

债券简称：15 金茂投

债券代码：136085.SH

金茂投资管理（上海）有限公司
（原名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”）
2015 年公司债券
受托管理人报告
（2015 年度）

发行人

金茂投资管理（上海）有限公司

（上海市闸北区广中西路 359、365 号）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（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）

2016 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《金茂投资管理（上海）有限公司公司债券2015年年度报告》等相关公开信息披露文件、金茂投资管理（上海）有限公司（以下简称“上海金茂”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目 录

第一节 本次公司债券概况	4
第二节 发行人 2015 年度经营情况和财务状况	9
第三节 发行人募集资金使用情况	18
第四节 本次公司债券担保人情况	19
第五节 本次债券本息偿付情况	20
第六节 债券持有人会议召开情况	21
第七节 本次公司债券的信用评级情况	22
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	23
第九节 其他情况	24

根据发行人与中信证券于 2015 年 9 月签署的《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券（以下简称“15 金茂投债”、“本次债券”）的债券受托管理人。本公司严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现本公司依据《债券受托管理协议》，出具本次债券的 2015 年度债券受托管理事务报告。

第一节 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：金茂投资管理（上海）有限公司

英文名称：Jinmao Investment Management（Shanghai）Co., Ltd

二、本次公司债券核准文件及核准规模

2015 年 9 月 16 日，公司董事作出《方兴地产投资管理（上海）有限公司执行董事决定》。2015 年 9 月 16 日，发行人唯一股东中国金茂作出《方兴地产投资管理（上海）有限公司股东决定》，批准公司发行本次债券。本次债券计划一次性发行总规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2015 年 11 月 24 日签发的“证监许可[2015]2694 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本次债券基本情况

发行主体：金茂投资管理（上海）有限公司。

债券名称：金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券。

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

发行规模：本次公开发行的公司债券规模为人民币 22 亿元，一次性发行。

债券利率及其确定方式：本次债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本次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 年票面利率为本次债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率，公司将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本次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，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本次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，将持有的本次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，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

起息日：本次债券的起息日为 2015 年 12 月 9 日。

付息债权登记日：每年付息日期之前的第 1 个工作日为本次债券的上一年度的付息债权登记日。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本次债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 12 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本次债券的到期日为 2020 年 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的到期日为 2018 年 12 月 9 日。

兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日为 2020 年 12 月 9 日之前的第 3 个工作日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2018 年 12 月 9 日之前的第 3 个工作日。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本次债券的兑付日为 2020 年 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2018 年 12 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本次债券的计息期限为 2015 年 12 月 9 日至 2020 年 12 月 8 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的计息期限为 2015 年 12 月 9 日至 2018 年 12 月 8 日。

还本付息方式及支付金额：本次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。本次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次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的

本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

担保情况：本次债券由中国金茂提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。

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

联席主承销商：发行人聘请高盛高华证券有限责任公司担任本次债券的联席主承销商。

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

承销方式：本次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。本次债券发行最终认购不足 22 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

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

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司下属子

公司银行贷款、补充公司流动资金。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二节 发行人 2015 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

发行人中文名称及简称：金茂投资管理（上海）有限公司（上海金茂）

发行人英文名称：Jinmao Investment Management (Shanghai) Co., Ltd

发行人英文名称缩写：JIM

发行人法定代表人：李从瑞

注册地：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

办公地址：上海市世纪大道88号金茂大厦701室

邮政编码：200120

电子信箱：jianan1@sinochem.com

公司登载年度报告的交易场所网站的网址：<http://www.sse.com.cn/>

年度报告备置地：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

二、发行人 2015 年度经营情况

（一）公司业务情况介绍

1、房地产行业竞争格局和发展趋势

2015年以来，“去库存”成为2015年房地产政策的主要基调，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。2015年3月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对二套房首付比例进行调整，刺激了改善性购房需求，市场供需加大，房价也因此上涨。此外，2015以来，货币流动性持续释放，5次降息4次降准，为房地产业发展注入大量流动性。然而，房地产的区域差异在政策刺激下愈加明显。2015年二季度以来，一线城市及重点二线城市房价涨幅明显，出现了惜售现象；

但库存较高、人口外流严重、产业空心化的三、四、五线城市库存压力并没有得到缓解。同时，在经济下行、“资产荒”的宏观背景下，预计大量资金涌向一线城市及重点二线城市寻求固定资产进行保值的现象仍将持续一段时间。

在经济仍存下行压力、政策促稳房地产的背景下，预计2016年全国房地产市场将呈现销售面积略有下降，新开工企稳，投资低速增长的特点。房价方面，一线城市及重点二线城市由于需求累积，预计仍将上涨，而三四五线城市在营改增落地后成本下降带来价格下降。土地供给方面，房企谨慎拿地造成的成交量较低这一情况预计将不会改变。

