（北京）有限责任公司	房屋租赁	321.18	-	442.33
中化资产管理有限公司	房屋租赁	266.92	-	-
中化资本投资管理有限责任公司（原天津物业）	房屋租赁	242.87	-	-
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	房屋租赁	149.85	-	-
中化环境控股有限公司（原中化节能环保）	房屋租赁	138.83	-	49.79
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	130.34	-	-
郑州茂辉置业有限公司	房屋租赁	-	425.94	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	房屋租赁	-	441.42	-
中化资产管理公司	房屋租赁	-	362.17	277.77
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	128.27	-	108.54
南京泷茂置业有限公司	房屋租赁	83.27	341.49	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	69.10	-	-
中化石化销售有限公司	房屋租赁	41.46	-	-
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	27.02	-	-
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	15.31	-	-
中化能源科技有限公司	房屋租赁	4.87	-	-
中化商业保理有限公司	房屋租赁	3.52	-	-
方兴置业（上海）有限公司	房屋租赁	-	377.50	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	房屋租赁	-	380.37	-
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	478.70	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	销售商品	338.16	-	-
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	217.78	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	57.71	-	-
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	1,354.75	327.13	-
苏州茂泰置业有限公司	提供劳务	1,322.83	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务	882.76	-	-
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	775.95	-	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	480.28	-	94.34
兴茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	446.83	-	-

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南京峰霄置业有限公司	提供劳务	402.94	-	-
宁波招海置业有限公司	提供劳务	356.84	-	-
温州浙同置业有限公司	提供劳务	354.82	-	-
南京泷茂置业有限公司	提供劳务	285.50	-	150.94
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	264.84	42.55	85.09
南通成茂地产开发有限公司	提供劳务	223.92	-	-
方兴置业（上海）有限公司	提供劳务	184.36	-	313.54
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	176.02	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	150.23	303.74	-
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	134.13	48.78	-
中化方兴置业（北京）有限公司	提供劳务	126.01	171.15	160.00
金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	112.14	-	95.90
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	98.35	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	提供劳务	64.77	-	84.12
广州启创置业有限公司	提供劳务	64.67	86.22	-
北京金丰置业有限公司	提供劳务	53.64	-	53.64
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务	40.12	-	-
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	36.01	26.31	-
南京达泰筑茂置业有限公司	提供劳务	29.06	-	-
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	24.25	-	-
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务	14.97	-	-
青岛茂创置业有限公司	提供劳务	5.79	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	提供劳务	-	169.89	-
中国金茂控股集团有限公司	提供劳务	-	68.76	-
安徽新华新茂置业有限公司	提供劳务	-	4.14	-
中化现代农业有限公司	提供劳务	-	319.28	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	提供劳务	-	267.74	-
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	-
中化节能环保控股（北京）有限公司	提供劳务	-	54.30	-
中化信息技术有限公司	提供劳务	-	6.99	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	75.57

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国金茂（集团）有限公司	提供服务	-	-	140.59
中化石化销售有限公司	提供劳务	-	20.67	-

3、其他交易情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人其他关联交易情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 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
深圳悦茂置业有限公司	委贷利息收入	14,114.92	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	2,084.95	1,448.14	431.30
南京嘉茂置业有限公司	委贷利息收入	277.95	-	1,668.86
北京茂丰置业有限公司	委贷利息收入	101.55	63.93	8.72
北京臻庄房地产开发有限公司	委贷利息收入	947.33	21,035.99	20.75
南京泷茂置业有限公司	委贷利息收入	1,586.28	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	3,665.14	2,026.49	759.26
中化蓝天集团有限公司	委贷利息收入	610.44	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	52.16	37.35	-
上海茂秀置业有限公司	委贷利息收入	6,396.93	5,442.21	-
上海兆承房地产开发有限公司	委贷利息收入	4,234.03	6,586.35	-
郑州茂辉置业有限公司	委贷利息收入	2,197.13	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	499.91	-	2,012.27
上海坤茂置业有限公司	委贷利息收入	13,371.95	-	-
福州金辉融欣房地产有限公司	委贷利息收入	12,413.83	-	-
北京茂瑞置业有限公司	委贷利息收入	7,774.52	-	-

嘉兴隼茂置业有限公司	委贷利息收入	5,872.57	-	-
杭州浙同投资有限公司	委贷利息收入	2,876.60	-	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	委贷利息收入	2,451.35	-	-
福州融丰房地产有限公司	委贷利息收入	2,349.76	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	委贷利息收入	2,251.85	-	-
无锡君茂置业有限公司	委贷利息收入	2,029.78	-	-
南京禹茂置业有限公司	委贷利息收入	1,992.73	-	-
合肥质然地产开发有限公司	委贷利息收入	1,880.52	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	委贷利息收入	1,873.71	-	-
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,788.87	-	-
温州浙同置业有限公司	委贷利息收入	1,700.58	-	-
重庆央鼎置业有限公司	委贷利息收入	1,683.07	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	委贷利息收入	1,373.43	-	-
湖州碧泉地产开发有限公司	委贷利息收入	1,278.90	-	-
宁波姚茂地产开发有限公司	委贷利息收入	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	委贷利息收入	982.59	-	-
绍兴龙耀地产开发有限公司	委贷利息收入	979.49	-	-
武汉兆悦茂地产开发有限公司	委贷利息收入	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	委贷利息收入	674.27	-	-
昆明辉茂置业有限公司	委贷利息收入	569.48	-	-
武汉华璋地产开发有限公司	委贷利息收入	479.18	-	-
开封丰辉置业有限公司	委贷利息收入	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	委贷利息收入	339.97	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	委贷利息收入	147.37	-	-
武汉祥茂置业有限公司	委贷利息收入	127.87	-	-
温州坤茂置业有限公司	委贷利息收入	120.78	-	-
南京宝茂置业有限公司	委贷利息收入	76.03	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	委贷利息收入	22.61	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	委贷利息收入	10.24	-	-
天津齐茂置业有限公司	委贷利息收入	1.41	-	-
成都金枝置业有限公司	委贷利息收入	0.25	-	-
北京茂秀置业有限公司	委贷利息收入	0.01	-	-

上海银汇房地产发展有限公司	委贷利息支出	-	821.76	83.87
方兴置业（上海）有限公司	委贷利息支出	-	1,755.44	920.11
重庆兴乾置业有限公司	委贷利息支出	1,216.09	1,997.71	696.70
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	539.22	-
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息支出	-	1,385.09	-
宁波兴茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	2,244.51	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	委贷利息支出	-	1,308.63	-
中化集团财务有限责任公司	委贷利息支出	-	1,059.08	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	委贷利息支出	944.91		
中化商保理有限公司	委贷利息支出	119.22		
温州瓯茂置业有限公司	委贷利息支出	1.39		
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息支出	2,076.81		

4、关联担保情况

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

表：2016-2018 年发行人关联担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	2018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	132,050.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	481,700.00	3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	449,398.00	2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	289,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京展拓置业有限公司	160,000.00	5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	北京广茂置业有限公司	48,499.00	3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	上海金茂投资管理集团有限公司	100.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	349,900.00	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	上海金茂投资管理集团有限公司	220,000.00	5年	正常经营
上海金茂投资管理集团有限公司	北京凯晨置业有限公司	400,100.00	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2016年、2017年及2018年资金回款较多，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2018年12月31日，关联方拆借资金余额情况如下表所列：

表：截至 2018 年末发行人关联方拆借资金情况

单位：万元

关联方	2018年12月31日
1、资金拆入余额	
中国金茂控股集团有限公司	1,944,130.78
宁波兴茂地产开发有限公司	281,476.87
金茂置业（杭州）有限公司	280,000.00
中化集团财务有限责任公司	147,694.31
中化金茂物业管理（北京）有限公司	134,100.00
重庆兴乾置业有限公司	131,850.24
宁波鹰茂地产开发有限公司	60,000.00
中化商业保理有限公司	53,306.32
南京筑茂企业管理有限公司	3,431.48
温州瓯茂置业有限公司	2,880.00
2、资金拆出余额	
深圳悦茂置业有限公司	196,735.00
无锡君茂置业有限公司	124,622.01
北京臻庄房地产开发有限公司	123,507.75
上海坤茂置业有限公司	106,320.00
福州金辉融欣房地产有限公司	81,423.07
广州市润禾置业有限公司	78,755.40
西安顺茂置业有限公司	77,800.00
武汉首茂城置业有限公司	62,534.90
湖州碧泉房地产开发有限公司	59,480.88
广州诚品置业有限公司	58,856.00
南京泷茂置业有限公司	53,400.00
重庆金碧茂置业有限公司	53,364.88
宁波姚茂房地产开发有限公司	52,690.96
杭州富阳富茂置业有限公司	51,885.00
武汉祥茂置业有限公司	50,585.00
昆明辉茂置业有限公司	46,720.08
北京金丰置业有限公司	43,924.50
南通成茂置业有限公司	43,563.04

关联方	2018年12月31日
温州浙同置业有限公司	41,944.98
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	37,570.50
上海茂秀置业有限公司	36,000.00
兴茂置业（杭州）有限公司	29,577.40
中化蓝天集团有限公司	28,800.00
开封丰辉置业有限公司	25,697.38
重庆鼎茂置业有限公司	17,567.29
福州融丰房地产有限公司	13,960.00
南京溪茂置业有限公司	9,158.49
郑州茂辉置业有限公司	7,204.44
长沙辰茂企业管理有限公司	7,017.59
南昌嘉茂置业有限公司	6,850.00
北京茂丰置业有限公司	6,150.00
嘉兴荣聿置业有限公司	5,700.84
南京宝茂置业有限公司	4,257.90
南京禹茂置业有限公司	4,117.23
徐州威润房地产开发有限公司	3,560.75
南京达泰筑茂置业有限公司	2,270.40
金茂投资咨询（深圳）有限公司	2,100.00
宁波骏茂房地产开发有限公司	1,606.21
温州翔茂置业有限公司	1,239.99
台州万椒置业有限公司	825.00
成都金枝置业有限公司	10.00
北京茂秀置业有限公司	2.00

6、关联方应收、应付款项

（1）应收关联方款项

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

表：2016-2018 年发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 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	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	0.75	37.15	-
成都隆中策置业有限公司	应收账款	64.00	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司金茂古镇客栈	应收账款	-	11.10	-
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	200.52	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	25.70	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	40.06	-	183.34
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	180.05	67.11	-
南京峰霄置业有限公司	应收账款	159.00	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	应收账款	237.69	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	324.16	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应收账款	94.58	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收票据	-	70.00	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	719.45	842.34	594.09
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	-	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	-
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	7,214.60	2,726.52	-
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	15.41	116.92	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	应收利息	-	-	91.85
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

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京鑾庄房地产开发有限公司	应收利息	26,195.12	21,292.78	4.18
南京泷茂置业有限公司	应收利息	4,075.78	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	114.72	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	70.13	52.74	30.76
中化蓝天集团有限公司	应收利息	19.14	-	20.93
北京茂丰置业有限公司	应收利息	9.82	1.15	2.04
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	1.57	1.57	-
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	480.91	459.40	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	13,158.66	-	-
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	383.70	-	-
上海茂秀置业有限公司	应收利息	2,564.12	-	-
福州融丰房地产有限公司	应收利息	2,490.75	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	应收利息	507.93	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	14.65	-	-
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	89,676.48	-	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应收款	-	82,480.00	-
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	82,369.76	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	93,653.88	-	-
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	15,606.17	-	-
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	2.50	-	-
北京鑾庄房地产开发有限公司	其他应收款	96,748.86	155,551.92	204,624.86
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	187,539.87	180,000.00	-
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应收款	-	90,785.35	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	53,364.88	82,824.88	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	51,346.52	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	17,744.89	46,257.85	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	17,590.38	34,317.29	-
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	16,538.21	16,978.75	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	5,424.08	15,454.08	-
上海秀茂置业有限公司	其他应收款	-	13,031.00	-
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	386.67	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古镇客栈	其他应收款	-	5.34	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	150,427.29	42,277.19	190,064.51
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	0.06	-	215,760.22
北京金丰置业有限公司	其他应收款	124,127.52	124,062.22	124,077.09
上海拓赢实业有限公司	其他应收款	-	-	64,736.00
北京方兴兴亦置业有限公司	其他应收款	-	-	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
添友有限公司	其他应收款	-	-	34,200.00
广州启创置业有限公司	其他应收款	14.04	29.52	29,148.34
威旺置业有限公司	其他应收款	15,650.40	14,930.87	15,977.99
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	155.85	59.24	-
北京茂丰置业有限公司	其他应收款	-	-	3,757.45
广州融方置业有限公司	其他应收款	740.05	748.90	742.78
金茂（丽江）酒店投资有限公司	其他应收款	70.75	-	0.99
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	-	2,642.21	307.33
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应收款	-	10.00	124.58
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	17,336.99	111.30	102.58
重庆兴乾置业有限公司	其他应收款	-	-	119.87
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	6,520.02	1,738.17	1,956.86
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	20.28
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	1.80	7.92	7.92
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应收款	0.33	0.75	27.54
上海港国际客运中心开发有限公司	其他应收款	-	4.46	4.46
中国金茂（集团）有限公司	其他应收款	105,015.52	120,075.43	130,149.03

