

**金茂投资管理（上海）有限公司**

**公司债券年度报告**

**（2017 年）**

二〇一八年三月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

一、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。2017 年度、2016 年度和 2015 年度，公司合并口径营业收入分别为 284.79 亿元、131.82 亿元和 120.59 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 25.65 亿元、11.58 亿元和 4.85 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-330.92 亿元、-70.10 亿元和 25.61 亿元。2017 年度、2016 年度和 2015 年度公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 77.31 亿元、34.63 亿元和 37.37 亿元。公司所从事房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

二、截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 79.34%、79.92%和 77.64%，公司资产负债率较高。2017 年度、2016 年度和 2015 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.74、3.66 和 4.42，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。

三、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。

四、2017 年度，公司主要项目和收入来自长沙、北京和杭州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为 57.38%；2016 年度和 2015 年度，公司主要项目和收入来自长沙地区、北京地区和南京地区，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重分别为 68.98%和 70.59%。如果该等地区对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对公司的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

五、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。2017 年度、2016 年度和 2015 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 27,568.91 万元、20,971.35 万元和 20,024.90 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 29,340.74 万元、26,321.85 万元和 23,222.17 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司与关联方的其他应收款余额合计 2,076,908.75 万元，其他应付款余额合计 3,194,653.43 万元，关联方往来余额较大。公司 2017 年度、2016 年和 2015 年关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 664,580.90 万元、203,874.50 万元和 81,681.43 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、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

六、截至 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面金额为 2,663,240.45 万元，其中经营性款项为 586,331.70 万元，占全部其他应收款账面金额的 22.02%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 2,076,908.75 万元，占全部其他应收款账面金额的 77.98%。公司向关联方提供的委托贷款余额为 399,051.90 万元。公司非经营性应收款项和关联方委托

贷款主要是母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，公司作为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款或委托贷款方式划拨给中国金茂关联公司使用而形成的其他应收款或委托贷款。由于中国金茂此种资金管理模式，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、财务、税务和法律风险。

## 目录

重要提示 .....	2
重大风险提示 .....	3
释义 .....	7
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	9
一、 公司基本信息 .....	9
二、 信息披露事务负责人 .....	9
三、 信息披露网址及置备地 .....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	10
六、 中介机构情况 .....	10
七、 中介机构变更情况 .....	11
第二节 公司债券事项 .....	11
一、 债券基本信息 .....	11
二、 募集资金使用情况 .....	11
三、 跟踪资信评级情况 .....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况 .....	13
五、 偿债计划 .....	15
六、 专项偿债账户设置情况 .....	16
七、 持有人会议召开情况 .....	16
八、 受托管理人履职情况 .....	16
第三节 业务和公司治理情况 .....	17
一、 公司业务情况 .....	17
二、 公司治理、内部控制情况 .....	18
三、 公司独立性情况 .....	18
四、 业务经营情况分析 .....	18
五、 投资状况 .....	19
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约 .....	19
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况 .....	19
第四节 财务情况 .....	21
一、 审计情况 .....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	21
三、 主要会计数据和财务指标 .....	21
四、 资产情况 .....	23
五、 负债情况 .....	26
六、 利润及其他损益来源情况 .....	29
七、 对外担保情况 .....	29
第五节 重大事项 .....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	29
二、 关于破产相关事项 .....	29
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项 .....	30
四、 关于暂停/终止上市的风险提示 .....	30
五、 其他重大事项的信息披露情况 .....	30
第六节 特殊债项应当披露的其他事项 .....	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	32
第八节 备查文件目录 .....	33
附件 财务报表 .....	35
合并资产负债表 .....	36
母公司资产负债表 .....	38
合并利润表 .....	40

母公司利润表 .....	41
合并现金流量表 .....	43
母公司现金流量表 .....	44
合并所有者权益变动表 .....	46
母公司所有者权益变动表 .....	49
担保人财务报表 .....	53

## 释义

本公司、公司、发行人、上海金茂	指	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”）
中国金茂、保证人	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 HongKong (Group) Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	指	金茂投资管理（上海）有限公司章程
2015 年公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券
2016 年可续期公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2016 年可续期公司债券（第一期）
本次债券、本次公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券和/或金茂投资管理（上海）有限公司 2016 年可续期公司债券（第一期）
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》、《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》、《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）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
报告期、本报告期	指	2017 年度
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
上证所	指	上海证券交易所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《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》、《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》、《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体

公司董事	指	金茂投资管理（上海）有限公司执行董事
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》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
关联交易	指	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
最近三年	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度
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（仅为本年度报告之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元



## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	金茂投资管理（上海）有限公司
中文简称	上海金茂
外文名称（如有）	Jinmao Investment Management (Shanghai) Co., Ltd
外文缩写（如有）	JIM
法定代表人	李从瑞
注册地址	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
办公地址的邮政编码	200120
公司网址	无
电子信箱	jiananl@sinochem.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	贾楠
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层
电话	86-10-59369956
传真	86-10-59369901
电子信箱	jiananl@sinochem.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

报告期末控股股东名称：中国金茂

报告期末实际控制人名称：中化集团

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐适用 ☒不适用

**（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况**

☐适用 ☒不适用

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

2017 年 12 月，公司监事由盖剑高变更为丁旭。除上述变更外，报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员未发生其他变更。

**六、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
签字会计师姓名	邱靖之、赵永春

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	136085	136998
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1
名称	中信证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	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	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
联系人	徐晨涵、赵维、韩冰	程浩、丁琰、肖云、李振
联系电话	010-60833034	010-59312844