2015年房地产企业分化加剧，行业集中度日益提高。同时，行业竞争呈现区域差异大、资金要求高和品牌效应明显的特点。

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

（1）一二级联动的开发模式

公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。公司积极承接一级土地开发项目，在一级土地开发项目方面积累了丰富的经验，同时将其作为一项核心业务模式，以获取潜在土地储备供应。公司通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，在二级市场获得操作空间，极大提升了公司的区域综合开发能力。公司与当地政府建立的良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。

（2）拥有适合发行人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，因此能够取得适合发行人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。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，中化集团是21家获得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。发行人为中

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。

（二）公司业务经营情况

1、公司主营业务情况

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：

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	503,285.95	99.44	458,737.86	98.81
其中：土地一级开发	127,044.44	25.10	289,043.30	62.26
物业销售	374,172.42	73.93	168,540.90	36.30
租赁	2,069.09	0.41	1,153.66	0.25
其他业务收入	2,826.40	0.56	5,516.59	1.19
营业收入合计	506,112.35	100.00	464,254.45	100.00

2015年度和2014年度，公司营业收入分别为506,112.35万元和464,254.45万元。

公司营业收入主要来源于土地一级开发和物业销售收入。

报告期内，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
北京	129,977.39	25.83	232.24	0.05
上海	-	-	18,454.03	4.02
长沙	233,463.49	46.39	404,160.04	88.10
丽江	12,800.63	2.54	35,891.55	7.82
南京	127,044.44	25.24	-	-
合计	503,285.95	100.00	458,737.86	100.00

2、公司营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	351,275.52	99.99	276,376.92	98.60
其中：土地一级开发	57,720.78	16.43	156,089.08	55.69
物业销售	292,371.21	83.22	119,484.01	42.63
租赁	1,183.54	0.34	803.83	0.29
其他业务成本	36.89	0.01	3,915.95	1.40
营业成本合计	351,312.42	100.00	280,292.88	100.00

2015年度和2014年度，公司营业成本分别351,312.42万元和280,292.88万元，其中土地一级开发和物业销售成本合计分别为350,091.99万元和275,573.09万元。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
主营业务毛利润/毛利率	152,010.43	30.20	182,360.94	39.75
其中土地一级开发	69,323.66	54.57	132,954.22	46.00
物业销售	81,801.21	21.86	49,056.89	29.11
租赁	885.55	42.80	349.83	30.32
其他业务毛利润/毛利率	2,789.51	98.69	1,600.64	29.02
毛利润合计/综合毛利率	154,799.93	30.59	183,961.58	39.63

2015年度和2014年度，公司整体业务毛利率分别为30.59%和39.63%。2015年度和2014年度，公司营业利润分别为120,359.81万元和157,965.37万元；公司利润总额分别为121,516.70万元和161,256.00万元，实现净利润分别为88,527.74万元、118,833.16万元。

三、发行人 2015 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年末	2014 年末	增减率（%）
流动资产合计	4,272,653.43	3,303,735.18	29.33
非流动资产合计	471,919.81	303,886.84	55.29
资产总额	4,744,573.24	3,607,622.01	31.52

流动负债合计	3,582,056.23	2,444,968.45	46.51
非流动负债合计	631,538.37	595,383.79	6.07
负债总额	4,213,594.60	3,040,352.24	38.59
归属于母公司股东权益	339,534.15	292,869.69	15.93
股东权益合计	530,978.63	567,269.78	-6.40

2015年末，公司资产总额为4,744,573.24万元，比上年增加31.52%。其中，流动资产为4,272,653.43万元，比上年增加29.33%；非流动资产471,919.81万元，比上年增加55.29%。公司负债总额为4,213,594.60万元，比上年增加38.59%。其中，流动负债为3,582,056.23万元，比上年增加46.51%；非流动负债631,538.37万元，比上年增加6.07%。主要科目变动分析如下：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为对公司少数股东所持股权的回购选择权。截止2015年12月31日、2014年12月31日，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额分别为8,075.00万元、16,625.00万元，占总资产的比例分别为0.17%、0.46%。2015年减少的原因为年度内执行了部分少数股东所持股权的回购选择权。

应收账款：公司应收账款主要为土地和房屋销售款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应收账款余额分别为77,512.68万元、106,184.48万元，占总资产的比例分别为1.63%、2.94%。