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
骊隆（上海）酒店管理有限公司	其他应收款	-	3,870.94	3,870.94
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	144,186.06	190,016.15	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	83,023.07	86,223.07	-
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	4,900.00	85,041.19	25,551.34
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	36,000.00	89,500.00	-
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	63,896.00	64,141.00	64,141.00
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	91,745.13	55,583.13	46,175.13
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	13,960.00	15,960.00	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	-	-	0.84
南京泷茂置业有限公司	其他应收款	4,000.00	4,007.50	2,233.13
武汉首茂城置业有限公司	其他应收款	75.80	2.06	19.28
方兴置业（上海）有限公司	其他应收款	3,983.41	1,625.52	43.71
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	其他应收款	-	-	0.04
北京茂信置业有限公司	其他应收款	2.00	0.73	-
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	15,238.53	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	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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	106,320.00	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	2.00	0.73	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	52,586.23	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	124,622.01	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	50,235.65	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	51,885.00	-	-
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	52,690.96	-	-
成都金枝置业有限公司	其他应收款	10.00	-	-
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	17,525.09	-	-
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	4,680.00	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应收款	3,630.00	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应收款	9.94	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应收款	7.70	-	-
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	-	-
深圳悦茂置业有限公司	应收账款	142.18	-	-
南京泷茂置业有限公司	应收账款	83.27	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收账款	59.34	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收账款	11.55	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应收账款	0.46	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应收账款	0.28	-	-
上海坤茂置业有限公司	应收利息	13,385.88	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	应收利息	13,030.87	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	应收利息	5,874.09	-	-
杭州浙同投资有限公司	应收利息	3,049.20	-	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
宁波骏茂房地产开发有限公司	应收利息	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收利息	2,451.35	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	应收利息	2,251.85	-	-
南京禹茂置业有限公司	应收利息	2,110.63	-	-
无锡君茂置业有限公司	应收利息	2,029.78	-	-
温州浙同置业有限公司	应收利息	1,802.61	-	-
重庆央鼎置业有限公司	应收利息	1,685.28	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收利息	1,672.63	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	应收利息	1,375.54	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	应收利息	1,355.64	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	应收利息	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	应收利息	982.59	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	应收利息	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	应收利息	707.57	-	-
昆明辉茂置业有限公司	应收利息	569.48	-	-
开封丰辉置业有限公司	应收利息	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	应收利息	360.37	-	-
西安顺茂置业有限公司	应收利息	355.70	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	应收利息	350.54	-	-
武汉祥茂置业有限公司	应收利息	127.87	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	应收利息	115.79	-	-
南京宝茂置业有限公司	应收利息	76.03	-	-
成都金枝置业有限公司	应收利息	58.94	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	应收利息	10.24	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	应收利息	7.02	-	-
天津齐茂置业有限公司	应收利息	1.41	-	-
北京茂秀置业有限公司	应收利息	0.01	-	-
长沙新城万博置业有限公司	其他应收款	146,087.13	-	-
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	113,000.00	-	-
杭州浙同投资有限公司	其他应收款	79,200.00	-	-
广州市润禾置业有限公司	其他应收款	78,755.40	-	-
西安顺茂置业有限公司	其他应收款	77,800.00	-	-

关联方名称	应收项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应收款	62,466.60	-	-
广州诚品置业有限公司	其他应收款	58,856.00	-	-
武汉祥茂置业有限公司	其他应收款	50,585.00	-	-
昆明辉茂置业有限公司	其他应收款	46,720.08	-	-
南通成茂置业有限公司	其他应收款	43,563.04	-	-
徐州茂星置业有限公司	其他应收款	42,262.84	-	-
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	其他应收款	37,570.50	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	29,577.40	-	-
开封丰辉置业有限公司	其他应收款	25,697.38	-	-
济南碧旻置业有限公司	其他应收款	25,686.91	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应收款	21,748.61	-	-
南京昌茂置业有限公司	其他应收款	20,100.20	-	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应收款	14,890.61	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	其他应收款	14,838.50	-	-
宁波昀茂置业有限公司	其他应收款	14,600.10	-	-
郑州茂晟置业有限公司	其他应收款	13,299.00	-	-
宁波杭茂置业有限公司	其他应收款	11,400.10	-	-
贝森投资有限公司	其他应收款	6,636.06	-	-
徐州威润房地产开发有限公司（公共）	其他应收款	6,070.90	-	-
金茂商业投资管理（上海）有限公司	其他应收款	5,000.00	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	其他应收款	3,560.75	-	-
温州翔茂置业有限公司	其他应收款	1,239.99	-	-
台州万椒置业有限公司	其他应收款	825.00	-	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应收款	45.41	-	-
南京筑茂企业管理有限公司	其他应收款	44.41	-	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	其他应收款	14.84	-	-
北京亦庄置业有限公司	其他应收款	3.26	-	-
上海金茂建筑装饰工程有限公司	其他应收款	2.67	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应收款	1.21	-	-
嘉兴康茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	0.20	-	-

(2) 应付关联方款项

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

表：2016-2018 年发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	655.26	482.98	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	预收账款	503.07	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	预收账款	453.65	-	-
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	452.69	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	预收账款	324.56	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	预收账款	127.36	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	预收账款	118.10	-	-
中国对外经济贸易信托有限公司	预收账款	96.67	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	预收账款	83.82	882.23	-
金茂（上海）物业服务有限公司	预收账款	67.51	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预收账款	39.42	9.68	21.19
中化资产管理有限公司	预收账款	0.40	-	-
中宏人寿保险有限公司	预收账款	-	-	134.35
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	-
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	-
中化商业保理有限公司	应付账款	59,114.59	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	5,114.17	2,008.19	6,322.25
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应付账款	272.63	342.93	919.70
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	100.00	305.25	86.27
上海金茂酒店管理有限公司	应付账款	37.29	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	应付账款	12.91	-	21.59
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应付账款	3.82	-	-
金茂（丽江）酒店分公司	应付账款	-	3.82	11.73

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
金茂（上海）物业服务有限公司长沙分公司	应付账款	-	1.59	-
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	44,128.06	5,512.11	-
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	1,175.46	2,218.75	798.10
中化集团财务有限责任公司	应付利息	211.40	31.92	33.51
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	204.27	138.48	-
金茂置业（杭州）有限公司	应付利息	203.19	101.60	-
中化商业保理有限公司	应付利息	119.22	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	39.87	36.55	-
温州瓯茂置业有限公司	应付利息	1.39	-	-
方兴置业（上海）有限公司	应付利息	-	-	129.50
上海银汇房地产发展有限公司	应付利息	-	33.23	16.81
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	应付利息	-	61.56	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	应付利息	-	53.17	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	3,474,302.19	1,959,475.26	1,512,285.65
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	554,651.69	633,775.74	772,438.81
中国中化股份有限公司	其他应付款	182,087.79	2,087.12	2,080.18
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	135,881.68	7,266.33	3,908.39
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	118,265.95	35.20	-
青岛腾茂置业有限公司	其他应付款	77,753.88	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	64,621.69	15,876.00	-
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
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	63,248.91	-	-
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	56,676.59	-	-
广州启创置业有限公司	其他应付款	53,200.00	16,400.00	-
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	41,739.08	-	-
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	27,296.96	-	-
北京茂丰置业有限公司	其他应付款	25,657.55	4,874.99	-
嘉兴润茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	25,000.00	-	-
温州瓯茂置业有限公司	其他应付款	20,499.62	14,259.03	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应付款	20,000.00	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	19,248.01	16,274.61	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	18,568.57	-	-
嘉兴隼茂置业有限公司	其他应付款	16,500.00	-	-
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	16,141.70	-	-
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
北京臻庄房地产开发有限公司	其他应付款	11,499.51	44,640.84	98,033.20
南京苏豪康养小镇投资有限公司	其他应付款	10,000.00	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	9,633.57	12,302.00	-
安徽新华新茂置业有限公司	其他应付款	8,829.16	9.16	-
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	8,635.68	16,973.68	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应付款	6,211.70	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	5,818.67	5,818.47	40,000.00
方兴置业（上海）有限公司	其他应付款	5,808.63	86,313.81	160,000.00
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应付款	5,729.00	5,729.00	5,729.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	5,692.26	3,200.59	-
北京金丰置业有限公司	其他应付款	4,343.54	1,869.04	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应付款	3,800.76	22.00	-
南昌盛都置业有限公司	其他应付款	3,600.00	-	-
温州坤茂置业有限公司	其他应付款	2,640.00	-	-
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	2,269.17	-	-
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应付款	2,169.21	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应付款	2,079.39	432.26	-
上海方茂置业有限公司	其他应付款	1,965.05	-	-
北京览秀城置业有限公司	其他应付款	1,759.89	-	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应付款	1,730.02	-	-
上海启茂置业有限公司	其他应付款	1,709.74	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应付款	1,658.77	-	-
上海拓平置业有限公司	其他应付款	1,575.58	1,575.58	1,575.58
宁波艺茂置业有限公司	其他应付款	1,394.19	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应付款	1,368.40	-	-
青岛茂坚置业有限公司	其他应付款	1,359.13	-	-
苏州茂泰置业有限公司	其他应付款	1,139.86	5,144.10	-
福州融丰房地产有限公司	其他应付款	1,055.16	-	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
宁波仑茂置业有限公司	其他应付款	969.27	-	-
武汉化资企业管理咨询有限公司	其他应付款	858.00	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应付款	855.22	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应付款	788.93	-	-
上海耀茗企业管理有限公司	其他应付款	766.73	-	-
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应付款	626.39	-	-
中化化肥有限公司	其他应付款	576.60	461.27	495.08
中化集团财务有限责任公司	其他应付款	576.49	380.94	191.67
中化石油有限公司	其他应付款	574.56	426.05	735.67
无锡致弘置业有限公司	其他应付款	500.00	-	-
深圳市创钧投资管理有限公司	其他应付款	498.32	-	-
绍兴龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	479.95	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应付款	476.93	-	-
中国金茂（集团）有限公司	其他应付款	476.53	281.46	107.98
成都金枝置业有限公司	其他应付款	470.58	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应付款	462.02	-	-
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	449.00	-	-
宁波涵茂置业有限公司	其他应付款	366.31	-	-
中化石油销售有限公司	其他应付款	336.03	309.61	-
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应付款	329.17	73.99	1.26
中化石油勘探开发有限公司	其他应付款	264.09	264.09	264.09
嘉兴青茂投资管理有限公司	其他应付款	199.02	-	-
嘉兴飞茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	195.00	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应付款	182.37	-	-
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
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	168.30	3,063.75	1,020.66
天津齐茂置业有限公司	其他应付款	160.18	-	-
中化资本有限公司	其他应付款	150.52	-	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	135.00	143.25	-
中化现代农业有限公司	其他应付款	123.36	44.52	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应付款	111.57	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	其他应付款	107.29	107.29	-

