

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
（2016 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
CITIC Securities Company Limited

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）

2017 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2016 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。

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

第一章	公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2016 年度经营情况和财务状况	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	17
第四章	本次公司债券担保人情况及公司债券内外部增信机制、 偿债保障措施重大变化情况	18
第五章	本次债券本息偿付情况	19
第六章	债券持有人会议召开情况	20
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行 情况	21
第八章	本次公司债券的信用评级情况	22
第九章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	24
第十章	其他情况	25

第一章 公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

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控股集团有限公司（以下简称“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。（原名为“方兴地产投资管理（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。

债券简称：15 金茂投。

债券代码：136085.SH

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 个工作日内，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：本次债券发行时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：本次债券发行时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。

四、债券受托管理人履行职责情况

中信证券作为金茂投资管理（上海）有限公司“15 金茂投”公司债券受托管理人，2016 年内按照上述公司债券受托管理协议及相应募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

第二章 发行人 2016 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：金茂投资管理（上海）有限公司

发行人中文简称：上海金茂

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

发行人英文简称：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 2016 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

2016 年，中国经济增速总体保持平稳，货币政策维持宽松基调，为房地产行业稳步增长提供了基础，房地产投资增速持续提升，部分城市的商品房交易均价快速增长。同时，当前我国城市化率与质量仍有较大提升空间，城市适龄人口未购房比例依然较高，住房潜在需求很大，房地产行业仍处于发展机遇期。随着新型城镇化战略的落地，客观置业需求将不断释放，房地产行业长期发展基础稳固。

针对一二线热点城市楼市持续高热，政府于十一前后密集出台相关调控政策，政策态势由年初总体宽松过渡至热点城市深化调控。与上一轮政策调控细则相比，本轮调控目的在于确保市场稳定而非打压，政策仍以稳为主，因城施策更细化，一二线热点城市或将采取更审慎的价格监控及房地产信贷政策，对于三四线等库存压力大的城市将继续落实优惠政策、调节供应以加快楼市库存去化，整体销售增速加速回归合理区间，在控价格、稳投资、扩财政等多重诉求下短期市场波动

不可避免，但总体而言对市场影响依旧可控。

在新型城镇化等国家战略的助推下，单纯依靠地产开发实现土地溢价的时代已成过往，以城市综合开发与运营为代表的发展模式成为行业转型的趋势。许多房地产企业开始探索延伸产业链、挖掘新的利润增长点，从传统的房地产开发盈利模式向全价值链上下游进行延伸，以增强抵抗市场风险和行业周期的能力，房企转型与创新成为大势所趋。

2、公司的主要竞争优势

公司是中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台，中国金茂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，造就了中国金茂位居国内前列的高端城市运营商地位。公司在中国金茂体系内具有重要地位，主要竞争优势包括：

（1）实力雄厚的股东背景

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，综合实力雄厚。母公司中国金茂是中化集团旗下房地产和酒店板块的平台企业，凭借强大央企背景和股东大力支持，公司在政企合作、项目投资及客户储备等方面具有明显的竞争优势。目前，公司业务已涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等多个板块，形成了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，在一二线城市相继开发了多个城市地标项目。

（2）创新的业务发展模式

母公司中国金茂顺应国家战略及行业发展趋势，提出由传统意义上的地产开发商转型成为城市运营商，聚焦城市运营的“两个驱动”、“两个升级”，以规划驱动为牵引，以资本驱动为基石，推动城市升级与产业升级，着力打造“产-城-融”一体化城市运营模式。本公司秉承母公司的发展战略，通过发挥在一二级联动、综合体开发、持有物业运营等方面的经验优势，形成在规划引导、资源整合、地产开发和客户服务方面的竞争优势，致力于城市新核心的打造与培育。

（3）出众的开发运营能力

借助中国金茂的有力支持，公司不断夯实开发业务基础，积极获取优势资源，经营策略能够顺应客户需求，重视打造良好、高效的项目开发及运营能力。母公司中国金茂在 60 个住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与实践中累积了丰富的

项目开发与经营经验，并已形成了成熟的业务模式，为公司在其他区域的推广复制奠定了基础。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