**（三）资信评级机构**

债券代码	136085	136998
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1
名称	中诚信证券评估有限公司	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室	上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

## 七、中介机构变更情况

□适用 √不适用

## 第二节 公司债券事项

## 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136085	136998
2、债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1
3、债券名称	方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券	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）
4、发行日	2015 年 12 月 9 日	2016 年 6 月 15 日
5、到期日	2020 年 12 月 9 日	2019 年 6 月 15 日
6、债券余额	22	20
7、利率（%）	3.55	3.70
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本	在发行人不行使延期支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	公司于 2017 年 12 月 11 日按时足额支付了 2015 年公司债券的第二期利息。	公司于 2017 年 6 月 15 日按时足额支付了 2016 年可续期公司债券的首期利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	15 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内上述条款均未执行。	16 金茂 Y1 的期限为 3+N，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。报告期内上述条款均未执行。

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 2015 年公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下： 账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司 开户银行：招商银行北京分行营业部 银行账户：110906281010822
募集资金总额	22

募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	公司已经使用其中的 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 亿元用于补充营运资金。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 2016 年可续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：金茂投资管理（上海）有限公司 开户银行：平安银行股份有限公司北京分行营业部 银行账户：11015464582006
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	公司已经使用 20 亿元用于补充营运资金。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金 usage 情况进行严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

## 三、跟踪资信评级情况

## （一）最新跟踪评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136085	136998
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1
评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 5 月 26 日	2017 年 5 月 26 日
评级结论（主体）	AAA	AAA
评级结论（债项）	AAA	AAA
评级展望	稳定	稳定
主体评级标识所代表的含义	主体信用评级等级为 AAA 表示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	主体信用评级等级为 AAA 表示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。	险极低。
债项评级标识所代表的含义	债项信用评级等级为 <b>AAA</b> 表示债券信用质量极高，信用风险极低。	债项信用评级等级为 <b>AAA</b> 表示债券信用质量极高，信用风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无	无

## （二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
保证人名称	中国金茂控股集团有限公司
报告期末累计对外担保余额	192.03
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	28.90
影响保证人资信的重要事项	无
保证担保在报告期内的执行情况	无
保证人情况变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
保证人名称	中国金茂控股集团有限公司
报告期末累计对外担保余额	192.03
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	28.90
影响保证人资信的重要事项	无
保证担保在报告期内的执行情况	无
保证人情况变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

## 2) 自然人保证担保

☐ 适用 ☒ 不适用

## 3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂拥有开发物业、土地一级开发项目、投资物业、高档酒店。
该部分资产的权利限制及后续权利限制安排	截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂的计息银行贷款及其他借款乃以中国金茂的酒店物业及楼宇人民币 322.65 百万元、发展中物业人民币 25,829.47 百万元、持作出售物业人民币 3,023.50 百万元、预付土地租赁款项人民币 160.29 百万元、投资物业人民币 12,553.08 百万元、应收贸易账款人民币 23.45 百万元、于子公司的权益人民币 551.67 百万元作抵押。截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款人民币 3,235.18 百万元。后续权利限制安排无。

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂拥有开发物业、土地一级开发项目、投资物业、高档酒店。
该部分资产的权利限制及后续权利限制安排	截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂的计息银行贷款及其他借款乃以中国金茂的酒店物业及楼宇人民币 322.65 百万元、发展中物业人民币 25,829.47 百万元、持作出售物业人民币 3,023.50 百万元、预付土地租赁款项人民币 160.29 百万元、投资物业人民币 12,553.08 百万元、应收贸易账款人民币 23.45 百万元、于子公司的权益人民币 551.67 百万元作抵押。截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款人民币 3,235.18 百万元。后续权利限制安排无。

## 2. 抵押或质押担保

☐ 适用 ☒ 不适用

## 3. 其他方式增信

☐ 适用 ☒ 不适用

## (三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
其他偿债保障措施概述	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2017 年12 月31 日，公司流动资产余额为1,332.69 亿元，其中受限货币资金15.95 亿元，已抵押的存货240.04 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 114.14 亿元。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
其他偿债保障措施概述	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2017 年12 月31 日，公司流动资产余额为1,332.69 亿元，其中受限货币资金15.95 亿元，已抵押的存货240.04 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 114.14 亿元。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
偿债计划概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
偿债计划概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

## 六、专项偿债账户设置情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
账户资金的提取情况	公司于 2017 年 12 月 11 日从专项偿债账户提取相关资金用于足额支付 2015 年公司债券的第二期利息。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺的一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：136998

债券简称	16 金茂 Y1
账户资金的提取情况	公司于 2017 年 6 月 15 日从专项偿债账户提取相关资金用于足额支付 2016 年可续期公司债券的首期利息。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺的一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无

## 七、持有人会议召开情况

□ 适用    √ 不适用

## 八、受托管理人履职情况

债券代码	136085	136998
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	（一）持续关注本公司和保证人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况； （二）在债券存续期内监督本公司募集资金的使用情况； （三）对本公司的偿债能力	（一）持续关注本公司和保证人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况； （二）在债券存续期内监督本公司募集资金的使用情况； （三）对本公司的偿债能力



	和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告； （四）在债券存续期内持续督导本公司履行信息披露义务。	和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告； （四）在债券存续期内持续督导本公司履行信息披露义务。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	无	无
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是	是

