

金茂投资管理（上海）有限公司
公司债券年度报告
（2018 年）

二〇一九年三月

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。2018年度、2017年度、2016年度，公司合并口径营业收入分别为323.97亿元、284.83亿元、131.82亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为30.55亿元、25.60亿元、11.58亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-187.46亿元、-306.45亿元、-70.10亿元。2018年度、2017年度、2016年度合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为108.64亿、77.18亿元、34.63亿元。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2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日，公司合并口径资产负债率分别为77.87%、77.19%和79.92%，公司资产负债率较高。2018年度、2017年度、2016年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为3.16、3.65、3.66，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、2018年度，公司主要项目和收入来自长沙、北京和南京，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62.71%；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57.56%；2016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为68.98%。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、关联资金拆借等。2018年、2017年度和2016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19,888.79万元、27,568.91万元和20,971.35万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为39,791.15万元、29,340.74万元和26,321.85万元。截至2018年12月31日，公司与关联方间的其他应收款余额合计3,462,420.47万元，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2018年度、2017年和2016年关联方委托贷款资金拆出发生额分别为974,851.58万元、644,580.90万元和203,874.50万元，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2018年12月31日，发行人其他应收款账面金额为5,116,794.16万元，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28.45%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项，占全部其他应收款账面金额的71.55%。公司向关联方提供的委托贷款余额为401,594.84万元。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 公司及相关中介结构简介	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.....	12
三、 跟踪资信评级情况.....	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 持有人会议召开情况.....	18
六、 受托管理人履职情况.....	18
第三节 业务和公司治理情况	19
一、 公司业务情况.....	19
二、 报告期内新增业务板块.....	21
三、 公司主要经营情况.....	21
四、 投资状况.....	23
五、 公司未来发展战略、行业格局和趋势等.....	23
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	23
七、 公司独立性情况.....	23
八、 非经营性往来占款或资金拆借情况.....	24
九、 公司治理、内部控制情况.....	26
第四节 财务和资产情况	26
一、 审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 主要会计数据和财务指标.....	26
四、 主要资产和负债情况.....	27
五、 逾期未偿还负债情况.....	29
六、 权利受限情况.....	29
七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	31
八、 对外担保情况.....	31
九、 银行授信情况及偿还银行贷款情况.....	32
十、 后续债务融资计划及安排.....	32
第五节 重大事项	33
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	33
二、 关于破产相关事项.....	33
三、 关于被司法机关调查、控股股东/实际控制人被列为失信被执行人事项.....	33
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	33
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	34
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	35
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第八节 备查文件目录.....	36
附件 财务报表.....	38

担保人财务报表.....	54
--------------	----

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）
2019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2019年公司债券（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）/或金茂投资管理（上海）有限公司2019年公司债券（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》、《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）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》、《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）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	2018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》、《金茂

		投资管理（上海）有限公司公开发行2019年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》、《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2019年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	2016年度、2017年度、2018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	xuguannan@sinochem.com

二、信息披露事务负责人

姓名	徐冠男
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层
电话	86-10-59368854
传真	86-10-59369901
电子信箱	xuguannan@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	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

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

无

六、中介机构情况

（一）会计师事务所

债券代码	136085	136998	155188
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1	19 金茂投
名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	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	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼	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	赵永春、任学礼	赵永春、任学礼	赵永春、任学礼

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136085	136998	155188
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1	19 金茂投
名称	中信证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
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	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
联系人	薛瑛、赵维、韩冰	程浩、丁琎、肖云、李振	薛瑛、赵维、李中楠
联系电话	010-60833034	010-59312844	010-60833034

（三）资信评级机构

债券代码	136085	136998	155188
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1	19 金茂投
名称	中诚信证券评估有限公司	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	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	155188
2、债券简称	15金茂投	16金茂Y1	19金茂投
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）	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）
4、发行日	2015年12月9日	2016年6月15日	2019年2月21 日
5、到期日	2020年12月9日	2019年6月15日	2024年2月21 日
6、债券余额	4.54028	20.00	18.00
7、利率（%）	3.90	3.70	3.72
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	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
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	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	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2018年12月 11日按时足额支付 了2015年公司债券 的第三期利息。公司 于2018年12月10 日按时足额支付了 2015年公司债券的 回售兑付款。	公司于2018年6月15 日按时足额支付了2016 年可续期公司债券的第 二期利息。	无
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 款均已执行。	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。	19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