（4）高端优良的品牌形象

在迅速扩大规模的同时，公司注重打着品质领先的高端地产开发商形象，“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，通过高质量产品及高标准服务有效夯实产品溢价基础，支撑公司开发业务快速发展。同时，公司坚持践行绿色战略，积极打造以绿色科技为核心的产品软实力，绿色品牌价值逐年提升，绿色形象获得行业和顾客的广泛认可。

（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、物业管理、酒店运营等业务：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	1,315,392.08	99.79	1,202,211.98	99.70
其中：土地一级开发	213,698.34	16.21	127,044.44	10.54
物业销售	1,011,032.80	76.70	989,762.87	82.08
租赁	80,693.92	6.12	76,402.92	6.34
酒店运营	8,296.20	0.63	7,163.74	0.59
物业管理	1,670.82	0.13	1,838.02	0.15
其他业务收入	2,816.04	0.21	3,641.49	0.30
营业收入合计	1,318,208.11	100.00	1,205,853.48	100.00

2016 年和 2015 年，公司营业收入分别为 1,318,208.11 万元和 1,205,853.48 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

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
长沙	357,151.84	27.15	233,463.49	19.42
北京	315,042.51	23.95	471,435.03	39.21
南京	237,099.64	18.03	146,315.42	12.17
重庆	106,931.96	8.13	90,774.21	7.55
苏州	102,671.93	7.81	187,369.45	15.59
杭州	58,717.82	4.46	-	-
宁波	57,888.63	4.40	-	-
广州	42,124.95	3.20	-	-
上海	14,477.32	1.10	-	-
青岛	11,791.11	0.90	60,053.75	5.00
丽江	11,494.37	0.87	12,800.63	1.06
合计	1,315,392.08	100.00	1,202,211.98	100.00

2、公司营业成本分析

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	884,325.95	99.77	756,214.60	99.99
其中：土地一级开发	76,551.68	8.64	57,720.78	7.63
物业销售	785,128.86	88.58	686,202.28	90.74
租赁	16,640.60	1.88	5,934.62	0.78
酒店运营	4,787.68	0.54	4,892.04	0.65
物业管理	1,217.13	0.14	1,464.88	0.19
其他业务成本	2,033.18	0.23	54.79	0.01
营业成本合计	886,359.13	100.00	756,269.40	100.00

2016 年和 2015 年，公司营业成本分别 886,359.13 万元和 756,269.40 万元，其中土地一级开发和物业销售成本合计分别为 861,335.17 万元和 743,923.06 万元。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
主营业务毛利润/毛利率	431,066.13	32.77	445,997.38	37.10
其中：土地一级开发	137,146.66	64.18	69,323.66	54.57
物业销售	2225,903.94	22.34	303,560.59	30.67
租赁	64,053.32	79.38	70,468.30	92.23
酒店运营	3,508.52	42.29	2,271.70	31.71
物业管理	453.69	27.15	373.14	20.30
其他业务毛利润/毛利率	782.86	27.80	3,586.70	98.50
毛利润合计/综合毛利率	431,848.99	32.76	449,584.08	37.28

2016 年和 2015 年，公司整体业务毛利率分别为 32.76% 和 37.28%，公司营业利润分别为 281,114.59 万元和 335,668.42 万元；公司利润总额分别为 296,054.28 万元和 339,560.93 万元，实现净利润分别为 218,542.70 万元、245,863.13 万元。

三、发行人 2016 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	增减率（%）
流动资产合计	8,728,031.27	6,971,202.55	25.20
非流动资产合计	2,159,395.71	1,813,650.04	19.06
资产总额	10,887,426.99	8,784,852.60	23.93
流动负债合计	6,578,402.35	5,367,489.07	22.56
非流动负债合计	2,123,204.86	1,453,377.33	46.09
负债总额	8,701,607.20	6,820,866.40	27.57
归属于母公司股东权益	582,648.32	333,857.84	74.52
股东权益合计	2,185,819.78	1,963,986.20	11.30

2016 年末，公司资产总额为 10,887,426.99 万元，比上年增加 23.93%。其中，流动资产为 8,728,031.27 万元，比上年增加 25.20%；非流动资产 2,159,395.71 万