### 第三节 业务和公司治理情况

#### 一、公司业务情况

##### （一）公司业务情况概述

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。

##### （二）未来发展展望

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。

公司充分认识未来在行业调控、发展规模等方面仍存在潜在的风险，需进一步改善提升，具体表现为：一是调控政策致使市场短期承压，房地产市场已形成三年一次的周期波动，短期内市场阶段性波动还将持续，预计较以往波动周期加长，房企业绩增长压力增大，2018 年房企业绩增长将面临较大压力；二是签约规模差距较大，规模效益是房地产行业的重要特征，行业内竞争将愈发激烈，优胜劣汰趋势愈加明显，公司签约额虽然维持较高

增速，位居行业前列，但由于发展基数较小，销售规模较标杆企业差距仍然较大，增长速度存在被同类型企业超越的风险。

### （三）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

☒是 ☐否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	125,406	7,520,539.59	1.67
投资性房地产	15,300	1,867,544.1	0.82
无形资产	104.57	31,580.55	0.33
合计	140,810.57	9,419,664.24	1.49

## 二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

☐是 ☒否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

本公司已于报告期内严格履行募集说明书相关约定或承诺。

## 三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

## 四、业务经营情况分析

### （一）各业务板块的收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比(%)	收入	成本	收入占比(%)
土地一级开发	490,196.49	196,955.44	17.21	213,698.34	76,551.68	16.21
物业销售	2,240,874.07	1,663,908.21	78.69	1,011,032.8	785,128.86	76.70
租赁	87,679.29	14,696.58	3.08	80,693.92	16,640.6	6.12
酒店运营	16,757.61	10,078.4	0.59	8,296.2	4,787.68	0.63

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
物业管理	2,863.37	2,053.5	0.10	1,670.82	1,217.13	0.13
其他业务小计	9,523.18	4,536.61	0.33	2,816.04	2,033.18	0.21
合计	2,847,894.02	1,892,228.74		1,318,208.11	886,359.13	

## （二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

## 五、投资状况

### （一） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

### （二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

## 六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

## 七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

#### 1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司经营性往来款主要是拍地保证金、项目保证金、押金等；非经营性往来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

#### 2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

#### 3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：247.6，占合并口径净资产的比例（%）：73.89，是否超过合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
A 公司	是	合营公司	19	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
B 公司	是	合营公司	18.24	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
						还借款
C 公司	是	合营公司	18	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
D 公司	是	合营公司	15.56	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
E 公司	是	联营公司	12.41	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
F 公司	是	受同一控制方控制	12.01	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
G 公司	是	合营公司	9.08	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
H 公司	是	合营公司	8.95	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
I 公司	是	合营公司	8.62	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
J 公司	是	合营公司	8.5	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
K 公司	是	合营公司	8.28	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
L 公司	是	合营公司	8.25	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
M 公司	是	合营公司	7.96	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
N 公司	是	合营公司	7.4	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
O 公司	是	合营公司	7.38	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
P 公司	是	合营公司	7	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
Q 公司	是	合营公司	6.41	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
R 公司	是	合营公司	6.33	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
S 公司	是	合营公司	5.56	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
T 公司	是	合营公司	5.23	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
U 公司	是	合营公司	5	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
V 公司	是	合营公司	4.8	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
W 公司	是	联营公司	4.63	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
X 公司	是	母公司	4.23	否	关联方往来	陆续归还
W 公司	是	合营公司	4.12	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
其他			24.65	否	关联方往来	
合计	—	—	247.6	—	—	—

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

发行人专门制定了《金茂投资管理（上海）有限公司公司债券信息披露管理制度》和《金茂投资管理（上海）有限公司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。

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。

## （二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

## 第四节 财务情况

### 一、审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

### 三、主要会计数据和财务指标

#### （一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,621.57	1,088.74	48.94	注 1
2	总负债	1,286.49	870.16	47.85	注 2
3	净资产	335.08	218.58	53.30	注 3
4	归属母公司股东的净资产	95.37	58.26	63.69	注 4
5	资产负债率（%）	79.34	79.92	-0.73	
6	流动比率	1.29	1.33	-3.10	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
7	速动比率	0.56	0.58	-2.60	
8	期末现金及现金等价物余额	114.14	78.81	44.84	注 5
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业总收入	284.78940 2	131.8208 11	116.04	注 6
2	营业总成本	189.22287 4	88.63591 3	113.48	注 7
3	利润总额	65.139073	29.605 428	120.02	注 8
4	净利润	46.77	21.85	113.99	注 9
5	扣除非经常性损益后净利润	40.33	13.85	191.13	注 10
6	归属母公司股东的净利润	25.65	11.58	121.50	注 11
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	77.31	34.63	123.26	注 12
8	EBITDA 利息倍数	3.74	3.66	2.25	
9	经营活动产生的现金流净额	- 330.92243 3	- 70.10262 1	372.05	注 13
10	投资活动产生的现金流净额	- 43.747059	- 13.14427	232.82	注 14
11	筹资活动产生的现金流净额	410.08001 8	89.61660 1	357.59	注 15
12	应收账款周转率	35.23	13.85	154.36	注 16
13	存货周转率	0.30	0.18	66.67	注 17
14	贷款偿还率 (%)	100	100	-	
15	利息偿付率 (%)	100	100	-	

