

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
(2017 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)

2018 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）有限公司公司债券年度报告（2017年）》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。

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 2017 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	14
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	15
第五章	本次债券本息偿付情况	16
第六章	债券持有人会议召开情况	17
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	18
第八章	本次公司债券的信用评级情况	19
第九章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	20
第十章	其他情况	21

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。

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: 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, 2017 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 2017 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：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

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 2017 年度经营情况

（一）公司业务情况概述

发行人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）各业务板块的收入成本情况

单位：万元

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	196,965.44	17.21	213,698.34	76,551.68	16.21
物业销 售	2,240,874.07	1,663,908.21	78.69	1,011,032.80	785,128.86	76.70
租赁	87,679.29	14,696.58	3.08	80,693.92	16,640.60	6.12
酒店运 营	16,757.61	10,078.40	0.59	8,296.20	4,787.68	0.63
物业管 理	2,863.37	2,053.50	0.10	1,670.82	1,217.13	0.13
其他业	9,523.18	4,536.61	0.33	2,816.04	2,033.18	0.21

务小计						
合计	2,847,894.02	1,892,228.74	100.00	1,318,208.11	886,359.13	100.00

（三）公司未来发展展望

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、发行人 2017 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	增减率(%)
流动资产合计	13,326,874.05	8,728,031.27	52.69
非流动资产合计	2,888,860.30	2,159,395.71	33.78
资产总额	16,215,734.35	10,887,426.99	48.94
流动负债合计	10,365,832.37	6,578,402.35	57.57
非流动负债合计	2,499,088.40	2,123,204.86	17.70
负债总额	12,864,920.78	8,701,607.20	47.85
归属于母公司股东权益	953,729.09	582,648.32	63.69
股东权益合计	3,350,813.57	2,185,819.78	53.30

2017年末，发行人资产总额为16,215,734.35万元，比上年增加48.94%。其中，流动资产为13,326,874.05万元，比上年增加52.69%；非流动资产2,888,860.30万元，比上年增加33.78%。发行人负债总额为12,864,920.78万元，比上年增加47.85%。其中，流动负债为10,365,832.37万元，比上年增加57.57%；非流动负债2,499,088.40万元，比上年增加17.70%。主要科目变动分析如下：

货币资金：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，发行人货币资金余额为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。

应收票据：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，发行人应收票据余额为4,401.10万元、1,527.00万元，主要由于发行人2017年物业销售中收到的银行承兑汇票增加所致。

应收账款：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，发行人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%。截至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。

预付账款：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，发行人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。

其他应收款：其他应收款主要为关联方往来款。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人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%。截至 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。

存货：存货主要为在建物业和完工物业。截至 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%，主要系发行人获取开发的项目数量增加所致。

应收利息：应收利息为应收委托贷款利息。截至 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%，主要系发行人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、预缴增值税和预缴企业所得税。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人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%。截至 2017 年 12 月 31 日，其他流动资产较 2016 年 12 月 31 日增长 132.37%，主要系发行人对联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联合营企业投资。截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人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。

投资性房地产：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人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。

固定资产：截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人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。

其他非流动资产：其他非流动资产为一年以上的理财产品。截至2017年12月31日、2016年12月31日，发行人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%，主要由于发行人对联营公司上海拓平置业有限公司的借款已到期所致。

应交税费：截至2017年12月31日、2016年12月31日，发行人应交税费余额为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。

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。截至2017年12月31日、2016年12月31日，发行人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%，主要系发行人借款增加所致。

应付股利：截至2017年12月31日、2016年12月31日，发行人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%，主要系发行人应付少数股东股利所致。

其他应付款：截至2017年12月31日、2016年12月31日，发行人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%，主要系发行人应付关联方、少数股东款项增多所致。

一年内到期的非流动负债：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，发行人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）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	增减率（%）
----	--------	--------	--------

营业收入	2,847,894.02	1,318,208.11	116.04%
利润总额	651,390.73	296,054.28	120.02%
归属于母公司所有者的净利润	256,510.43	115,805.59	121.50%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位: 万元

项目	2017年	2016年	增减率(%)
经营活动产生的现金流量净额	-3,309,224.33	-701,026.21	372.05%
投资活动产生的现金流量净额	-437,470.59	-131,442.70	232.82%
现金及现金等价物净增加额	353,346.73	63,807.16	453.77%

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2017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。截至 2017 年 12 月 31 日，中国金茂已发行股份 10,675,477,349 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 2017 年 12 月 31 日，中国金茂的总资产为 22,204,437.90 万元人民币，净资产为 6,644,371.20 万元人民币。2017 年全年，中国金茂实现营业收入 3,107,484.50 万元人民币，净利润 515,020.20 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2017年12月11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起（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 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。根据中诚信证评于 2018 年 5 月 25 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（2018）》（信评委函字[2018]跟踪 172 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 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

发行人于 2017 年 4 月 10 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。根据发行人上述公告内容，截至 2017 年 3 月末，发行人全年累计新增借款 90.68 亿元(含银行贷款、企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、委托贷款、融资租赁借款、小额贷款、其他借款)，超过 2016 年末净资产 218.58 亿元的 40%。

发行人于 2017 年 5 月 8 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司 2017 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。根据发行人上述公告内容，截至 2017 年 4 月末，发行人全年累计新增借款 144.80 亿元(含银行贷款、企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、委托贷款、融资租赁借款、小额贷款、其他借款)，超过 2016 年末净资产 218.58 亿元的 60%。

发行人于 2017 年 6 月 7 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司 2017 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。根据发行人上述公告内容，截至 2017 年 5 月末，发行人全年累计新增借款 187.48 亿元(含银行贷款、企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、委托贷款、融资租赁借款、小额贷款、其他借款)，超过 2016 年末净资产 218.58 亿元的 86%。

借款、小额贷款、其他借款)，超过 2016 年末净资产 218.58 亿元的 80%。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人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%。根据发行人 2017 年年度报告相关内容，上述新增借款事项均属发行人正常经营活动范围。报告期内，发行人公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常，上述新增借款对发行人生产经营情况和偿债能力不构成重大不利影响。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人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%。根据发行人 2017 年年度报告相关内容，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构成重大不利影响。

发行人于 2017 年 12 月 12 日披露了《金茂投资管理（上海）有限公司监事发生变动的公告》。根据发行人上述公告内容，发行人设一名监事，不设监事会，现因原监事离职原因，发行人监事由盖剑高变更为丁旭，监事变动已经发行人唯一股东中国金茂控股集团有限公司同意，发行人将依照有关规定办理相应的工商变更备案手续。根据发行人 2017 年年度报告相关内容，截至 2017 年 12 月 31 日，丁旭继续任职公司监事。发行人本次监事变动属于正常人事变动，不会对发行人的日常经营、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。

（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（2017 年度）》之盖章页)