元, 比上年度增加 19.06%。公司负债总额为 8,701,607.20 万元, 比上年度增加 27.57%。其中, 流动负债为 6,578,402.35 万元, 比上年度增加 22.56%; 非流动负债 2,123,204.86 万元, 比上年度增加 46.09%。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: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期初余额为对少数股东所持股权的回购选择权, 公司 2016 年执行了该回购选择权, 导致期末余额变为零。

应收票据: 应收票据为应收商业承兑汇票, 截至 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日, 公司应收票据余额为 1,527.00 万元、200.00 万元, 主要由于公司 2016 年物业销售中收到的商业承兑汇票增加所致。

应收账款: 应收账款主要为土地和房屋销售款。截至 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日, 公司应收账款余额分别为 111,695.81 万元、78,655.70 万元, 占总资产的比例分别为 1.03%、0.90%。于 2016 年 12 月 31 日应收账款余额较 2015 年 12 月 31 日增长 42.01%, 主要系南京上坊土地一级开发项目新增应收土地款所致。

预付账款: 预付账款主要为预付土地款和工程款等。截至 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日, 公司预付账款余额分别为 465,687.41 万元、22,416.26 万元, 占总资产的比例分别为 4.28%、0.26%。预付账款增加的原因主要是天津热电厂项目预付土地款。

其他应收款: 其他应收款主要为关联方往来款。于 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日, 公司其他应收款余额分别为 1,917,439.39 万元、985,237.81 万元, 占总资产的比例分别为 17.61%、11.22%。于 2016 年 12 月 31 日其他应收款较 2015 年 12 月 31 日增长 94.62%, 主要系应收关联方款项增多所致。

于 2015 年 12 月 31 日, 其他应收款中应收关联方款项合计为 973,304.31 万元, 占公司其他应收款总额的比例为 98.79%。于 2016 年 12 月 31 日, 其他应收款中应收关联方款项合计为 1,608,148.06 万元, 占其他应收款总额的比例为 83.87%。

应收利息: 应收利息为应收委托贷款利息。于 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日, 应收利息余额分别为 51,058.10 万元、37,156.99 万元, 占资产总额的比例分别为 0.47%、0.42%, 2016 年 12 月 31 日余额较 2015 年 12 月 31 日余

额增长 37.41%，主要系公司对外提供委托贷款增加所致。

其他流动资产：其他流动资产主要为委托贷款、预缴增值税和企业所得税。于 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司其他流动资产余额分别为 284,075.68 万元、116,242.2 万元，占总资产的比例分别为 2.61%、1.32%。于 2016 年 12 月 31 日其他流动资产较 2015 年 12 月 31 日增长 144.38%，主要系公司对本公司之合营公司提供委托贷款增加所致。

长期股权投资：长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资。截至 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 381,309.41 万元、98,591.80 万元，占总资产的比例分别为 3.50%、1.12%。长期股权投资余额于 2016 年 12 月 31 日较 2015 年 12 月 31 日增长 286.76%，主要是 2016 年增加对青岛伊甸园项目、武汉杨春湖项目、南京河西金茂府项目、上海嘉定项目及北京丰台金茂广场等项目的投资所致。

在建工程：截至 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司在建工程余额分别为 275,618.44 万元、25,554.96 万元，占总资产的比例分别为 2.53%、0.29%，2016 年 12 月 31 日余额较 2015 年 12 月 31 日余额增加 978.53%，主要是销售物业与自持物业重分类导致。

无形资产：无形资产主要为土地使用权和软件。2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司无形资产余额分别为 32,333.11 万元、15,141.05 万元，占总资产的比例分别为 0.30%、0.17%，2016 年 12 月 31 日余额较 2015 年 12 月 31 日余额增加 113.55%，主要是销售物业与自持物业重分类导致。

其他非流动资产：其他非流动资产为一年以上的委托贷款。于 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产金额分别为 46,257.85 万元、328,987.43 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、3.74%，2016 年 12 月 31 日余额较 2015 年 12 月 31 日余额减少 85.94%，主要由于本公司对联营公司上海拓平置业有限公司的委托贷款减少 201,048.15 万元。

应付票据：应付票据为应付银行承兑汇票，于 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司应付票据余额分别为 81,433.23 万元、18,349.74 万元，应付票据增加主要系公司 2016 年支付工程款时使用票据结算比例提高所致。