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要系公司规模不断扩大，开发项目增多所致。

注 2：主要系公司规模不断扩大，借款规模增大所致。

注 3：主要系公司经营产生的收益和引入合作方增加的少数股东权益所致。

注 4：主要系公司归母净利润增长所致。

注 5：主要系公司规模不断扩大，经营活动、投资活动、融资活动合计产生的净现金增加所致。

注 6：主要是土地一级开发项目收入和广州南沙金茂湾、杭州黄龙金茂悦、宁波南塘金茂府等项目物业销售收入的增加所致。

注 7：主要是随着收入的增加，成本相应增加。

注 8：主要是随着收入规模增加，利润总额相应增加。

注 9：主要是随着收入规模增加，净利润相应增加。

注 10：主要是随着收入规模增加，净利润相应增加。

注 11：主要系公司收入增加，相应利润增长所致。

注 12：主要系公司营业收入增长所致。

注 13：主要系公司规模不断扩大，开发项目土地成本、建安成本支出增加所致。

注 14：主要系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。

注 15：主要系公司经营规模扩大，相应融资规模扩大所致。

注 16：主要系公司收回土地一级开发收益应收款项，导致应收款降低，周转率提高。

注 17：主要系公司结转存货成本增加，导致周转率提高。

#### 四、资产情况

##### （一）主要资产变动情况及其原因

##### 1. 变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	1,300,899.64	951,562.99	36.71	注 1
应收票据	4,401.10	1,527.00	188.22	注 2
应收账款	49,983.54	111,695.81	-55.25	注 3
预付款项	1,043,378.28	465,687.41	124.05	注 4
其他应收款	2,663,240.45	1,917,439.39	38.90	注 5
存货	7,520,539.59	4,944,984.91	52.08	注 6
应收利息	84,322.80	51,058.10	65.15	注 7
其他流动资产	660,108.65	284,075.68	132.37	注 8
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	0.00	
长期股权投资	530,334.72	381,309.41	39.08	注 9

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
投资性房地产	1,867,544.10	1,285,713.08	45.25	注 10
固定资产	145,636.65	63,675.45	128.72	注 11
在建工程	217,451.36	275,618.44	-21.10	
无形资产	31,580.55	32,333.11	-2.33	
递延所得税资产	70,232.82	54,066.47	29.90	
其他非流动资产	4,651.00	46,257.85	-89.95	注 12

## 2. 主要资产变动的原因

注 1：货币资金主要为银行存款，截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 1,300,899.64 万元、951,562.99 万元，主要由于公司筹资活动现金流入增加所致。

注 2：应收票据主要为应收银行承兑汇票，截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应收票据余额为 4,401.10 万元、1,527.00 万元，主要由于公司 2017 年物业销售中收到的银行承兑汇票增加所致。

注 3：应收账款主要为一级土地开发收入和房屋销售收入。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 49,983.54 万元、111,695.81 万元，占总资产的比例分别为 0.31%、1.03%。于 2017 年 12 月 31 日应收账款余额较 2016 年 12 月 31 日减少 55.25%，主要系南京上坊土地一级开发项目收回了土地款所致。

注 4：预付账款主要为预付土地款和工程款等。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司预付账款余额分别为 1,043,378.28 万元、465,687.41 万元，占总资产的比例分别为 6.43%、4.28%。预付账款增加的原因主要是预付的土地款增加所致。

注 5：其他应收款主要为关联方往来款。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额分别为 2,663,240.45 万元、1,917,439.39 万元，占总资产的比例分别为 16.42%、17.61%。于 2017 年 12 月 31 日其他应收款较 2016 年 12 月 31 日增长 38.90%，主要系应收关联方款项增多所致。

注 6：存货主要为在建物业和完工物业。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，存货余额分别为 7,520,539.59 万元、4,944,984.91 万元，占资产总额的比例分别为 46.38%、45.42%，2017 年 12 月 31 日余额较 2016 年 12 月 31 日余额增长 52.08%，主要系公司获取开发的项目数量增加所致。

注 7：应收利息为应收委托贷款利息。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，应收利息余额分别为 84,322.80 万元、51,058.10 万元，占资产总额的比例分别为 0.52%、0.47%，2017 年 12 月 31 日余额较 2016 年 12 月 31 日余额增长 65.15%，主要系公司对外提供委托贷款增加所致。

注 8：其他流动资产主要为委托贷款、预缴增值税和预缴企业所得税。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司其他流动资产余额分别为 660,108.65 万元、284,075.68 万元，占总资产的比例分别为 4.07%、2.61%。于 2017 年 12 月 31 日其他



流动资产较 2016 年 12 月 31 日增长 132.37%，主要系公司对联合营公司提供委托贷款增加所致。

注 9：长期股权投资主要为对联合营企业投资。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 530,334.72 万元、381,309.41 万元，占总资产的比例分别为 3.27%、3.50%。长期股权投资余额于 2017 年 12 月 31 日较 2016 年 12 月 31 日增长 39.08%，主要系 2017 年项目投资数量增加所致。

注 10：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司投资性房地产余额分别为 1,867,544.10 万元、1,285,713.08 万元，占总资产的比例分别为 11.52%、11.81%，2017 年 12 月 31 日余额较 2016 年 12 月 31 日余额增加 45.25%，主要系南京、北京、青岛增加 3 处自持物业导致。

注 11：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司固定资产余额分别为 145,636.65 万元、63,675.45 万元，占总资产的比例分别为 0.90%、0.58%，2017 年 12 月 31 日余额较 2016 年 12 月 31 日余额增加 128.72%，主要系长沙国际广场酒店项目在上半年完工转固所致。

注 12：其他非流动资产为一年以上的理财产品。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产金额分别为 4,651.00 万元、46,257.85 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.42%，2017 年 12 月 31 日余额较 2016 年 12 月 31 日余额减少 89.95%，主要由于本公司对联营公司上海拓平置业有限公司的借款已到期所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
货币资金	159,460.89		预售监管资金
存货	2,400,414.69		借款抵押
投资性房地产	1,255,307.99	1,255,307.99	借款抵押
固定资产	32,265.27		借款抵押
无形资产	16,028.78		借款抵押
应收账款	2,345.35		借款抵押
子公司股权	55,166.82		借款抵押
合计	3,920,989.79		-

### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例 (%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
长沙乾璟置业有限公司	370,056.53	-	50	银行借款质押
合计	370,056.53	-	-	-

## 五、负债情况

### （一） 主要负债变动情况及其原因

#### 1. 变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	1,895,496.84	63,292.32	2,894.83	注 1
应付账款	682,434.14	770,436.43	-11.42	
应付票据	74,224.42	81,433.23	-8.85	
预收款项	2,178,578.74	2,293,220.07	-5.00	
应交税费	71,514.71	-10,882.26	757.17	注 2
应付利息	55,642.41	11,493.46	384.12	注 3
应付股利	26,476.82	7,174.14	269.06	注 4
其他应付款	4,748,255.72	3,194,600.25	48.63	注 5
一年内到期的非流动负债	630,142.30	165,850.00	279.95	注 6
长期借款	1,976,068.41	1,615,291.12	22.34	
长期债券	219,223.47	219,403.02	-0.08	
递延所得税负债	303,796.52	288,510.71	5.05	

#### 2. 主要负债变动的原因

注 1：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司短期借款余额分别为 1,895,496.84 万元、63,292.32 万元，占负债总额的比例分别为 14.73%、0.73%，本期末较期初增加 2,894.83%，主要系公司关联项目公司资金盈余，通过委托贷款回流给公司。

注 2：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应交税费余额为

71,514.71 万元、-10,882.26 万元，占负债总额的比例分别为 0.56%、-0.13%，本期末余额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。

注 3：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 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应付利息余额分别为 55,642.41 万元、11,493.46 万元，占负债总额的比例分别为 0.43%、0.13%，本期末较期初增长 384.12 %，主要系公司借款增加所致。

注 4：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应付股利余额分别为 26,476.82 万元、7,174.14 万元，占负债总额的比例分别为 0.21%、0.08%，本期末较期初增加 269.06 %，主要系公司应付少数股东股利所致。

注 5：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 4,748,255.72 万元、3,194,600.25 万元，占负债总额的比例分别为 36.91 %、36.71 %，本期末较期初增加 48.63%，主要系公司应付关联方、少数股东款项增多所致。

注 6：一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 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 630,142.30 万元、165,850.00 万元，占负债总额的比例分别为 4.90%、1.91%。主要系一年内到期的长期借款增加所致。

## （二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 472.09 亿元；上年末借款总额 206.38 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

☒适用 ☐不适用

### 1. 借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	133.91	73.42	24.00	183.32
非银行金融机构贷款	44.22	199.56	72.28	171.50
委托贷款	6.32	68.03	12.00	62.35
公司债券、其他债券及债务融资工具	21.94		0.02	21.92
其他	0	33.00		33.00

### 2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

☒存在 ☐不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
------	-----	----	------	--------	------

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
非银行金融机构贷款	方正东亚信托	39.51	2034 年 8 月 28 日	3.53	无
非银行金融机构贷款	西藏信托	22.35	2021 年 5 月 16 日	5.2	无
银行贷款	兴业银行	21	2019 年 10 月 26 日	5.0	无
其他借款	平安养老险	20	2018 年 7 月 24 日	5.85	中国金茂控股集团有限公司提供担保
合计	-	102.86	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

2018 年将根据公司整体的经营情况、资金需求，综合考虑境内外资本市场形势，灵活确定公司的融资安排。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	135.2	69.2	66
中国农业银行	126	34.39	91.61
渤海银行	55	35.5	19.5
兴业银行	35.65	32.99	2.66
中国工商银行	15.18	14.9	0.28
广发银行	15	7	8
招商银行	11.2	11.06	0.14
厦门银行	10	5	5
浙商银行	10	10	0
中国建设银行	7	6	1
南京银行	5	0	5
中国光大银行	4	1.06	2.94
中国银行	3	0.99	2.01
上海浦发银行	3	0	3
中信银行	2	0	2

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	1	0.05	0.05
合计	438.23		209.19

本报告期银行授信额度变化情况：52.81 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至本报告期末，可续期公司债尚有人民币 30 亿元额度未发行。

## 六、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：651,390.73

报告期非经常性损益总额：64,335.92

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：□适用 √不适用

## 七、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：2016 年末公司对外担保余额人民币 158.64 亿元；2017 年末，公司对外担保余额人民币 146.56 亿元，较 16 年末减少对外担保余额 12.08 亿元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：146.56

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是□否

被担保单位名称	实收注册资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
不适用		不适用	不适用	不适用	146.56		不适用
合计	—	—	—	—	146.56	—	—

### （二）对外担保是否存在风险情况

□适用 √不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

### 二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

## 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

## （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

□适用 √不适用

## （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

## 四、关于暂停/终止上市的风险提示

□适用 √不适用

## 五、其他重大事项的信息披露情况

√适用□不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

## （一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2017 年 4 月 10 日	截至 2017 年 12 月 31 日止，公司通过银行借款等方式累计新增借款净额人民币 265.71 亿元，超过 2017 年末净资产人民币 335.08 亿元的 79%。	上述新增借款事项均属公司正常经营活动范围。报告期内，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常，上述新增借款对公司生产经营情况和偿债能力不构成任何重大不利影响。
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2017 年 5 月 8 日	截至 2017 年 12 月 31 日止，公司通过银行借款等方式累计新增借款净额人民币 265.71 亿元，超过 2017 年末净资产人民币 335.08 亿元的 79%。	上述新增借款事项均属公司正常经营活动范围。报告期内，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常，上述新增借款对公司生产经营情况和偿债能力不构成任何重大不利影响。
发行人当年累计新增借款超过上	上海证券交易所网站 (	2017 年 6 月 7 日	截至 2017 年 12 月 31 日止，公司通过银行借款等方式累计	上述新增借款事项均属公司正常经营