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
昆明启平置业有限公司	其他应付款	102.10	-	-
重庆珑悦商业运营管理中心(有限合伙)	其他应付款	100.00	-	-
金茂(上海)物业服务有限公司	其他应付款	99.58	96.63	103.04
济南碧旻置业有限公司	其他应付款	94.75	-	-
中国种子集团有限公司	其他应付款	88.88	148.48	175.81
嘉兴青茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	85.98	-	210.00
中化资本投资管理有限责任公司	其他应付款	62.55	-	-
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	其他应付款	42.25	42.25	116,600.70
长沙意茂企业管理有限公司	其他应付款	38.36	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应付款	34.31	34.31	-
嘉兴捷茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	31.00	-	-
中化实业有限公司	其他应付款	22.64	22.64	22.64
金茂(上海)置业有限公司	其他应付款	18.11	-	-
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.69	254.59	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.00	76.75	-
中化泉州石化有限公司	其他应付款	7.74	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应付款	3.30	-	-
武汉首茂城置业有限公司	其他应付款	-	-	126,730.00
首开金茂置业(杭州)有限公司	其他应付款	-	117,600.00	62,475.00
盛明(上海)投资咨询有限公司	其他应付款	-	-	5,008.97
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
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	846.73
中国对外经济贸易信托有限公司	其他应付款	-	790.63	714.56
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
远东国际租赁有限公司	其他应付款	-	249.35	249.35
中化国际招标有限责任公司	其他应付款	-	215.21	215.21
中化塑料有限公司	其他应付款	-	211.80	211.80
中国中化集团有限公司	其他应付款	207.65	207.65	207.65
嘉兴金创投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	468.00	146.00
中宏人寿保险有限公司	其他应付款	-	140.47	140.47

关联方名称	应付项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	其他应付款	-	-	83.54
中化资产管理有限公司	其他应付款	-	72.40	68.46
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	33.41
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
新路安中国有限公司	其他应付款	-	29.34	29.34
中化节能环保控股（北京）有限公司	其他应付款	-	13.80	13.80
大连道达尔咨询有限公司	其他应付款	-	4.06	4.06
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
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	0.42
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	-	25,761.93	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	其他应付款	-	8,302.12	-
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	-
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	-
嘉兴青茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	640.00	-
宁波绪茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	514.67	-
嘉兴隼茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	386.50	-
嘉兴北拓投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	166.40	-
嘉兴夏茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	112.00	-
中化国际贸易股份有限公司	其他应付款	-	83.54	-
中化信息技术有限公司	其他应付款	-	41.72	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	-	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	-

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，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到重大行政处罚的情况。

第四节 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 2016 年度、2017 年度和 2018 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]5818 号、天职业字[2018]7542 号和天职业字[2019]7717 号的审计报告，本公司 2019 年 1-3 月财务报告未经审计。本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 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 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。2016、2017 和 2018 年财务数据引自 2017 年审计报告期初数、2018 年审计报告期初数和 2018 年审计报告期末数。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。

表：公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,439,621.85	1,984,904.56	1,413,977.35	951,562.99

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	61,282.94	73,085.82	75,241.50	113,222.81
其中：应收票据	7,891.37	7,805.63	4,401.10	1,527.00
应收账款	53,391.56	65,280.19	70,840.41	111,695.81
预付款项	230,198.26	191,202.67	1,043,422.93	465,687.41
其他应收款	5,735,528.89	5,300,917.68	2,752,353.52	1,968,497.49
其中：应收利息	164,552.84	184,123.52	84,780.02	51,058.10
存货	10,683,234.48	10,390,231.22	7,666,721.90	4,944,984.91
其他流动资产	730,756.94	670,116.80	1,069,358.65	284,075.68
流动资产合计	19,880,623.35	18,610,458.74	14,021,075.86	8,728,031.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
长期股权投资	1,292,233.01	1,078,032.97	530,334.72	381,309.41
投资性房地产	1,950,588.54	1,841,372.21	1,909,647.10	1,285,713.08
固定资产	155,580.89	140,509.64	146,740.04	63,678.90
其中：固定资产清理	-	-	3.45	3.45
在建工程	239,881.79	231,948.45	217,451.36	275,618.44
无形资产	39,576.95	33,064.48	31,580.55	32,333.11
长期待摊费用	4,580.57	4,247.22	3,425.66	2,418.46
递延所得税资产	193,387.39	193,165.66	126,896.02	54,066.47
其他非流动资产	105,965.00	105,965.00	4,651.00	46,257.85
非流动资产合计	3,999,794.13	3,646,305.63	2,988,726.45	2,159,395.71
资产总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99
流动负债：				
短期借款	735,316.33	775,321.65	1,765,496.84	63,292.32
应付票据及应付账款	980,034.35	964,218.85	823,299.14	851,869.66
其中：应付票据	147,388.75	115,736.37	74,224.42	81,433.23
应付账款	832,645.60	848,482.48	749,074.72	770,436.43
预收款项	2,751,211.52	2,760,560.11	2,231,403.76	2,293,220.07
应付职工薪酬	3,668.79	2,828.05	3,098.09	1,784.71

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应交税费	354,608.00	336,868.62	338,633.20	-10,882.26
其他应付款	8,417,169.72	7,367,491.60	4,832,105.89	3,213,267.85
其中：应付利息	219,520.64	146,151.91	55,591.19	11,493.46
应付股利	34,089.06	34,089.06	60,540.88	7,174.14
一年内到期的非流动负债	1,024,380.50	1,140,468.00	630,142.30	165,850.00
流动负债合计	14,266,389.20	13,347,756.89	10,624,179.22	6,578,402.35
非流动负债：				
长期借款	4,221,659.16	3,616,265.30	1,976,068.41	1,615,291.12
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
递延所得税负债	325,648.89	322,103.18	309,960.96	288,510.71
非流动负债合计	4,772,710.85	3,983,673.51	2,505,252.84	2,123,204.86
负债合计	19,039,100.05	17,331,430.39	13,129,432.06	8,701,607.20
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	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
资本公积	55,691.00	55,691.00	280,649.42	278.93
其他综合收益	-1,424.52	-2,745.38	-2,301.03	-7,053.07
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	938,471.41	905,833.02	672,577.77	383,938.99
归属于母公司股东权益合计	1,460,321.34	1,426,362.10	1,218,509.61	582,648.32
少数股东权益	3,380,996.10	3,498,971.88	2,661,860.64	1,603,171.46
股东权益合计	4,841,317.44	4,925,333.98	3,880,370.25	2,185,819.78
负债和股东权益总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99

表：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
其中：营业收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
二、营业总成本	269,505.72	2,514,221.33	2,279,017.30	1,104,311.71

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：营业成本	127,200.65	1,978,521.32	1,866,613.93	886,359.13
税金及附加	28,632.04	158,586.01	194,821.46	88,621.33
销售费用	13,574.40	88,528.04	66,189.75	52,344.18
管理费用	49,574.64	111,144.00	76,304.30	55,685.07
研发费用	899.54	1,874.18	406.34	-
财务费用	49,624.25	175,521.11	74,517.16	21,440.48
资产减值损失	0.20	46.66	164.36	-138.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	13,114.43	3,250.93	41,175.74
其他收益	471.25	588.76	199.62	-
投资收益（损失以“-”号填列）	70,677.49	96,882.66	74,978.75	26,042.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,503.90	836,031.49	647,705.18	281,114.59
加：营业外收入	295.06	5,674.14	4,599.97	16,369.95
减：营业外支出	333.04	1,283.65	2,244.68	1,430.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,465.93	840,421.99	650,060.47	296,054.28
减：所得税费用	13,910.93	230,362.62	183,402.29	77,511.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,555.00	610,059.36	466,658.18	218,542.70
归属于母公司股东的净利润	33,722.14	305,453.37	256,004.82	115,805.59
少数股东损益	2,832.86	304,605.99	210,653.36	102,737.11
六、其他综合收益的税后净额	26,417.04	-27,911.48	95,134.56	-85,993.13
七、综合收益总额	62,972.04	582,147.89	561,792.74	132,549.56
归属于母公司股东的综合收益总额	35,043.00	305,009.02	260,756.86	113,482.51
归属于少数股东的综合收益总额	27,929.04	277,138.87	301,035.88	19,067.05

表：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	567,429.60	3,621,556.94	3,165,193.69	2,239,885.04
收到的税费返还	5.75	449.56	199.62	104.54
收到其他与经营活动有关的现金	4,384,362.40	14,243,447.13	7,887,325.71	3,906,196.88
经营活动现金流入小计	4,951,797.74	17,865,453.63	11,052,719.02	6,146,186.46

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	584,570.83	4,251,084.74	4,876,588.70	1,660,100.09
支付给职工以及为职工支付的现金	60,146.85	121,115.46	70,899.77	56,058.08
支付的各项税费	164,085.00	613,103.33	532,679.20	352,675.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,446,246.89	14,754,712.11	8,637,039.26	4,778,378.80
经营活动现金流出小计	5,255,049.56	19,740,015.65	14,117,206.93	6,847,212.67
经营活动产生的现金流量净额	-303,251.82	-1,874,562.03	-3,064,487.90	-701,026.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	159,073.52	1,676,582.75	579,183.68	561,542.71
取得投资收益收到的现金	11,793.78	61,309.76	70,452.20	5,306.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	68.20	63.88	68.66
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	-	46,755.97	54,908.94	-
投资活动现金流入小计	170,867.29	1,785,916.68	737,620.51	566,917.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,722.91	13,954.61	10,759.68	7,376.65
投资支付的现金	205,930.43	3,246,953.14	1,242,906.45	675,853.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	57,011.19	-
支付其他与投资活动有关的现金	69,431.65	225,922.24	-	15,130.60
投资活动现金流出小计	279,084.98	3,486,829.99	1,310,677.31	698,360.48
投资活动产生的现金流量净额	-108,217.69	-1,700,913.31	-573,056.80	-131,442.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,441.95	834,342.26	667,920.00	324,126.32
取得借款收到的现金	1,252,541.38	7,266,083.90	5,521,844.84	2,386,848.11
筹资活动现金流入小计	1,255,983.33	8,100,426.16	6,189,764.84	2,710,974.43
偿还债务支付的现金	392,579.82	3,705,994.53	1,980,024.00	1,616,416.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,579.68	388,462.45	689,995.98	103,433.21
其中：子公司支付给少数股东的股利	22,000.00	67,637.84	491,570.89	18,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	94,958.57
筹资活动现金流出小计	495,159.51	4,094,456.98	2,670,019.98	1,814,808.42
筹资活动产生的现金流量净额	760,823.82	4,005,969.18	3,519,744.86	896,166.01

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	95.17	427.70	-758.53	110.06
五、现金及现金等价物净增加额	349,449.48	430,921.54	-118,558.38	63,807.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,685,438.00	1,254,516.46	1,373,074.84	724,284.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,034,887.48	1,685,438.00	1,254,516.46	788,092.02

表：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00
预付款项	133.22	133.22	133.22	239.00
其他应收款	1,494,344.38	1,491,889.32	875,124.11	758,196.46
其中：应收利息	9,961.46	15,135.16	-	-
应收股利	19,903.99	19,903.99	6,688.00	6,688.00
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,781,066.20	1,524,502.31	921,800.66	759,447.46
非流动资产：				
长期股权投资	35,854.80	36,042.04	24,489.21	1,000.00
固定资产	76.46	89.48	163.08	223.15
无形资产	566.32	588.18	675.61	511.60
长期待摊费用	19.38	23.28	66.40	109.81
非流动资产合计	36,516.96	36,742.98	25,394.30	1,844.56
资产总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01
流动负债：				
短期借款	32,000.00	-	349,900.00	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	100.00
应付职工薪酬	-	-	-	13.75
应交税费	1,304.33	834.18	59.58	233.41
其他应付款	257,899.39	203,190.02	102,010.88	345,218.36
其中：应付利息	7,087.74	4,334.56	-	449.34
流动负债合计	291,203.72	204,024.21	451,970.46	345,565.52
非流动负债：				
长期借款	931,800.00	931,800.00	50,200.00	-
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
非流动负债合计	1,157,202.80	977,105.03	269,423.47	219,403.02