预付款项：公司预付款项主要为预付工程款等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司预付款项余额分别4,873.32万元、1,936.04万元，占总资产的比例分别为0.10%、0.05%。预付款项2015年增加的原因为子公司长沙梅溪湖金悦置业有限公司预付五矿二十三冶建设集团有限公司工程款。

其他应收款：公司其他应收款主要为关联方往来款。于2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他应收款余额分别为1,005,331.15万元、646,661.77万元，占总资产的比例分别为21.19%、17.92%。于2015年12月31日其他应收款较2014年增长55.46%，主要系应收关联方款项增多所致。

于2014年12月31日，其他应收款中应收关联方款项合计为584,742.10万元，占公司其他应收款总额的比例为90.42%。于2015年12月31日，其他应收款中应收

关联方款项合计为999,807.76万元，占其他应收款总额的比例为99.45%。

截至2015年12月31日，公司其他应收款情况参见“第五节公司业务和公司治理情况六、公司非经营性往来占款或资金拆借情况”。

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。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司存货余额分别为2,588,848.15万元、1,881,445.59万元，占总资产的比例分别为54.56%、52.15%。存货余额增长主要系发行人经营规模扩大所致。

应收利息：公司应收利息主要为应收委托贷款利息。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应收利息余额分别为33,981.69万元、13,333.64万元，占总资产的比例分别为0.72%、0.37%。应收利息余额增长主要系发行人部分委托贷款产生的利息截至2015年12月31日尚未收取所致。

长期股权投资：公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司长期股权投资余额分别为93,568.23万元、5,942.02万元，占总资产的比例分别为1.97%、0.16%。长期股权投资余额于2015年12月31日较2014年12月31日增长1,474.69%，主要系发行人对发行人之合营公司广州融方置业有限公司增资8.95亿元所致。

长期待摊费用：公司长期待摊费用主要为办公室装修费用、土地租赁费、展示区沙盘及互动系统等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司长期待摊费用余额分别为1,668.40万元、1,002.96万元，占总资产的比例分别为0.04%、0.03%。长期待摊费用余额于2015年12月31日较2014年12月31日增长66.35%，主要系年度内增加展示区沙盘及互动系统、展览馆内部多媒体制作费所致。

其他非流动资产：公司其他非流动资产为一年以上的委托贷款。于2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他非流动资产金额分别为328,987.43万元，247,306.00万元，占公司总资产的比例分别为6.93%、6.86%。其他非流动资产于2015年12月31日金额较2014年12月31日增长33.03%，系发行人向发行人之合营公司广州融方置业有限公司提供委托贷款所致。

应付账款：公司应付账款主要为应付开发成本款。截至2015年12月31日、2014

年12月31日，公司应付账款余额分别为599,262.99万元、124,952.92万元，占负债总额比例分别为14.22%、4.11%。应付账款于2015年12月31日余额较2014年12月31日增长379.59%，主要系公司规模扩大导致的应付土地款及工程款增长所致。

应付票据：公司应付票据为应付商业承兑汇票及银行承兑汇票。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付票据余额分别为290.50万元、4,209.80万元，占负债总额比例分别为0.01%、0.14%。应付票据于2015年12月31日余额较2014年12月31日减少93.10%，主要系2014年12月31日的应付票据于本年度承兑所致。

预收款项：公司预收款项主要为预收房款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司预收款项余额为375,716.94万元、273,648.89万元，占负债总额的比例分别为8.92%、9.00%。随着公司业务的不断扩展，预收款项呈逐年递增趋势。

应付职工薪酬：公司应付职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利及辞退福利。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付职工薪酬余额为204.07万元、3,730.41万元，占负债总额的比例分别为0.00%、0.12%。应付职工薪酬于2015年12月31日余额较2014年12月31日减少94.53%，主要系本年度短期薪酬中尚未支付的工资、奖金、津贴和补贴余额减少所致。

应交税费：截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应交税费余额为42,907.37万元、67,501.86万元，占负债总额的比例分别为1.02%、2.22%，主要为应交企业所得税、营业税、土地增值税等。

应付股利：截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付股利余额为17,149.14万元、120.00万元，占负债总额的比例分别为0.41%、0.00%，应付股利于2015年12月31日余额较2014年12月31日增加14190.95%，主要系本年度对少数股东长沙中建投资有限公司分配利润1.7亿元，且截止2015年12月31日该款项尚未支付所致。

其他应付款：公司其他应付款主要为应付关联方往来款、应付少数股东款项、押金及定金等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他应付款余额分别为1,845,390.50万元、1,370,892.00万元，占负债总额的比例分别为43.80%、45.09%。于2015年12月31日其他应付款余额较2014年12月31日增长34.61%，主