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
年末净资产的百分之二十	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>		新增借款净额人民币 265.71 亿元，超过 2017 年末净资产人民币 335.08 亿元的 79%。	活动范围。报告期内，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常，上述新增借款对公司生产经营情况和偿债能力不构成任何重大不利影响。
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2017 年 12 月 12	截至 2017 年 12 月 31 日，丁旭继续任职公司监事。	公司本次监事变动属于正常人事变动，不会对公司的日常经营、生产经营及偿债能力产生不利影响，变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。
发行人当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十			截至 2017 年 12 月 31 日止，公司对外担保余额人民币 146.56 亿元，超过 2017 年末净资产人民币 335.08 亿元的 43.7%。	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) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

## 第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无。

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

2017 年 5 月 26 日，根据中诚信证评出具 2015 年公司债券和 2016 年可续期公司债券的跟踪评级报告，上调公司主体信用等级至 AAA，评级展望稳定。2017 年 6 月 5 日，公司在上海证券交易所 (<http://www.sse.com.cn>) 公告了本次主体信用等级发生变化的情况。



## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金茂投资管理（上海）有限公司公司债券年度报告（2017 年）》之盖章页）



金茂投资管理（上海）有限公司

2018 年 3 月 27 日

附件 财务报表

**合并资产负债表**  
2017 年 12 月 31 日

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	13,008,996,429.09	9,515,629,874.66
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	44,010,961.00	15,270,000.00
应收账款	499,835,368.76	1,116,958,057.96
预付款项	10,433,782,798.14	4,656,874,053.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	843,228,032.66	510,580,963.48
应收股利		
其他应收款	26,632,404,450.88	19,174,393,865.54
买入返售金融资产		
存货	75,205,395,915.82	49,449,849,105.72
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,601,086,497.33	2,840,756,804.07
流动资产合计	133,268,740,453.68	87,280,312,724.54
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	180,000,000.00	180,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,303,347,156.06	3,813,094,124.87
投资性房地产	18,675,441,035.96	12,857,130,772.87
固定资产	1,456,366,499.50	636,754,469.32
在建工程	2,174,513,572.65	2,756,184,356.66
工程物资		
固定资产清理	34,508.30	34,508.30
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	315,805,474.36	323,331,110.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	34,256,640.18	24,184,573.66
递延所得税资产	702,328,155.34	540,664,724.65
其他非流动资产	46,510,000.00	462,578,500.00
非流动资产合计	28,888,603,042.35	21,593,957,140.97

资产总计	162,157,343,496.03	108,874,269,865.51
<b>流动负债：</b>		
短期借款	18,954,968,400.00	632,923,200.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	742,244,151.05	814,332,264.66
应付账款	6,824,341,403.50	7,704,364,260.50
预收款项	21,785,787,369.70	22,932,200,692.80
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	30,662,686.21	17,847,090.70
应交税费	715,147,126.99	-108,822,563.94
应付利息	556,424,126.47	114,934,587.24
应付股利	264,768,217.37	71,741,433.45
其他应付款	47,482,557,248.06	31,946,002,494.99
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	6,301,422,994.80	1,658,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	103,658,323,724.15	65,784,023,460.40
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	19,760,684,061.11	16,152,911,238.63
应付债券	2,192,234,737.07	2,194,030,167.79
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,037,965,228.97	2,885,107,149.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	24,990,884,027.15	21,232,048,556.06
负债合计	128,649,207,751.30	87,016,072,016.47
<b>所有者权益：</b>		
股本	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,615,263,207.56	1,994,263,207.56
其中：优先股		
永续债	2,615,263,207.56	1,994,263,207.56
资本公积	553,972,316.95	2,789,327.07
减：库存股		

其他综合收益	-23,010,292.13	-70,530,663.24
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
一般风险准备		
未分配利润	6,330,494,271.50	3,839,389,930.58
归属于母公司所有者权益合计	9,537,290,914.84	5,826,483,212.93
少数股东权益	23,970,844,829.89	16,031,714,636.11
所有者权益合计	33,508,135,744.73	21,858,197,849.04
负债和所有者权益总计	162,157,343,496.03	108,874,269,865.51

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

### 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	465,433,251.64	10,120,001.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,332,245.27	2,389,962.20
应收利息		
应收股利	66,880,000.00	66,880,000.00
其他应收款	8,684,361,133.23	7,515,084,607.86
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,218,006,630.14	7,594,474,571.44
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	244,892,063.29	10,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	1,630,832.88	2,231,462.32
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		
无形资产	6,756,108.26	5,116,031.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	663,964.78	1,098,065.33