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
负债合计	1,448,406.52	1,181,129.24	721,393.94	564,968.54
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	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-98,406.81	-87,467.41	-41,782.44	-9,159.99
股东权益合计	369,176.65	380,116.05	225,801.02	196,323.48
负债和股东权益总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01

表：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	-	103.77	1,886.62	4,205.93
减：营业成本	-	48,091.80	27,132.05	14,631.96
税金及附加	-	0.75	17.59	23.71
销售费用	0.72	2.89	999.12	1,789.19
管理费用	174.33	753.67	4,133.69	4,120.64
财务费用	10,577.11	47,334.49	21,981.65	8,698.42
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-187.24	13,958.82	-10.79	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,029.20	-25,256.23	-10,426.03
加：营业外收入	-	24.22	33.77	13.03
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00

表：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	110.00	1,899.81	-
收到其他与经营活动有关的现金	893,110.86	2,857,854.55	923,086.82	539,274.18
经营活动现金流入小计	893,110.86	2,857,964.55	924,986.63	539,274.18
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	-	476.22	2,268.58	3,948.02
支付的各项税费	-	25.47	181.47	4.26
支付其他与经营活动有关的现金	846,736.75	3,351,168.40	1,285,056.93	727,507.15
经营活动现金流出小计	846,736.75	3,351,670.09	1,287,612.75	731,459.43
经营活动产生的现金流量净额	46,374.11	-493,705.54	-362,626.12	-192,185.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	13,712.96	1,635.93	-	-
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	13,712.96	1,635.93	-	-
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
投资支付的现金	1,866.00	10,810.00	23,500.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,866.00	10,810.00	23,551.64	121.21
投资活动产生的现金流量净额	11,846.96	-9,174.07	-23,551.64	-121.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	200,000.00	62,100.00	199,426.32
取得借款收到的现金	212,000.00	981,600.00	700,100.00	50,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	212,000.00	1,181,600.00	762,200.00	249,426.32
偿还债务支付的现金	-	623,818.44	300,000.00	50,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,112.24	68,965.51	30,490.91	7,810.39

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	16,112.24	692,783.95	330,490.91	57,810.39
筹资活动产生的现金流量净额	195,887.76	488,816.05	431,709.09	191,615.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	254,108.84	-14,063.56	45,531.33	-690.53
加：期初现金及现金等价物余额	32,479.76	46,543.33	1,012.00	1,702.53
六、期末现金及现金等价物余额	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00

二、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

表：报告期内发行人主要财务指标

项目	2019 年 1-3 月/ 月末	2018 年/末	2017 年/末	2016 年/末
总资产（亿元）	2,388.04	2,225.68	1,700.98	1,088.74
总负债（亿元）	1,903.91	1,733.14	1,312.94	870.16
全部债务（亿元）	635.41	569.31	466.52	214.53
所有者权益（亿元）	484.13	492.53	388.04	218.58
营业总收入（亿元）	24.89	323.97	284.83	131.82
利润总额（亿元）	5.05	84.04	65.01	29.61
净利润（亿元）	3.66	61.01	46.67	21.85
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.48	50.09	40.33	13.85
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.37	30.55	25.60	11.58
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-30.33	-187.46	-306.45	-70.10
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.82	-170.09	-57.31	-13.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	76.08	400.60	351.97	89.62
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率（%）	79.73	77.87	77.19	79.92
债务资本比率（%）	56.76	53.62	54.59	49.53
营业毛利率（%）	48.89	38.96	34.47	32.77
平均总资产回报率（%，年化）	1.98	4.28	5.62	3.42
加权平均净资产收益率（%，年化）	2.99	13.86	16.89	10.53

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%，年化）	2.03	11.38	14.60	6.67
EBITDA（亿元）	11.85	108.64	77.18	34.62
EBITDA 全部债务比（年化）	0.07	0.19	0.17	0.16
EBITDA 利息保障倍数（年化）	3.77	3.16	3.65	3.66
应收账款周转率（年化）	16.78	47.60	35.23	13.85
存货周转率（年化）	0.05	0.22	0.30	0.18

（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。

第五节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，并经股东批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，具体发行规模由董事会根据公司资金需求和债务结构在前述范围内确定。

二、本期债券募集资金的使用计划

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债务，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。拟偿还公司债务明细如下：

表：拟偿还公司债券明细

单位：亿元

债券类型	债券简称	发行主体	发行规模	到期日
公司债券	16 金茂 Y1	金茂投资管理 (上海)有限公司	20.00	2019-06-15

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兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

三、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 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期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不变，合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例上升了 1.05 个百分点。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期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小幅上升。

四、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，设立了本期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：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

五、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。

六、前次发行公司债券募集资金使用情况

公司于2019年2月21日发行了“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）”（以下简称“19金茂投”），发行规模18亿元，初始票面利率3.72%。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18亿元，用于金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券的回售资金及利息偿付。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

投资者可以查阅与本期债券发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- 1、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的财务报告及 2019 年一季度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。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅上述备查文件。

二、备查文件查阅地点

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：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，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]G303-X2号

上海金茂投资管理集团有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司及贵公司拟发行的“上海金茂投资管理集团有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为AAA。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司

信用评级委员会

二零一九年七月三十一日

上海金茂投资管理集团有限公司 2019年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告

债券级别	AAA
主体级别	AAA
评级展望	稳定
发行主体	上海金茂投资管理集团有限公司 ¹
发行规模	本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。
债券期限	本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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。

概况数据

上海金茂	2016	2017	2018
所有者权益合计（亿元）	218.58	388.04	492.53
总资产（亿元）	1,088.74	1,700.98	2,225.68
总债务（亿元）	214.53	466.52	569.31
营业总收入（亿元）	131.82	284.83	323.97
营业毛利率（%）	32.76	34.47	38.93
EBITDA（亿元）	34.62	77.18	108.64
所有者权益收益率（%）	10.00	12.03	12.39
资产负债率（%）	79.92	77.19	77.87
总债务/EBITDA（X）	6.20	6.04	5.24
EBITDA 利息倍数（X）	3.66	3.65	3.16
净负债率（%）	54.61	83.79	75.29

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、上海金茂 2017 年财务数据引自 2018 年审计报告年初数。

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“上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）”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上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“上海金茂”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，该级别反映上海金茂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。中诚信证评肯定了上海金茂控股方股东背景实力雄厚、上海金茂具有重要的定位、其签约销售金额保持快速增长及项目储备丰富且布局良好对其信用质量的支持。同时，我们也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧及上海金茂土地一级开发所具有的不确定性可能对本期债券信用质量产生的影响。

正面

- 上海金茂控股方股东背景实力雄厚。上海金茂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，2018 年位列《财富》全球 500 强第 98 位，综合实力雄厚。中国金茂是中化集团房地产业务板块的唯一运营平台，能够得到中化集团多方面的支持。
- 上海金茂具有重要的定位。自 2016 年 6 月重大资产重组完成以来，上海金茂成为中国金茂最重要的房地产开发主体，同时承担中国金茂房地产项目资金归集职能，为中国金茂下属企业的项目开发运营提供资金融通，具有重要的战略定位。
- 上海金茂签约销售金额保持快速增长。在品牌效应及良好区域布局的带动下，近年来上海金

¹ 2019 年 5 月 14 日，公司名称由“金茂投资管理（上海）有限公司”变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”。

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7月31日

茂签约销售金额实现了较快增长。2016~2018年,上海金茂签约销售金额分别为239.51亿元、401.46亿元和828.73亿元,年均复合增长率达86.01%。

- 上海金茂项目储备丰富且布局良好。截至2018年末,上海金茂已竣工在售、在建未售及未开发项目建筑面积合计达1,570.09万平方米,主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等经济发达城市,储备丰富且区域布局优势明显,可为其未来物业销售提供有力保障。

关注

- 房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下,房地产行业竞争加剧,利润空间不断收窄,行业环境及行业政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。
- 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,或对上海金茂的经营管理能力提出更高要求。

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）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

上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“上海金茂”或“公司”）原名方兴地产投资管理（上海）有限公司、金茂投资管理（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²（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12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49.85%³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。上海金茂母公司为中国金茂，最终控制方是中化集团，实际控制人为国务院国资委。

上海金茂定位为中国金茂在境内的主要运营主体⁴，中国金茂房地产开发业务主要由上海金茂执

² 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。

³ 2019年7月26日，中国金茂、中化香港（以下简称“卖方”）及中国平安保险（集团）股份有限公司正式委任的投资管理人（以下简称“投资管理人”）订立协议，投资管理人拟购买17.87亿股中国金茂股份，且以同等价格认购附条件发行的1.54亿股中国金茂股份。同日，中国金茂、卖方及新华人寿保险股份有限公司（HK1336，以下简称“新华保险”）订立协议，新华保险同意购买1,555.99万股配售股份，并以同等价格认购附条件发行的1,555.99万股中国金茂股份。若本次配售及认购事项顺利完成，中化香港持有中国金茂的股权比例将降至35.10%；平安集团委任的投资管理人将持有中国金茂15.20%股份，成为第二大股东；新华保险持股比例维持9.18%，但不再是中国金茂主要股东。此外，该事项完成后，平安集团将提名一名非执行董事候选人以及一位独立非执行董事候选人进入中国金茂董事会。根据中国金茂发布的公告，目前该配售及认购事项尚需等待若干条件达成后方可作实，且该事项未必会进行。

⁴ 2016年，由于内部整合需求，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”）的股权注入上海金茂。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%。上述股权重组于2016年6月24日完成，12家BVI股权权益纳入上海金茂合并报表范围。

行，同时上海金茂是中国金茂的房地产项目资金归集平台，为中国金茂下属企业的项目开发运营提供资金融通。

截至2018年12月31日，公司资产总额2,225.68亿元，所有者权益（包含少数股东权益）492.53亿元，资产负债率为77.87%；2018年公司实现营业收入323.97亿元，净利润61.01亿元，经营活动净现金流为-187.46亿元。

本期债券概况

表 1：本期债券概况

债券概况	
债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
发行规模	本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。
债券期限	本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过 20 亿元的自筹资金。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

行业分析

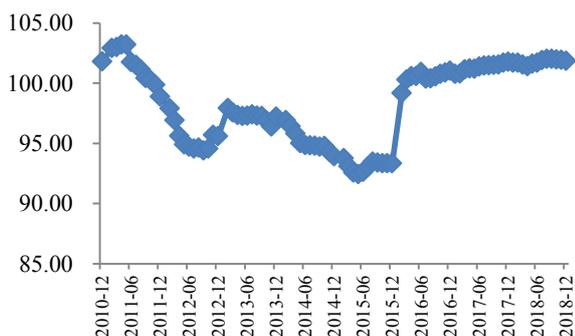
房地产行业概况

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

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”）的股权注入上海金茂。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%。上述股权重组于 2016 年 6 月 24 日完成，12 家 BVI 股权权益纳入上海金茂合并报表范围。

信贷宽松政策出台，商品房销售情况有所好转；2010年以来，为抑制房价过快上涨，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升；2014年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入2015年，随着一系列宽松的行业政策出台，国房景气指数自2015年6月开始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至2016年上半年。2016年10月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期有所上升。2017年以来国房景气指数持续上行，于2017年12月达到101.72点，但3月以来受部分城市不断加大房地产调控力度影响，景气指数上升增速出现明显回落。进入2018年，各线城市调控政策持续高压，1~4月国房景气度持续回落，但得益于4月份央行定向降准改善外部资金流动性，5~9月期间国房景气度有所回升，9月份上涨至102.01点。9~12月，国房景气指数小幅回落，12月为101.85点，比9月份下降0.16点。

图1：2011~2018年国房景气指数



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

图2：2010~2018年全国房地产开发投资情况



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

在房地产投资方面，受益于宽松的行业政策，2016年房地产行业全面回暖，良好的销售情况提振了房企信心，当年房地产投资增速有所提升，全年累计完成房地产开发投资102,581亿元，同比增长6.88%，增速较上年上涨5.89个百分点。自2016年10月以来，各地房地产市场调控政策持续收紧，但全国房地产开发投资增速仍维持在当前水平，2017年全国累计完成房地产开发投资109,799亿元，同比增长7.04%，全年整体增速与上年基本持平。2018年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018年全国房地产开发投资较上年同期增长9.53%至120,264亿元，增速较上年同期上升2.49个百分点。