要系应付关联方款项增多所致。

于 2015 年 12 月 31 日，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 1,766,167.67 万元，占其他应付款总额的比例为 95.70%；于 2014 年 12 月 31 日，其他应付款中应付关联方款项合计为 1,294,701.67 万元，占其他应付款总额的比例为 94.44%。

一年内到期的非流动负债及长期借款：公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 202,696.64 万元、76,217.00 万元，占负债总额的比例分别为 4.81%、2.51%。

截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日，公司长期借款余额分别为 402,550.00 万元、592,246.64 万元，占负债总额的比例分别为 9.55%、19.48%。

长期债券：长期债券系 2015 公司债券。

递延所得税负债：公司递延所得税负债主要是委托贷款的应收利息产生的递延所得税负债。截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日，公司递延所得税负债的余额分别为 9,879.29 万元、3,137.15 万元，占负债总额的比例分别为 0.23%、0.10%。于 2015 年 12 月 31 日递延所得税负债余额较 2014 年 12 月 31 日增长 214.91%，主要系本年度委托贷款产生的应收利息增加所致。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率（%）
营业收入	506,112.35	464,254.45	9.02
利润总额	121,516.70	161,256.00	-24.64
归属于母公司所有者的净利润	61,061.72	99,175.03	-38.43

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	13,819.86	-329,939.21	104.19%
投资活动产生的现金流量净额	-39,084.83	-963,444.78	95.94%
筹资活动产生的现金流量净额	-13,123.11	1,037,737.71	-101.26%
现金及现金等价物净增加额	-38,388.93	-255,646.27	84.98%

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会证监许可[2015]2694 号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 22 亿元（含人民币 22 亿元）的公司债券。

根据本次债券募集说明书的相关内容，本次债券拟申请总发行额度不超过 22 亿元（含 22 亿元），用于偿还银行贷款、补充流动资金，其中拟将 12 亿元用于偿还银行贷款，10 亿元用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

2015 年公司债券募集资金共 22 亿元，发行人已经使用其中的 12 亿元偿还了下属子公司一笔余额为 12 亿元的银行贷款，贷款发放方为国家开发银行股份有限公司，剩余资金 10 亿元用于补充流动资金。

截至 2015 年 12 月 31 日，全部募集资金的使用，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四节 本次公司债券担保人情况

本次公司债券由中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中国金茂是中国中化集团公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（“国务院国资委”）。

中国金茂于 2007 年 8 月 17 日在香港联合交易所上市，是香港恒生综合指数成分股之一。截止 2015 年 12 月 31 日，中国金茂已发行股份 10,671,810,609 股。

中国金茂的主要业务为投资控股，其下属公司主要在中国大陆从事地产投资及开发业务，业务范围涵盖城市及物业开发、商务租赁及零售商业运营、酒店经营、金融及服务等业务。

中国金茂是一家大型高端地产开发商和运营商，业务板块涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等，充分发挥板块间协同效应，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品。中国金茂已在北京、上海、三亚、长沙等地相继开发了多个优质地产项目，拥有包括上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、南京玄武湖金茂广场等多个城市地标项目，亦投资持有多家五星级豪华酒店。

截至 2015 年 12 月 31 日，中国金茂的总资产为 15,889,967.1 万元港币，净资产为 5,890,262.0 万元港币。2015 年全年，中国金茂实现营业收入 2,211,030.9 万元港币，净利润 510,257.0 万元港币。

中国金茂作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

报告期内，中国金茂资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券提供充足的担保。

第五节 本次债券本息偿付情况

本次债券存续期间，本次债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 12 月 9 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；每次付息款项不另计利息。截至本报告出具日，本次债券尚未到付息时点。

本次债券的兑付日为 2020 年 12 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2018 年 12 月 9 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截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

第六节 债券持有人会议召开情况

本报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七节 本次公司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AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AAA。中诚信证评出具了《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行2015年公司债券信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

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

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行人及担保主体中国金茂年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。

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

中诚信证评于2016年5月12日发布公告，维持发行人主体信用等级AA+，评级展望稳定，维持“15金茂投”公司债券信用等级为AAA。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第九节 其他情况

一、报告期内发行人重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

无。

二、报告期内发行人破产重整事项

无。

三、发行人公司债券面临暂停或终止上市风险情况

无。

四、发行人及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

无。

五、报告期内其他重大事项

报告期内，除《公司债券发行与管理办法》第四十五条规定的“发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十”外，发行人未发生其他重大事项。

发行人2015年全年累计新增借款（含发行债券）超过2014年末净资产人民币56.73亿元的20%。

2015年，发行人及子公司通过银行借款、委托借款、发行债券等方式累计新增借款人民币7,143,620,000.00元。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2016 年 6 月 28 日