递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	253,942,969.21	18,445,559.08
资产总计	9,471,949,599.35	7,612,920,130.52
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,499,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		999,999.93
应付职工薪酬		137,481.38
应交税费	595,819.87	2,334,095.06
应付利息		4,493,424.63
应付股利		
其他应付款	1,020,108,820.41	3,447,690,204.45
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,519,704,640.28	3,455,655,205.45
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	502,000,000.00	
应付债券	2,192,234,737.07	2,194,030,167.79
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,694,234,737.07	2,194,030,167.79
负债合计	7,213,939,377.35	5,649,685,373.24
<b>所有者权益：</b>		
股本	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,615,263,207.56	1,994,263,207.56
其中：优先股		
永续债	2,615,263,207.56	1,994,263,207.56
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
未分配利润	-417,824,396.52	-91,599,861.24
所有者权益合计	2,258,010,222.00	1,963,234,757.28
负债和所有者权益总计	9,471,949,599.35	7,612,920,130.52

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

**合并利润表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	28,478,940,236.94	13,182,081,125.88
其中：营业收入	28,478,940,236.94	13,182,081,125.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	22,607,760,291.56	11,043,117,118.04
其中：营业成本	18,922,287,411.19	8,863,591,299.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
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		
税金及附加	1,553,031,391.95	886,213,328.91
销售费用	657,494,774.43	523,441,796.45
管理费用	703,015,250.33	556,850,723.40
财务费用	772,563,371.75	214,404,832.63
资产减值损失	-631,908.09	-1,384,862.37
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	78,208,938.06	411,757,426.27
投资收益（损失以“－”号填列）	559,321,012.98	260,424,472.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-374,185,486.56	-81,166,087.83
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,508,709,896.42	2,811,145,906.79
加：营业外收入	27,641,880.86	163,699,519.81
减：营业外支出	22,444,510.49	14,302,612.62
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,513,907,266.79	2,960,542,813.98
减：所得税费用	1,837,213,196.89	775,115,862.41



五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,676,694,069.90	2,185,426,951.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,676,694,069.90	2,185,426,951.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	2,111,589,728.98	1,027,371,098.74
2.归属于母公司股东的净利润	2,565,104,340.92	1,158,055,852.82
六、其他综合收益的税后净额	951,345,561.30	-859,931,308.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	47,520,371.11	-23,230,731.08
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	47,520,371.11	-23,230,731.08
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	47,235,910.36	-23,230,731.08
6.其他	284,460.75	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	903,825,190.19	-836,700,577.16
七、综合收益总额	5,628,039,631.20	1,325,495,643.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,612,624,712.03	1,134,825,121.75
归属于少数股东的综合收益总额	3,015,414,919.17	190,670,521.58
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

#### 母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	18,866,154.54	42,059,291.83
减：营业成本		

税金及附加	175,919.00	237,129.27
销售费用	9,991,207.15	17,891,852.96
管理费用	41,336,896.76	41,206,366.97
财务费用	219,816,452.60	86,984,208.73
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-107,936.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-107,936.71	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-252,562,257.68	-104,260,266.10
加：营业外收入	337,722.40	130,272.16
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-252,224,535.28	-104,129,993.94
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-252,224,535.28	-104,129,993.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-252,224,535.28	-104,129,993.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-252,224,535.28	-104,129,993.94
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

**合并现金流量表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,723,825,055.45	22,398,850,352.78
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,996,237.24	1,045,441.66
收到其他与经营活动有关的现金	78,794,627,171.17	39,061,968,803.48
经营活动现金流入小计	105,520,448,463.86	61,461,864,597.92
购买商品、接受劳务支付的现金	48,017,294,228.46	16,601,000,888.44
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	681,038,616.77	560,580,811.37
支付的各项税费	3,605,691,879.09	3,526,757,030.44
支付其他与经营活动有关的现金	86,308,667,039.20	47,783,787,978.23
经营活动现金流出小计	138,612,691,763.52	68,472,126,708.48
经营活动产生的现金流量净额	-33,092,243,299.66	-7,010,262,110.56
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,266,836,832.00	5,615,427,120.60
取得投资收益收到的现金	555,348,449.04	53,064,090.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	638,820.00	686,597.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	330,118,079.27	
收到其他与投资活动有关的现金	549,089,419.91	
投资活动现金流入小计	6,702,031,600.22	5,669,177,808.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,561,155.56	73,766,535.29
投资支付的现金	10,399,064,482.20	6,758,532,277.77
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	570,111,871.80	
支付其他与投资活动有关的现金		151,305,961.63

投资活动现金流出小计	11,076,737,509.56	6,983,604,774.69
投资活动产生的现金流量净额	-4,374,705,909.34	-1,314,426,966.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	6,679,200,000.00	3,241,263,207.56
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,058,200,000.00	1,247,000,000.00
取得借款收到的现金	56,718,448,398.70	23,868,481,134.84
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	63,397,648,398.70	27,109,744,342.40
偿还债务支付的现金	20,200,240,043.22	16,164,166,391.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,189,406,510.37	1,034,332,139.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	470,470,273.46	180,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		949,585,716.67
筹资活动现金流出小计	22,389,646,553.59	18,148,084,247.31
筹资活动产生的现金流量净额	41,008,001,845.11	8,961,660,095.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-7,585,319.22	1,100,614.59
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,533,467,316.89	638,071,632.65
加：期初现金及现金等价物余额	7,880,920,209.09	7,242,848,576.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11,414,387,525.98	7,880,920,209.09