房地产开发投资资金的到位情况方面，2016~2018年房地产开发企业到位资金分别为144,214亿元、156,053亿元和165,963亿元，年均复合增长率7.3%；同期增速分别为15.2%、8.2%和6.4%。从资金来源来看，房企资金来源中自筹资金规模呈上升趋势，分别为49,133亿元、50,872亿元和55,831亿元，占比分别为34.1%、32.6%和33.6%；定金及预收款规模及其占比呈快速上升态势，2016~2018年房企资金来源中定金及预收款规模为41,952亿元、48,694亿元和55,418亿元，占比从2016年的29.1%上升至2018年的33.4%；同期国内贷款分别为21,512亿元、25,242亿元和24,005亿元，个人按揭贷款分别为24,403亿元、23,906亿元和23,706亿元，受外部资金环境紧缩影响，2018年国内贷款和个人按揭贷款同比分别下降4.9%和

0.8%。在去杠杆的环境下，房企资金压力上升，开发投资资金对其内部流动性资金的依赖性提高。

表 2：2016~2018 年房地产开发投资资金来源

单位：亿元、%			
指标	2016	2017	2018
资金来源合计	144,214	156,053	165,963
同比增长	15.2	8.2	6.4
其中：			
自筹资金	49,133	50,872	55,831
占比	34.1	32.6	33.6
同比增长	0.2	3.5	9.7
国内贷款	21,512	25,242	24,005
占比	14.9	16.2	14.5
同比增长	6.4	17.3	-4.9
利用外资	140	168	108
占比	0.1	0.1	0.1
同比增长	-52.6	19.8	-35.8
定金及预收款	41,952	48,694	55,418
占比	29.1	31.2	33.4
同比增长	29.0	16.1	13.8
个人按揭贷款	24,403	23,906	23,706
占比	16.9	15.3	14.3
同比增长	46.5	-2.0	-0.8

资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

施工方面，近年房地产新开工面积呈现稳步增长态势。具体来看，2016 年，在一、二线重点城市房地产市场景气度明显提升的带动下，房企纷纷加快开发节奏以及及时补充可售货源，全国房地产当年累计新开工面积 166,928 万平方米，同比上升 8.1%。2017 年，随着房地产政策的持续收紧，当期房地产开发企业房屋新开工面积为 178,654 万平方米，增速较上年回落 1.1 个百分点至 7.0%，同期全国商品房新开工面积与销售面积差额（差额=新开工面积-销售面积）为 9,246 万平方米，同比下降 3.5%，商品房库存去化压力下降。在外部融资环境持续收紧的背景下，基于对内部流动性资金的需求，房企加快了项目新开工进度，2018 年商品房新开工面积完成 209,342 万平方米，同比增长 17.2%，增速比 2017 年提高 10.2 个百分点。从新开工面积与销售面积的差额来看，2018 年，全国商品房新开工面积与销售面积差额较上年同期大幅增长 307.6%至 37,688 万

平方米。

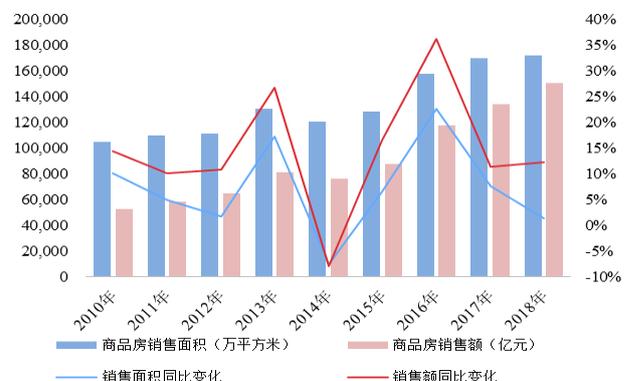
图 3：2010~2018 年商品房新开工与销售面积差额



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

从销售情况看，2016 年，在宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，当年全国商品房销售面积与销售额分别为 157,349 万平方米和 117,627 亿元，分别同比增长 22.5%和 34.8%；其中商品住宅销售面积和销售额分别同比增长 22.4%和 36.1%。2017 年，全国商品房销售面积和销售额分别为 169,408 万平方米和 133,701 亿元，分别同比增长 7.7%和 13.7%。2018 年，全国商品房销售面积和销售额分别为 171,654 万平方米和 149,973 亿元，同比分别增长 1.3%和 12.2%，增速较上年同期分别下降 6.4 个百分点和 1.47 个百分点，受房地产调控政策持续的影响，房地产销售增速放缓明显。其中，2018 年住宅销售面积同比增长 2.2%，销售额同比增长 14.7%；办公楼销售面积同比下降 8.3%，销售额同比下降 2.6%；商业营业用房销售面积同比下降 6.8%，销售额同比增长 0.7%。

图 4：2010~2018 年商品房销售情况



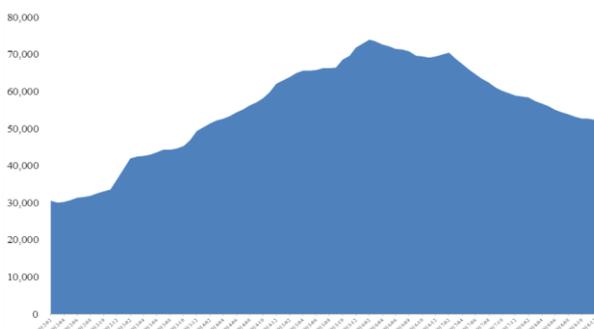
资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

从不同区域的销售情况来看，东部地区仍是我国商品房销售的主要区域，但其商品房销售增速落后于其他区域。2018 年，东部地区商品房销售额

79,258 亿元，同比增长 6.5%；中部地区商品房销售额 33,848 亿元，同比增长 18.1%；西部地区商品房销售额 31,127 亿元，同比增长 23.4%；东北地区商品房销售额 5,740 亿元，同比增长 7.0%。2018 年以来“去库存”仍是中西部地区三四线城市调控主基调，商品房销售增速高于东部地区。从价格来看，2018 年 1~12 月全国 100 个城市住宅均价呈现逐月增长的态势，2018 年 12 月全国 100 个城市住宅成交均价达 14,678 元/平方米，较上年增长 5.1%，增速较上年下降 2.1 个百分点。分城市能级来看，2018 年 12 月，一线城市住宅均价达 41,368 元/平方米，较上年同期增长 0.4%，增速同比下降 1.0 个百分点；二线城市住宅均价达 13,582 元/平方米，较上年同期增长 7.1%，增速同比下降 0.6 个百分点；而三线城市住宅均价达 9,061 元/平方米，较上年同期增长 8.7%，增速同比下降 3.8 个百分点⁵。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，近年来全国住宅房价增速有所下降，三线城市房地产住宅价格增幅高于一、二线城市。

图 5：2012~2018 年全国商品房待售情况

单位：万平方米



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

商品房库存方面，2016 年主要城市市场成交情况较好，住宅去化较快，商品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 69,539 万平方米，环比增加 444 万平方米，但较上年末减少 2,314 万平方米。2017 年以来房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策，商品房库存持续下降，截至 2017 年末，全国商品房待售面积

58,923 万平方米，环比减少 683 万平方米，较上年末减少 10,616 万平方米。2018 年以来全国商品房待售面积进一步下降，截至 2018 年末为 52,414 万平方米，较上年末减少 6,510 万平方米。从去化周期来看，以 2018 年 1~12 月商品房月均销售面积估算，全国待售商品房去化周期较 2017 年进一步缩短至 3.7 个月；但考虑到 2018 年全国商品房新开工面积有所增长，未来商品房新增供应将有所增加。

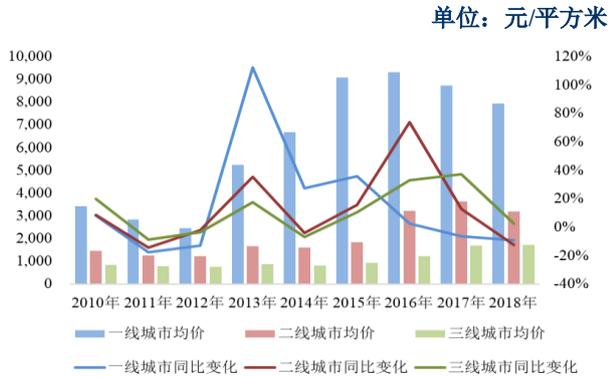
土地市场方面，在外部融资环境趋紧的背景下，近年来房地产开发企业加快了开工建设及去化节奏，推动了房企补充库存的意愿，2016~2018 年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 22,025 万平方米、25,508 万平方米和 29,142 万平方米，同比增速分别为-3.45%、15.81%和 14.25%；同期土地成交价款分别为 9,129 亿元、13,643 亿元和 16,102 亿元，增速分别为 19.77%、49.45%和 18.02%，2018 年增速较上年大幅下降 31.43 个百分点。土地购置成本增速亦有回调，2016~2018 年房地产企业土地购置成本分别为 4,144.84 元/平方米、5,348.52 元/平方米和 5,525.36 元/平方米，同比分别增长 24.05%、29.04%和 3.31%，2018 年增速较上年大幅下降 25.73 个百分点，表明在融资环境紧缩及销售景气度下降的背景下，房企拿地回归理性。

从不同能级城市来看，近年来不同能级城市间土地成交均价涨幅及溢价率差异明显。一线城市土地成交均价的涨幅在 2013 年达到顶点后逐步呈现下降态势，而土地成交均价则持续增长至 2016 年到达顶点，2017 年以来一线城市土地成交均价持续回落，2018 年一线城市土地成交均价及溢价率分别为 7,925.80 元/平方米和 5.38%。二线城市土地成交均价于 2013~2015 年间小幅波动增长，而 2016 年二线城市土地成交均价大幅增长 73.67%至 3,221.65 元/平方米，平均溢价率同比上升 35.57 个百分点至 56.08%，2017 年以来土地市场热度持续减弱，2018 年二线城市土地成交均价为 3,189.58 元/平方米，同比下降 12.24%，溢价率回落至 13.60%。三线城市成交土地均价于 2016 年以来维持高位增长，2016 年和 2017 年土地均价涨幅分别达 33.05%和 37.44%，平均溢价率分别为 30.58%和 30.90%，而

⁵ 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。

2018 年以来亦出现回落，三线城市土地成交均价为 1,728.86 元/平方米，涨幅下滑至 2.81%，平均溢价率则下降至 15.35%，房企拿地更趋审慎。

图 6：2010~2018 年各能级城市土地成交情况



资料来源：WIND 数据，中诚信证评整理

总体来看，房地产行业受外部环境及行业政策影响较大，受国内房地产调控政策持续及政策区域分化加重的影响，房地产住宅市场销售增速有所放缓，不同能级城市分化明显，房企拿地更趋理性，土地成交额增速及土地溢价率亦有所下滑。

行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加至近 50 个。2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。2016 年房地产

行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

2017 年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涿水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至 2017 年末，共有 46 城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州 7 城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房

住不炒”的底线，且亦是为了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017年7月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等12个城市作为住房租赁首批试点。2018年1月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年3月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年4月，中国证监会和住房城乡

建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年5月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年12月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

总体来看，2018年以来房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。

表 3：2018 年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发文部门	主要内容
2018.01	国土资源部和住房城乡建设部办公厅	同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，坚持按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。
2018.03	中国人民银行、银保监会	要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。
2018.03	十三届全国人大一次会议 2018 年《政府工作报告》	更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2018.04	中国证监会和住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。
2018.05	银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道，有利于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推国家房地产调控长效机制的建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。
2018.06	北京、上海等 30 个城市	北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击，表明了政府坚决整治市场秩序，遏制房价上涨的决心。市场监管的方向和重心也从过去的控需求、管供给转向整秩序、治乱象。
2018.07	住房城乡建设部	公布 20 家违法违规房企及中介黑名单，直指哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、虚假宣传等房地产市场乱象。
2018.07	中央政治局会议	坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018.08	住房城乡建设部座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。
2018.12	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