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
募集资金使用情况	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。
募集资金使用履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况进行严格检查，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。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	无
募集资金使用是否与约定相一致	是
募集资金用途是否变更及程序（如有）	无
违规使用及整改情况（如有）	无
其他需要说明的事项	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
募集资金使用情况	公司已经使用20亿元用于补充营运资金。
募集资金使用履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况进行严格检查，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。
募集说明书承诺的用途、使用	无

计划及其他约定	
募集资金使用是否与约定相一致	是
募集资金用途是否变更及程序（如有）	无
违规使用及整改情况（如有）	无
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155188

债券简称	19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2019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	18
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	公司已经使用了18亿元用于置换“15金茂投”回售及利息偿付所使用的自筹资金，该笔自筹资金由公司股东中国中化股份有限公司借予本公司。
募集资金使用履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况进行严格检查，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。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	无
募集资金使用是否与约定相一致	是
募集资金用途是否变更及程序（如有）	无
违规使用及整改情况（如有）	无
其他需要说明的事项	无

三、跟踪资信评级情况

（一）跟踪评级情况

适用 不适用

债券代码	136085	136998	155188
债券简称	15金茂投	16金茂Y1	19金茂投
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	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年5月25日	2018年5月25日	2019年1月4日
评级结论（主体）	AAA	AAA	AAA

评级结论（债项）	AAA	AAA	AAA
评级展望	稳定	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，违约风险极低。	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。	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。
债项评级标识所代表的含义	债项信用评级等级为 AAA 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 AAA 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 AAA 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	不变	不变	不变
对投资者适当性的影响	无	无	无
其他发行人认为需要说明的事项	无	无	无

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

适用 不适用

（二）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行、变化情况

1.增信机制

1)保证担保

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

	2018年12月末
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
净资产额	782.7
资产负债率（%）	71.2
净资产收益率（%）	14.6
流动比率	1.21
速动比率	0.71
累计对外担保余额	238.37
累计对外担保余额占净资产比例（%）	30.5
相关财务报告是否经审计	是

保证人资信状况	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。
保证担保在报告期内的执行情况	无
保证人情况与上一年度（或募集说明书）披露情况的其他变化之处（如有）	无
相关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

	2018年12月末
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
净资产额	782.7
资产负债率（%）	71.2
净资产收益率（%）	14.6
流动比率	1.21
速动比率	0.71
累计对外担保余额	238.37
累计对外担保余额占净资产比例（%）	30.5
相关财务报告是否经审计	是
保证人资信状况	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。
保证担保在报告期内的执行情况	无
保证人情况与上一年度（或募集说明书）披露情况的其他变化之处（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

自然人保证担保适用 不适用**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

	2018年12月末
债券简称	15金茂投

保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	截至 2018 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	截至 2018 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 310.97 百万元、发展中物业人民币 44,927.74 百万元、持作出售物业人民币 140.78 百万元、预付土地租赁款项人民币 148.98 百万元、投资物业人民币 12,688.15 百万元、应收贸易账款人民币 22.94 百万元、于子公司的权益人民币 563.67 百万元作抵押。截至 2018 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款人民币 4,457.58 百万元。
后续权利限制安排	无

债券代码：136998

	2018 年 12 月末
债券简称	16 金茂 Y1
保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	截至 2018 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	截至 2018 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 310.97 百万元、发展中物业人民币 44,927.74 百万元、持作出售物业人民币 140.78 百万元、预付土地租赁款项人民币 148.98 百万元、投资物业人民币 12,688.15 百万元、应收贸易账款人民币 22.94 百万元、于子公司的权益人民币 563.67 百万元作抵押。截至 2018 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款人民币 4,457.58 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**2.偿债计划或其他偿债保障措施**适用 不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
偿债计划和其他偿债保障措施概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。 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 2018 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 1,861.05 亿元，其中受限货币资金 29.95 亿元，已抵押的存货 291.21 亿元，已抵押的应收账款 0.23 亿，可随时用于支付的现金及银行存款为 168.54 亿元。
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