预收款项：预收账款主要为预收销售房款。于 2016 年 12 月 31 日、2015 年

12月31日，公司预收账款余额分别为2,293,220.07万元、1,337,176.04万元，占负债总额的比例分别为26.35%、19.60%。随着公司物业开发业务规模的不断扩大，预收房款逐年增加。

应交税费：截至2016年12月31日、2015年12月31日，公司应交税费余额为-10,882.26万元、39,948.35万元，占负债总额的比例分别为-0.13%、0.59%，本期末余额主要为物业开发业务预售房屋而预缴的营业税、土地增值税等。

应付利息：应付利息为应付公司债券利息和应付金融机构借款利息。于2016年12月31日、2015年12月31日，公司应付利息余额分别为11,493.46万元、4,183.18万元，占负债总额的比例分别为0.13%、0.06%，本期末较期初增长174.75%，主要系公司借款增加所致。

应付股利：截至2016年12月31日、2015年12月31日，公司应付股利余额分别为7,174.14万元、17,149.14万元，占负债总额的比例分别为0.08%、0.25%，本期末较期初减少58.17%，主要系公司支付长沙中建投资有限公司股利所致。

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、2015年12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、272,946.64万元，占负债总额的比例分别为1.91%、4.00%。

长期借款：截至2016年12月31日、2015年12月31日，公司长期借款余额分别为1,615,291.12万元、965,019.09万元，占负债总额的比例分别为18.56%、14.15%，本期末较期初增加67.38%，主要是由于2016年新增物业开发项目的银行借款。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	增减率（%）
营业收入	1,318,208.11	1,205,853.48	9.32
利润总额	296,054.28	339,560.93	-12.81
归属于母公司所有者的净利润	115,805.59	48,542.82	138.56

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-701,026.21	256,142.47	-373.69
投资活动产生的现金流量净额	-131,442.70	-108,754.64	-20.86
现金及现金等价物净增加额	63,807.16	221,728.99	-71.22

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

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及专项账户运作情况

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 2016 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，募集资金专项账户运作规范。

第四章 本次公司债券担保人情况及公司债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

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 2016 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 2016 年 12 月 31 日，中国金茂的总资产为 16,690,411.60 万元人民币，净资产为 5,574,408.00 万元人民币。2016 年全年，中国金茂实现营业收入 2,730,407.30 万元人民币，净利润 457,368.20 万元人民币。

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，发行人上述债券内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 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。报告期内，本期债券于 2016 年 12 月 9 日向投资者支付利息。

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。

第六章 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。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

经查询本次公司债券募集说明书，报告期内，未发生发行人需履行其他约定义务的情形。

第八章 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。

根据中诚信证评于 2016 年 6 月 21 日出具的《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（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 263 号），中诚信证评对发行人及发行人已发行的 2015 年公司债券的信用状况进行了跟踪分析，最后审定：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。

根据中诚信证评于 2016 年 10 月 20 日出具的《中诚信证评关于“15 金茂投”和“16 金茂 Y1”发行主体金茂投资管理（上海）有限公司级别展望调整的公告》（信评委函字[2016]跟踪 478 号），中诚信证评对发行人及发行人已发行的 2015 年公司债券的信用状况进行了跟踪分析，最后审定：维持“15 金茂投”和“16 金茂 Y1”发行主体金茂上海主体信用级别 AA+，评级展望由稳定调整至正面，维持“15 金茂投”和“16 金茂 Y1”信用级别为 AAA。

根据中诚信证评于 2017 年 5 月 26 日出具的《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）》（信评委函字[2017]跟踪 199 号），中诚信证评对发行人及发行人已发行的 2015 年公司债券的信用状况进行了

跟踪分析，最后审定：上调发行人主体信用等级 AAA,评级展望稳定，维持“15金茂投”公司债券信用等级为 AAA。

作为本期公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第九章 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。

第十章 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。

2016 年末公司通过银行借款等方式累计新增借款净额人民币 54.26 亿元，超过 2015 年末净资产人民币 196.40 亿元的 20%。

公司 2016 年新增借款对本公司偿债能力无重大影响，公司目前经营情况正常。

2016 年末公司对外担保余额人民币 158.64 亿元，超过 2015 年末净资产人民币 196.40 亿元的 20%。

（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（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2017 年 6 月 23 日