资料来源：公开资料，中诚信证评整理

行业关注

在延续“房住不炒”为主基调的房地产调控政策影响下，房地产企业内外部流动性来源持续收紧，加之房企信用债到期高峰的来临，其资金平衡能力面临更高挑战。

从内部流动性来源来看，2016年，在相对宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，房地产企业签约销售金额增长明显，为其带来了较为充足的内部流动性来源。2016~2018年，全国商品房销售金额为117,627.05亿元、133,701.31亿元和149,973.00亿元，同比增速为34.77%、13.67%和12.17%，增速呈逐年放缓趋势；同期住宅销售金额为99,064.17亿元、110,239.51亿元和126,393.00亿元，同比增速为36.13%、11.28%和14.65%。另外从开发资金到位情况来看，2016年房地产开发资金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额占比由上年的39.28%上升为46.01%，金额为66,355.08亿元，同比增长34.92%，较上年同期增速上升22.89个百分点。但受2017年以来房地产行业政策持续收紧影响，房地产企业签约销售金额增速有所放缓，2017年房地产开发资金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额为72,600亿元，同比增长9.41%，增速同比下降25.51个百分点；2018年，房地产开发企业到位资金中定金及预收款和个人按揭贷款合计79,124亿元，同比增长8.99%，增速同比下降0.43个百分点，房地产企业内部流动性来源呈收紧趋势。

外部流动性方面，目前房地产企业外部流动性来源主要来自于银行贷款、非银行金融机构贷款、债券等债权融资所产生的现金流。2018年以来，《银行金融机构联合授信管理办法（试行）》、《商业银行委托贷款管理办法》等系列政策出台，银行对房地产企业贷款审核趋于严格，且银行信贷通过信托等方式绕道流向房地产企业被严格限制，房地产开发资金来源于银行贷款资金呈下降趋势。2016年和2017年房地产开发资金来源于银行贷款资金分别为18,158亿元和20,485亿元，分别同比上升4.3%和12.80%；来源于非银行金融机构贷款金额分别为3,354亿元和4,756亿元，同比分别增长19.84%和

41.81%。而受融资环境趋紧影响，2018年房地产开发资金来源于银行贷款的资金为19,025.96亿元，较上年同期下降7.1%；来源于非银行金融机构贷款金额为4,979亿元，同比增长4.67%，增速大幅下滑。债券融资方面，自2016年10月银监会要求严控房地产金融业务风险，同时上交所、深交所先后发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，严格管控房企公司债发行条件及审批流程以来，房企交易所市场公司债发行数量和发行规模大幅下降。与此同时，发改委和财政部于2018年5月下发《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，限制房企境外发债用途等。受此影响，房企海外发债亦受阻。另外，从房地产境内信用债到期分布来看，2019~2023年为房地产债券到期高峰。在融资渠道收紧及债券到期高峰到来的背景下，房企资金平衡能力将面临更大的挑战。

房地产行业集中度进一步提升，房企规模分化格局持续凸显，规模房企凭借更强的销售回款和外部融资能力具有更为明显的竞争优势。

房地产行业调控政策和融资环境持续收紧，市场竞争加剧，行业内的兼并购项目增加，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升，房企规模分化格局持续加大。2018年TOP100房企销售金额占全国销售额比重较上年上升11.20个百分点至66.70%；TOP50房企销售金额占比较上年上升9.20个百分点至55.10%；TOP20房企销售额占比达到37.50%，较上年提升5.00个百分点；TOP10房企销售金额门槛超过2,000亿元，占全国销售金额的比重为26.90%，较上年上升2.80个百分点，千亿房企数量亦达到30家，行业集中度和销售门槛均不断提升。在行业增速放缓且面临不确定因素的背景下，具有规模优势、品牌影响力、产品打造能力及现金流平衡能力的房企凭借较强的销售及筹资能力，将获得更多的资源倾斜和流动性补充，具有更为明显的竞争优势。

表 4：2016~2018 年国内房企销售额集中度

	2016	2017	2018
TOP3	8.88%	12.00%	12.60%
TOP10	18.35%	24.10%	26.90%
TOP20	24.73%	32.50%	37.50%
TOP50	34.59%	45.90%	55.10%
TOP100	43.92%	55.50%	66.70%

资料来源：克而瑞信息集团，中诚信证评整理

竞争优势

上海金茂具有雄厚的股东背景，可得到股东持续有力的支持

上海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 28 次进入《财富》全球 500 强，2018 年位列第 98 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，房地产业务是其五大战略板块中的重要组成部分。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；为支持中国金茂部分城市运营项目的发展，中化集团将部分产业总部迁至城市运营项目内，增加当地政府认可度及吸引该产业其他企业入驻。而上海金茂作为中国金茂的最主要运营主体，可在较高程度上发挥协同效应。

很强的品牌知名度且区域布局优势明显

上海金茂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。

上海金茂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。同时，上海金茂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 2018 年末，上海金茂已竣工未售、在建未售及未开发项目建筑面积合计 1,570.09 万平方米，主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等城市。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最主要投资平台，上海金茂经营策略及战略规划与中国金茂基本一致。上海金茂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。2016~2018 年，公司分别实现营业收入 131.82 亿元、284.83 亿元和 323.97 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，2016~2018 年物业销售收入占比分别为 76.70%、78.67%和 70.13%；同期，土地一级开发收入占比分别为 16.21%、17.21%和 25.13%。

物业开发及销售

目前上海金茂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，股东中国金茂的项目注入及后续公司自身项目拓展推动公司签约销售规模较快增长，2016~2018 年公司分别实现签约销售面积 108.86 万平方米、161.28 万平方米和 330.40 万平方米，销售金额 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 亿元，年均复合增长率达 86.01%。从销售区域分布情况来看，2018 年公司签约销售金额来自于全国 27 个城市，主要包括北京、温州、上海、广州、青岛、天津和杭州，签约销售金额占比分别为 20.98%、8.68%、8.62%、8.30%、8.26%、5.66%和 5.53%，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 2.20 万元/平方米、2.49 万元/平方米和 2.52 万元/平方米，保持稳步增长。

表 5：2016~2018 年公司业务运营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2016	2017	2018
销售面积	108.86	161.28	328.57
签约金额	239.51	401.46	828.73
销售均价	22,002.56	24,892.32	25,222.33
结算面积	70.91	114.15	100.14
结算金额	101.10	224.09	227.19
结算均价	14,257.51	19,631.18	22,687.23

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

表 6：2018 年上海金茂签约销售区域分布

单位：亿元

区域	签约销售金额	签约销售金额占比
北京	173.85	20.98%
温州	71.89	8.68%
上海	71.45	8.62%
广州	68.77	8.30%
青岛	68.49	8.26%
天津	46.91	5.66%
杭州	45.82	5.53%
宁波	38.00	4.59%
无锡	32.73	3.95%
合肥	27.26	3.29%
长沙	26.67	3.22%
武汉	25.43	3.07%
南京	21.73	2.62%
嘉兴	21.15	2.55%

佛山	17.10	2.06%
其他	71.48	8.63%
合计	828.73	100.00%

注：1、不含土地一级开发项目销售；

2、其他包括郑州、苏州、福州、重庆、南昌、丽江、常州、成都、厦门、徐州、株洲、济南。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

得益于并表范围内的结算资源充分，公司近三年结算面积有所上升。2016~2018 年，公司结算面积分别为 70.91 万平方米、114.15 万平方米和 100.14 万平方米；同期，结算金额分别为 101.10 亿元、224.09 亿元和 227.19 亿元，受益于结算项目均价提升，结算金额逐年上升。截至 2018 年末，公司预收款项余额为 276.06 亿元，已售待结算资源较为丰富。

从物业开发情况来看，随着新获取项目的增加，近年来公司开工规模大幅上升。2016~2018 年公司新开工面积分别为 101.39 万平方米、352.63 万平方米和 756.99 万平方米，竣工面积分别为 183.74 万平方米、98.31 万平方米和 179.03 万平方米。

表 7：2016~2018 年公司物业开发情况

单位：万平方米

项目	2016	2017	2018
新开工面积	101.39	352.63	756.99
竣工面积	183.74	98.31	179.03

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

在开工规模逐渐增加的推动下，公司在建项目规模逐渐上升，截至 2018 年末规划建筑面积合计 2,624.09 万平方米。其中，未售部分规划建筑面积为 1,220.88 万平方米，在建未售规模充足，分布于全国 32 个城市，主要包括南京、重庆、苏州、青岛、武汉、广州、温州、佛山、福州、天津、无锡、宁波、北京等，大部分为一线及重点二线城市，且占比较为均衡，区域布局较好。

表 8：截至 2018 年末上海金茂在建项目区域分布

单位：万平方米、%

区域	规划建筑面积	规划建筑面积占比	未售建筑面积	未售建筑面积占比
南京	378.09	14.41	209.58	17.17
重庆	128.44	4.89	84.47	6.92
苏州	92.88	3.54	74.34	6.09
青岛	143.73	5.48	63.38	5.19
武汉	193.06	7.36	62.40	5.11
广州	192.84	7.35	59.31	4.86
温州	126.79	4.83	57.11	4.68
佛山	105.72	4.03	55.16	4.52
福州	74.22	2.83	51.07	4.18
天津	94.64	3.61	46.22	3.79
无锡	88.01	3.35	43.23	3.54
宁波	83.08	3.17	42.18	3.45
北京	115.78	4.41	38.61	3.16
成都	53.71	2.05	36.51	2.99
长沙	170.24	6.49	35.09	2.87
嘉兴	70.32	2.68	32.23	2.64
济南	33.97	1.29	28.76	2.36
南昌	41.61	1.59	26.50	2.17
合肥	54.99	2.10	26.13	2.14
上海	76.67	2.92	24.19	1.98
杭州	58.54	2.23	21.03	1.72
常州	31.21	1.19	19.12	1.57
东莞	18.05	0.69	18.05	1.48
深圳	19.83	0.76	13.73	1.12
湖州	20.42	0.78	13.28	1.09
株洲	63.23	2.41	12.28	1.01
西安	18.68	0.71	9.55	0.78
厦门	10.29	0.39	6.49	0.53
徐州	8.11	0.31	4.80	0.39
郑州	15.38	0.59	4.59	0.38
丽江	10.26	0.39	1.37	0.11
南通	31.30	1.19	0.12	0.01
合计	2,624.09	100.00	1,220.88	100.00

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 2018 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、长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块项目和宁波生命科学城项目。业务模式方面，公司

与当地政府或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，公司与当地政府或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，2016~2018 年公司分别实现土地开发收入 21.37 亿元、49.02 亿元和 81.42 亿元。

表 9：截至 2018 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	352.70	152.65	107.10	210.92
长沙梅溪湖国际新城项目一期	934.36	163.23	158.67	131.10
长沙梅溪湖国际新城项目二期	1,268.00	51.98	48.55	1,268.00
长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块	82.90	-	-	82.90
宁波生命科学城	428.00	159.23	1.35	418.64
合计	3,065.96	527.09	315.67	2,111.56

注：长沙梅溪湖国际新城项目二期总投资额仅为土地开发前期预算，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，上海金茂于 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，主要承担项目区域范围内的征地拆迁、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 934 万平方米。截至 2018 年末，该项目开发出让情况顺利，剩余未售/未交付土地规划建筑面积 131.10 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 82.90 万平方米。截至 2018 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，上海金茂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 2018 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 352.70 万平方米。近年来该地块开发及出让进展较为顺利，截至 2018 年末，该项目已累计出让建筑面积 141.78 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积 210.92 万平方米。

2018 年 9 月 30 日，公司与奉化区政府签署合作协议，共同开发宁波生命科学城项目。该项目所在的奉化区方桥位于宁南贸易物流区板块，与宁波中心区紧密便捷连接。该项目整体开发范围约 3.65 平方公里，计划总投资达 159.23 亿元，分为智慧产业创新区、艺术文化展示区、高端医养聚集区和教育居住综合区四个板块，计划通过公司对于该地块的建设和招商，带动片区人口产业升级。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让。