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一致
偿债计划和其他偿债保障措施的变化情况（如有）	无
相关变化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
偿债计划和其他偿债保障措施概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。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 2018 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 1,861.05 亿元，其中受限货币资金 29.95 亿元，已抵押的存货 291.21 亿元，已抵押的应收账款 0.23 亿，可随时用于支付的现金及银行存款为 168.54 亿元。
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
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一致
偿债计划和其他偿债保障措施的变化情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
偿债计划和其他偿债保障措施概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。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 2018 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 1,861.05 亿元，其中受限货币资金 29.95 亿元，已抵押的存货 291.21 亿元，已抵押的应收账款 0.23 亿，可随时用于支付的现金及银行存款为 168.54 亿元。
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
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一致
偿债计划和其他偿债保障措施的变化情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

3.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 2018 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 年公司债券的第三期利息。
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
专项偿债账户的变化情况（如有）	无
专项偿债账户变化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 2018 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
专项偿债账户的变化情况（如有）	无
专项偿债账户变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
账户资金的提取情况	无
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
专项偿债账户的变化情况（如有）	无
专项偿债账户变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、持有人会议召开情况

适用 不适用

六、受托管理人履职情况

债券代码	136085	136998	155188
债券简称	15 金茂投	16 金茂 Y1	19 金茂投
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	中信证券股份有限公司
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	(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	(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。	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。	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。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否	否	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	无	无	无
是否已披露报告期定期及临时受托事务管理报告	受托管理人于2018年6月8日公告2017年度受托管理事务报告；于2018年9月12日公告受托管理事务临时公告	受托管理人于2018年6月29日公告2017年度受托管理事务报告；于2018年9月13日公告受托管理事务临时报告	不适用
受托事务管理报告披露（或预计披露）地址	披露地点为上海证券交易所网站	披露地点为上海证券交易所网站	不适用

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司从事的主要业务

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。

（二）主要产品及其用途

公司一直专注于住宅、酒店、商业及综合业态领域优质项目的开发。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高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。

（三）经营模式

近年来，公司凭借自身竞争优势，在公司经营方面一直处于行业领先地位。

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。强大央企背景和股东大力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，公司亦在政企合作、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

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂城市运营商的发展战略，充分发挥规划驱动、资本驱动“两驱动”的经验优势，积极整合国内外领先的优质产业资源，在规划引导、资源整合、地产开发和客户服务等方面培育差异化竞争优势，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。

3、出众的开发运营能力

在业务规模扩张的同时，公司不断夯实开发业务基础，积极落实母公司“精工优质、绿色健康、智慧科技”的品质要求，发挥在住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与实践中累积的丰富项目开发与经营经验，打造良好、高效的项目开发及运营能力，实现开发效率与高端品质的均好。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高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、高端优质的品牌形象

“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，公司持续巩固品质领先的高端地产开发商形象，以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。

（四）所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

一、行业发展阶段及周期性特点

2018年，全国各地区各部门全面贯彻落实国家部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，凝心聚力，攻坚克难，经济社会发展的主要预期目标较好完成，三大攻坚战开局良好，供给侧结构性改革深入推进，改革开放力度加大，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现。

从房地产市场的情况来看，根据国家统计局公布数据显示，2018年全国商品房销售金额为人民币15.0万亿元，同比增长12.2%；销售面积为17.2亿平方米，同比增长1.3%。2018年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向「宽松」的同时，房地产调控政策仍然「从紧」。仍然强调「房子是用来住的、不是用来炒的」定位，继续实行差别化调控。深化调控的同时，注重强化市场监管。在供给端发力住房供给结构调整，增加有效供给比重，提升各层次需求的保障水平，为中长期市场供求走向平衡积累基础。

二、公司的行业地位

公司是中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，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，公司在中金茂体系内具有重要地位，因而在行业一直处于领先。

（五）房地产行业发行人业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

1. 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	127,031.82	10,390,231.22	1.22
投资性房地产	15,300.00	1,841,372.21	0.83
无形资产	59.82	33,064.48	0.18

	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(%)
合计	142,391.64	12,264,667.91	1.16

2. 报告期末房地产业务的经营情况

报告期内的房地产业务的经营情况，包括售价变动、库存去化、区域分布等

2018年，公司坚持城市运营商的战略定位和发展方向，以城市运营商的身份，持续重点布局和深耕一二线的核心区域、核心城市，择优发展具有较大发展潜力的三四线城市的优质项目，实现签约额较大幅度增长，去库存效果明显。同时，公司聚焦城市群和主要经济带周边城市运营项目投资机会，保持在公开市场招拍挂的参与频度，加强前瞻性判断，提高对优质土地识别能力，区域布局得到不断优化。