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,998,123.88	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,230,868,161.29	5,392,741,797.05
经营活动现金流入小计	9,249,866,285.17	5,392,741,797.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,057,716.93	
支付给职工以及为职工支付的现金	22,685,823.47	39,480,192.01
支付的各项税费	1,814,693.91	42,625.21
支付其他与经营活动有关的现金	12,850,569,276.58	7,275,071,509.49
经营活动现金流出小计	12,876,127,510.89	7,314,594,326.71
经营活动产生的现金流量净额	-3,626,261,225.72	-1,921,852,529.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	516,394.01	1,212,076.00
投资支付的现金	235,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	235,516,394.01	1,212,076.00
投资活动产生的现金流量净额	-235,516,394.01	-1,212,076.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	621,000,000.00	1,994,263,207.56
取得借款收到的现金	7,001,000,000.00	500,000,000.00
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	7,622,000,000.00	2,494,263,207.56
偿还债务支付的现金	3,000,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	304,909,130.01	78,103,905.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,304,909,130.01	578,103,905.00
筹资活动产生的现金流量净额	4,317,090,869.99	1,916,159,302.56
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	455,313,250.26	-6,905,303.10
加：期初现金及现金等价物余额	10,120,001.38	17,025,304.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	465,433,251.64	10,120,001.38

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

**合并所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	58,652,000.00		1,994,263,207.56		2,789,327.07		-70,530,663.24		1,919,410.96		3,839,389,930.58	16,031,714,636.11	21,858,197,849.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	58,652,000.00		1,994,263,207.56		2,789,327.07		-70,530,663.24		1,919,410.96		3,839,389,930.58	16,031,714,636.11	21,858,197,849.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			621,000,000.00		551,182,989.88		47,520,371.11				2,491,104,340.92	7,939,130,193.78	11,649,937,895.69
（一）综合收益总额							47,520,371.11				2,565,104,340.92	3,015,414,919.17	5,628,039,631.20
（二）所有者投入和减少资本			621,000,000.00		551,182,989.88							5,459,496,303.59	6,631,679,293.47
1. 股东投入的普通股					553,203,849.34							5,504,996,150.66	6,058,200,000.00
2. 其他权益工具持有者			621,000,000.00										621,000,000.00

投入资本			00										
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					- 2,020, 859.46						- 45,499,8 47.07	- 47,520,7 06.53	
(三) 利润分配										- 74,000 ,000.0 0	- 535,781, 028.98	- 609,781, 028.98	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											- 535,781, 028.98	- 535,781, 028.98	
4. 其他										- 74,000 ,000.0 0		- 74,000,0 00.00	
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	58,652 ,000.0 0		2,615, 263,20 7.56		553,97 2,316. 95		- 23,010 ,292.1 3		1,919, 410.96		6,330, 494,27 1.50	23,970,8 44,829.8 9	33,508,1 35,744.7 3

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	58,652,000.00				200,047,756.11		-47,299,932.16		1,919,410.96		3,125,259,168.29	16,301,283,569.74	19,639,861,972.94
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	58,652,000.00				200,047,756.11		-47,299,932.16		1,919,410.96		3,125,259,168.29	16,301,283,569.74	19,639,861,972.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,994,263,207.56		-197,258,429.04		-23,230,731.08				714,130,762.29	-269,568,933.63	2,218,335,876.10
（一）综合收益总额							-23,230,731.08				1,158,055,852.82	190,670,521.58	1,325,495,643.32
（二）所有者投入和减少资本			1,994,263,207.56		-197,258,429.04						-443,925,090.53	-363,406,910.60	989,672,777.39
1. 股东投入的普通股												1,247,000,000.00	1,247,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,994,263,207.56										1,994,263,207.56
3. 股份支付计入所有者													



权益的金额													
4. 其他					- 197,25 8,429. 04						- 443,92 5,090. 53	- 1,610,40 6,910.59	- 2,251,59 0,430.17
(三) 利润分配												- 96,832,5 44.61	- 96,832,5 44.61
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东） 的分配												- 96,832,5 44.61	- 96,832,5 44.61
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结 转													
1. 资本公积转增资本（ 或股本）													
2. 盈余公积转增资本（ 或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	58,652 ,000.0 0		1,994, 263,20 7.56		2,789, 327.07		- 70,530 ,663.2 4		1,919, 410.96		3,839, 389,93 0.58	16,031,7 14,636.1 1	21,858,1 97,849.0 4

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

母公司所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	58,652,000.00		1,994,263,207.56						1,919,410.96	-91,599,861.24	1,963,234,757.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	58,652,000.00		1,994,263,207.56						1,919,410.96	-91,599,861.24	1,963,234,757.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			621,000,000.00							-326,224,535.28	294,775,464.72
（一）综合收益总额										-252,224,535.28	-252,224,535.28
（二）所有者投入和减少资本			621,000,000.00								621,000,000.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			621,000,000.00								621,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-74,000,000.00	-74,000,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

3. 其他										- 74,000, 000.00	- 74,000,0 00.00
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	58,652,0 00.00		2,615,26 3,207.56						1,919,41 0.96	- 417,824 ,396.52	2,258,01 0,222.00

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	58,652,000.00								1,919,410.96	12,530,132.70	73,101,543.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	58,652,000.00								1,919,410.96	12,530,132.70	73,101,543.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,994,263,207.56							-104,129,993.94	1,890,133,213.62
（一）综合收益总额										-104,129,993.94	-104,129,993.94

(二) 所有者投入和减少资本			1,994,263,207.56								1,994,263,207.56
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,994,263,207.56								1,994,263,207.56
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	58,652,000.00		1,994,263,207.56						1,919,410.96	-91,599,861.24	1,963,234,757.28

法定代表人：李从瑞 主管会计工作负责人：赵磊 会计机构负责人：赵磊

## 担保人财务报表

√适用□不适用

担保人财务报告已在 [http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0327/LTN20180327372\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0327/LTN20180327372_C.pdf) 网址披露，敬请查阅。