销售方面，2016~2018 年公司负责开发的土地分别实现销售面积 95.82 万平方米、108.92 万平方米和 86.51 万平方米，签约销售金额分别为 110.52 亿元、113.09 亿元和 68.48 亿元。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。2018 年，长沙梅溪湖国际新城项目一期编号为岳麓区梅溪湖 B-51、J-16-1、B-36-1 地块土地使用权挂牌出让，南京青龙山国际生态新城项目编号为江宁区上坊 6、31、36 号地块土地使用权挂牌出让，公司土地一级开发业务实现销售面积 86.51 万平方米，签约销售金额 68.48 亿元，受南京青龙山项目拆迁工作进展缓慢的影响，同比有所下降。

截至 2018 年末，公司尚有未售/未交付土地一

级开发面积 2,111.56 万平方米，项目储备较为丰富。从投资情况来看，截至 2018 年末，公司土地一级开发项目中已形成预算的四个项目的计划总投资为 527.09 亿元，已投资 315.67 亿元，尚需投资 211.42 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，同时不断发掘一线及重点二线城市周边较有发展潜力的城市，根据市场情况增加周边城市的土地储备。受土地市场竞争激烈影响，公司多采取合作开发模式联合拿地，一方面降低资金在单个项目的占用，另一方面有助于减小因竞争产生的大幅溢价。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上海金茂合并范围内，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。2018 年，公司拿地节奏有所放缓，分别在武汉、株洲、宁波、常州、嘉兴、南京、北京、西安、台州、上海等地新增 51 个项目，新增项目规划建筑面积合计 943.64 万平方米，权益规划建筑面积合计 431.34 万平方米，整体权益占比约为 45.71%。

表 10：2016~2018 年公司新增土地储备情况

单位：万平方米、亿元

项目	2016	2017	2018
新增项目（个）	9	32	51
新增土地储备建筑面积	243.05	1,220.46	943.64
新增土地储备权益建筑面积	121.11	787.51	431.34
新增土地地价总额	421.48	907.21	808.73

注：以上数据不包含土地一级开发项目。
资料来源：公司提供，中诚信证评整理

表 11：2018 年末上海金茂未售项目区域分布

单位：万平方米

区域	未售建筑面积	占比
南京	219.02	13.95%
广州	87.59	5.58%
重庆	87.14	5.55%
武汉	77.91	4.96%
北京	77.24	4.92%
佛山	75.11	4.78%
苏州	74.34	4.73%
宁波	71.83	4.57%
青岛	64.12	4.08%
温州	57.11	3.64%
无锡	54.46	3.47%
福州	51.07	3.25%
长沙	50.04	3.19%
上海	49.35	3.14%
台州	46.74	2.98%
天津	46.22	2.94%
杭州	38.80	2.47%
合肥	37.94	2.42%
成都	36.51	2.33%
嘉兴	32.23	2.05%
其他	235.31	14.99%
合计	1,570.09	100.00%

注：1、包括已竣工未售、在建未售及未开发项目，且不含土地一级开发项目；

2、其他包括济南、南昌、东莞、西安、贵阳、常州、绍兴、开封、深圳、湖州、株洲、昆明、厦门、徐州、郑州、丽江、南通。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

从储备的未售资源来看，截至 2018 年末，上海金茂已竣工未售、在建未售及未开发项目建筑面积合计 1,570.09 万平方米，主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等城市，上述城市未售面积占比分别为 13.95%、5.58%、5.55%、4.96%、4.92%、4.78%、4.73%、4.57%和 4.08%。公司可售资源主要位于经济较为发达的一线及二线城市，且分布较为均衡，有利于对抗区域市场集中风险，区域布局优势明显。

总体来看，上海金茂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。

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、产品管理中心、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

公司将顺应国家战略及行业发展趋势，秉承“科学至上”的价值理念，以智慧科技为引领，以绿色健康为特色，推动技术创新与产品升级，不断丰富以城市运营为核心的业务模式，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健康、智慧科技的城市新核心区。

公司将聚焦母公司创新转型要求，聚焦科技研发与应用集成，强化创新赋能，在推动产品升级和产业链延展的同时，培育新的经营增长极，加速向科技驱动的创新型企业转型。

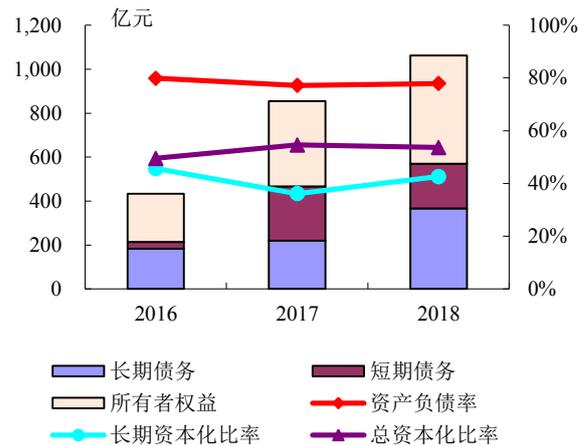
总体来看，公司根据其自身经营实际制定的战略规划较符合公司现阶段发展需求，其发展战略有望逐步实现。

财务分析

下列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 2016~2018 年度审计报告，其中 2017 年财务数据引自 2018 年期初重述数。

资本结构

图 7：2016~2018 年末公司资本结构



资料来源：公司定期报告，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。2016~2018 年末，公司总资产分别为 1,088.74 亿元、1,700.98 亿元和 2,225.68 亿元，近三年年均复合增长率为 42.98%。同时，公司负债规模上升较为迅速，2016~2018 年末公司负债合计分别为 870.16 亿元、1,312.94 亿元和 1,733.14 亿元，近三年年均复合增长率为 41.13%。自有资本实力方面，得益于少数股东权益的增长、永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，2016~2018 年末分别为 218.58 亿元、388.04 亿元和 492.53 亿元。

财务杠杆比率方面，近三年公司财务杠杆水平有所波动。2016~2018 年末公司资产负债率分别为 79.92%、77.19% 和 77.87%，净负债率分别为 54.61%、83.79% 和 75.29%，总资本化比率分别为 49.53%、54.59% 和 53.62%，保持在可控范围内。

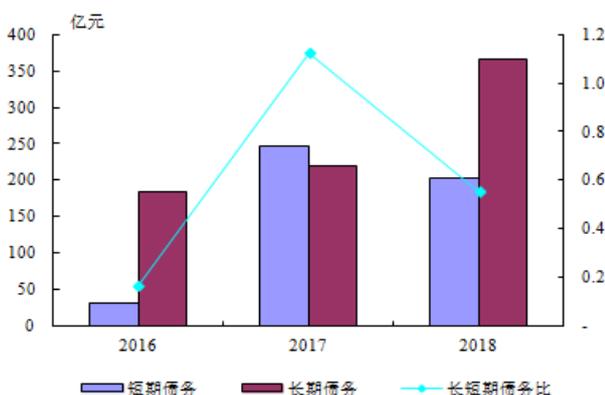
资产构成方面，截至 2018 年末，公司资产中余额占比较大的科目为货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资和投资性房地产，占总资产的比重分别为 8.92%、22.99%、46.68%、

3.01%、4.84%和8.27%。其中其他应收款主要为关联方往来款，年末余额为511.68亿元，近年来快速增长，其中经营性往来款为145.56亿元，非经营性往来款为366.12亿元，需关注其资金回收情况；其他流动资产余额为67.01亿元，其中对关联公司的委托贷款为45.50亿元；长期股权投资余额为107.80亿元，近年来亦呈快速增长态势，主要系合营、联营项目增加所致；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184.14亿元，同比减少3.58%。

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。2018年末，公司预收款项余额为276.06亿元，同比增长23.71%，主要因2018年签约销售规模大幅增长；其他应付款余额为718.73亿元，同比增长52.40%，其中应付少数股东款项、关联方往来款项和外部单位往来款分别为101.18亿元、522.08亿元和83.19亿元。有息债务方面，2016~2018年末，公司总债务规模分别为214.53亿元、466.52亿元和569.31亿元；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1.13倍，但2018年公司调整债务期限结构，年末长短期债务比降至0.55倍，回落至较合理水平。

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2018年末上述科目余额分别为349.90亿元、90.58亿元和46.15亿元，占所有者权益总额的比重分别为71.04%、18.39%和9.37%，公司所有者权益中少数股东权益占比偏大。

图 8：2016~2018 年末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，财务杠杆比率保持在可控范围内。但公司所有者权益中少数股东权益占比偏大，同时应收关联方款项及委托贷款金额快速上涨且规模较大，需关注关联方款项及委托贷款回收情况。

流动性

公司资产以流动资产为主，2016~2018 年末公司流动资产分别为 872.80 亿元、1,402.11 亿元和 1,861.05 亿元，占资产总额比例分别为 80.17%、82.43%和 83.62%，呈增长趋势。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 2018 年末三项合计占流动资产比重为 93.99%，其中存货和货币资金占流动资产比重为 66.50%。

表 12：2016~2018 年末公司流动资产分析

项目	2016	2017	2018
流动资产/总资产	80.17%	82.43%	83.62%
存货/流动资产	56.66%	54.68%	55.83%
货币资金/流动资产	10.90%	10.08%	10.67%
(存货+货币资金)/流动资产	67.56%	64.76%	66.50%

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。2016~2018 年末公司存货净额分别为 494.50 亿元、766.67 亿元和 1,039.02 亿元。从存货结构来看，随着公司存货的去化，2018 年末开发产品账面价值为 65.63 亿元，占期末存货总额比例为 6.32%，近三年不断降低，且开发产品主要为位于一线及重点二线城市的房地产项目，去化压力较小。同期末，公司存货开发成本 972.83 亿元，占年末存货账面价值的比重为 93.63%，逐年上升。

表 13：2016~2018 年末公司存货结构分析

项目	2016	2017	2018
存货	494.50	766.67	1,039.02
开发成本	397.72	679.37	972.83
开发成本/存货	80.43%	88.61%	93.63%
开发产品	96.12	86.62	65.63
开发产品/存货	19.44%	11.30%	6.32%

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一般。2016~2018年，公司存货周转效率分别为0.18次、0.30次和0.22次；总资产周转率分别为0.13次、0.20次和0.17次。

表 14：2016~2018 年公司周转率相关指标

单位：次/年			
项目	2016	2017	2018
存货周转率	0.18	0.30	0.22
总资产周转率	0.13	0.20	0.17

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，公司账面经营性现金流数据及流动性指标均表现一般。2016~2018年，公司经营活动产生现金净流量分别为-70.10亿元、-306.45亿元和-187.46亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为223.99亿元、316.52亿元和362.16亿元，自2016年起经营活动现金流呈较大规模的净流出状态。同期投资活动产生的现金流量净额分别为-13.14亿元、57.31亿元和-170.09亿元，整体亦呈净流出状态。综上，2016~2018年公司非筹资性活动产生的净现金流分别为-83.24亿元、-249.14亿元和-357.55亿元，非筹资性现金流持续净流出。

货币资金方面，2016~2018年末，公司货币资金余额分别为95.16亿元、141.40亿元和198.49亿元，持续增长，其中2018年末受限货币资金（预售监管资金）为29.95亿元，占货币资金总额的15.09%。2017年，由于短期债务增长较快，年末货币资金/短期债务由上年的3.06倍大幅降至0.57倍，货币资金对短期债务的保证程度明显不足。2018年，由于货币资金的增加及短期债务规模的下降，年末货币资金/短期债务为0.98倍，货币资金对短期债务的覆盖程度有所提高，但仍无法形成完全覆盖。

表 15：2016~2018 年公司部分流动性指标

单位：亿元			
项目	2016	2017	2018
货币资金	95.16	141.40	198.49
经营活动现金流净额	-70.10	-306.45	-187.46
经营净现金流净额/短期债务（X）	-2.26	-1.24	-0.92
货币资金/短期债务（X）	3.06	0.57	0.98

资料来源：公司定期报告，中诚信证评整理

总体来看，因土地一级开发项目推进及结算周期较长，公司资产周转效率一般，且目前公司项目开发规模及项目获取力度较大，公司非筹资性现金流继续呈净流出状态，同时货币资金对于短期债务的覆盖程度仍待提高。但公司销售业绩持续增长，存货质量较高，整体仍具备较好的流动性。

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。2016~2018年公司分别实现营业总收入131.82亿元、284.83亿元和323.97亿元，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。另外，公司2018年末预收款项余额为276.06亿元，为当年物业销售收入的121.51%，为其短期内结转收入提供了一定的储备。

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。2016~2018年公司营业毛利率分别为32.76%、34.47%和38.93%。

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，2016~2018年公司期间费用分别为12.95亿元、21.74亿元和37.71亿元，同期三费收入占比分别为9.82%、7.63%和11.64%，由于财务费用增长较快，三费收入占比呈波动上升趋势。整体来看，公司对期间费用的把控能力尚可。

表 16: 2016~2018 年公司期间费用分析

项目名称	单位: 亿元、%		
	2016	2017	2018
销售费用	5.23	6.62	8.85
管理费用	5.57	7.67	11.30
财务费用	2.14	7.45	17.55
三费合计	12.95	21.74	37.71
营业总收入	131.82	284.83	323.97
三费收入占比	9.82	7.63	11.64

注: 管理费用包含研发费用。

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、投资收益和公允价值变动收益。受益于营业收入的增长及营业毛利率的提升, 公司经营性业务利润增长较快, 2016~2018 年分别为 21.38 亿元、56.94 亿元和 72.55 亿元。公允价值变动收益方面, 2016~2018 年分别为 4.12 亿元、0.33 亿元和 1.31 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, 2016~2018 年投资收益分别为 2.60 亿元、7.50 亿元和 9.69 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 29.61 亿元、65.01 亿元和 84.04 亿元, 净利润分别为 21.85 亿元、46.67 亿元和 61.01 亿元, 所有者权益收益率分别为 10.00%、12.03% 和 12.39%, 公司整体盈利能力较强。

偿债能力

从债务规模来看, 2016~2018 年末公司总债务分别为 214.53 亿元、466.52 亿元和 569.31 亿元, 呈上升趋势。

经营获现能力方面, 公司 EBITDA 主要由利润总额构成, 2016~2018 年公司 EBITDA 分别为 34.62 亿元、77.18 亿元和 108.64 亿元, 与利润总额变动趋势一致。受益于较强的盈利能力, 近年来公司主要偿债指标处于较好水平, 2016~2018 年公司总债务/EBITDA 分别为 6.20 倍、6.04 倍和 5.24 倍, EBITDA 利息倍数分别为 3.66 倍、3.65 倍和 3.16 倍。整体来看, 公司经营获现能力较强, 可对债务本息的偿还提供较好保障。

表 17: 2016~2018 年公司主要偿债指标

项目	2016	2017	2018
总债务 (亿元)	214.53	466.52	569.31
EBITDA (亿元)	34.62	77.18	108.64
经营活动净现金流 (亿元)	-70.10	-306.45	-187.46
经营净现金流/总债务 (X)	-0.33	-0.66	-0.33
总债务/EBITDA (X)	6.20	6.04	5.24
EBITDA 利息倍数 (X)	3.66	3.65	3.16
资产负债率 (%)	79.92	77.19	77.87
总资本化比率 (%)	49.53	54.59	53.62
净负债率 (%)	54.61	83.79	75.29

资料来源: 公司审计报告, 中诚信证评整理

融资渠道方面, 公司与国开行、农行、渤海银行、兴业银行等多家银行机构建立了良好的合作关系。公司合并口径获得银行给予的授信总额为 566.89 亿元, 其中未使用授信额度为 265.16 亿元。同时, 母公司中国金茂为港股上市公司, 融资渠道多元, 公司作为中国金茂最重要的运营主体及项目资金归集方, 具备较好的备用流动性支持。

或有负债方面, 截至 2018 年末, 公司对外担保余额 181.96 亿元, 占公司净资产的比重为 36.94%, 全部为客户按揭贷款提供担保, 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, 公司经营活动现金流呈净流出状态, 对外融资需求加大, 债务规模有较大幅度增长, 货币资金对于短期债务的保障略显不足。但凭借较强的盈利能力, 公司经营所得对债务本息的保障程度较高, 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, 为业绩的保持和进一步提升奠定了基础, 同时考虑到公司在中国金茂体系中的重要地位, 其偿还债务的能力极强, 违约风险极低。

结论

综上, 中诚信证评评定上海金茂投资管理集团有限公司主体信用级别为 **AAA**, 评级展望为稳定; 评定“上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第二期)”的信用级别为 **AAA**。

关于上海金茂投资管理集团有限公司 2019年公开发行公司债券（第二期）跟踪评级安排

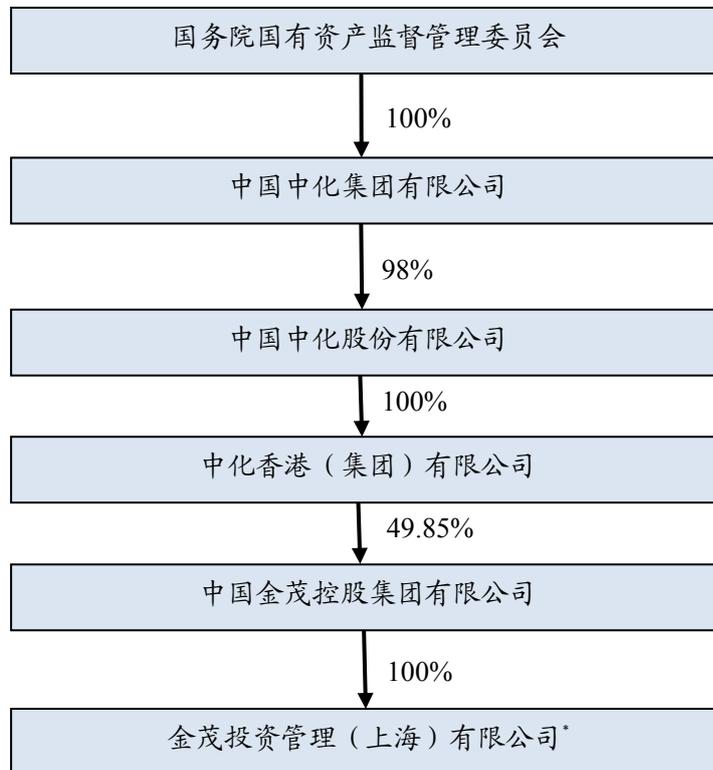
根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxr.com.cn）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。

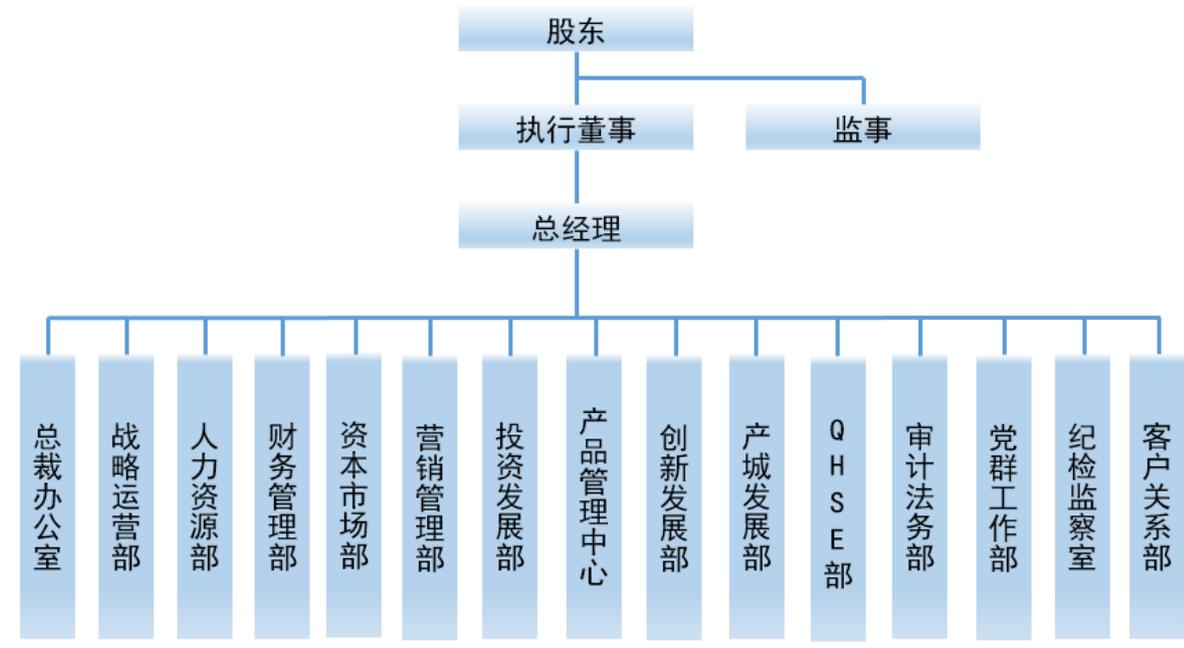
如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

附一：上海金茂投资管理集团有限公司股权结构图（截至 2018 年 12 月 31 日）



注：因截至 2018 年 12 月 31 日公司名称尚未变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”，故此图中保留变更前名称。
资料来源：公司提供，中诚信证评整理

附二：上海金茂投资管理集团有限公司组织结构图（截至 2018 年 12 月 31 日）



资料来源：公司提供，中诚信证评整理

附三：上海金茂投资管理集团有限公司主要财务数据及指标

财务数据（单位：万元）	2016	2017	2018
货币资金	951,562.99	1,413,977.35	1,984,904.56
应收账款净额	111,695.81	70,840.41	65,280.19
存货净额	4,944,984.91	7,666,721.90	10,390,231.22
流动资产	8,728,031.27	14,021,075.86	18,610,458.74
长期投资	399,309.41	548,334.72	1,096,032.97
固定资产合计	1,625,010.41	2,273,838.51	2,213,830.30
总资产	10,887,426.99	17,009,802.31	22,256,764.38
短期债务	310,575.55	2,469,863.55	2,031,526.03
长期债务	1,834,694.14	2,195,291.88	3,661,570.33
总债务（短期债务+长期债务）	2,145,269.69	4,665,155.43	5,693,096.35
总负债	8,701,607.20	13,129,432.06	17,331,430.39
所有者权益（含少数股东权益）	2,185,819.78	3,880,370.25	4,925,333.98
营业总收入	1,318,208.11	2,848,293.18	3,239,666.97
三费前利润	343,227.65	786,857.79	1,102,559.64
投资收益	26,042.45	74,978.75	96,882.66
净利润	218,542.70	466,658.18	610,059.36
息税折旧摊销前盈余 EBITDA	346,163.78	771,823.76	1,086,353.73
经营活动产生现金净流量	-701,026.21	-3,064,487.90	-1,874,562.03
投资活动产生现金净流量	-131,442.70	573,056.80	-1,700,913.31
筹资活动产生现金净流量	896,166.01	3,519,744.86	4,005,969.18
现金及现金等价物净增加额	63,807.16	1,027,555.22	430,921.54
财务指标	2016	2017	2018
营业毛利率（%）	32.76	34.47	38.93
所有者权益收益率（%）	10.00	12.03	12.39
EBITDA/营业总收入（%）	26.26	27.10	33.53
速动比率（X）	0.58	0.60	0.62
经营活动净现金/总债务（X）	-0.33	-0.66	-0.33
经营活动净现金/短期债务（X）	-2.26	-1.24	-0.92
经营活动净现金/利息支出（X）	-7.41	-14.49	-5.45
EBITDA 利息倍数（X）	3.66	3.65	3.16
总债务/EBITDA（X）	6.20	6.04	5.24
资产负债率（%）	79.92	77.19	77.87
总资本化比率（%）	49.53	54.59	53.62
长期资本化比率（%）	45.63	36.13	42.64
净负债率（%）	54.61	83.79	75.29

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、2017年财务数据引自2018年审计报告年初数。

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

评级展望是评估评级对象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
A-1	为最高短期信用等级，还本付息能力很强，安全性很高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行“+”、“-”微调。