报告期末土地储备的区域分布及面积情况

报告期末，公司土地储备的区域分布及面积情况如下表所示：

区域	建筑面积/m ²
华北区域	2,009,203
华东区域	3,061,783
华南区域	1,005,320
华中区域	800,461
西南区域	992,061

（六）煤炭、钢铁行业的发行人

是否是煤炭、钢铁行业发行人

是 否

二、报告期内新增业务板块

适用 不适用

三、公司主要经营情况

（一） 主要经营数据的增减变动情况及其原因

1. 主要经营数据的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率(%)	原因
营业收入	3,239,666.97	2,848,293.18	13.74	
营业成本	1,978,521.32	1,866,613.93	6.00	
销售费用	88,528.04	66,189.75	33.75	注 1
管理费用	111,144.00	76,304.30	45.66	注 2
财务费用	175,521.11	74,517.16	135.54	注 3

项目	报告期	上年同期	变动比率(%)	原因
经营活动现金流量净额	-1,874,562.03	-3,064,487.90	-38.83	注4
投资活动现金流量净额	-1,700,913.31	-573,056.80	196.81	注5
筹资活动现金流量净额	4,005,969.18	3,519,744.86	13.81	

2. 主要经营数据的变动原因

注1：主要系公司经营规模扩大，相应的销售相关费用增加所致；

注2：主要系公司经营规模扩大，相应的管理相关费用增加所致；

注3：主要系公司借款增加导致利息费用增加所致；

注4：主要系公司预售的购房款增多导致。

注5：主要系公司对联合营项目公司的资金拆借和长期股权投资增多导致。

(二) 经营业务构成情况

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	814,182.98	408,555.17	25.13	490,196.49	196,955.44	17.21
物业销售	2,271,922.94	1,510,813.72	70.12	2,240,874.07	1,638,293.40	78.68
租赁	96,767.15	23,894.63	2.99	88,076.03	14,696.58	3.09
酒店经营	18,381.63	10,172.38	0.57	16,757.61	10,078.40	0.59
物业管理	5,423.23	3,955.91	0.17	2,863.37	2,053.50	0.10
其他业务小计	32,989.03	21,129.51	1.02	9,525.60	4,536.61	0.33
合计	3,239,666.96	1,978,521.32	100.00	2,848,293.17	1,866,613.93	100.00

(三) 其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：840,421.99

报告期非经常性损益总额：145,554.65

扣除非经常性损益后的净利润（仅房地产行业发行人需填写）：500,893.37

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

四、投资状况

（一） 报告期内新增投资情况

报告期内，公司新增对外股权投资金额为646,607.40万元，去年同期182,893.03万元，同比增长253.54%。

（二） 重大股权投资

□适用 √不适用

（三） 重大非股权投资

□适用 √不适用

五、公司未来发展战略、行业格局和趋势，下一年度的经营计划及公司可能面临的风险

公司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健康、智慧科技的城市新核心区。

聚焦母公司创新转型要求。围绕“城市运营”和“金茂府2.0”的大地产生态圈，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。

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：一是市场调整与政策调控的双重叠加下，房地产市场量跌价滞现状还将延续，房企竞争更加激烈，利润实现将面临较大挑战。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。

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、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。

八、非经营性往来占款或资金拆借情况

（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：406.28，占合并口径净资产的比例（%）：82.49

4. 上一报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：247.60，占合并口径净资产的比例（%）：73.89

5. 本报告期末非经营性往来占款和资金拆借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	合营企业	19.67	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
B公司	是	联营企业	18.75	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
C公司	是	母公司	15.04	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
D公司	是	少股股东	14.61	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
E公司	是	合营企业	14.42	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
F公司	是	合营企业	12.46	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
G公司	是	联营企业	12.41	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
H公司	是	合营企业	12.35	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
I公司	是	受同一控制方控制	11.30	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
J公司	是	联营企业	11.23	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
K公司	是	合营企业	10.63	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
L公司	是	受同一控制方控制	10.50	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
M公司	是	联营企业	9.17	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
N公司	是	联营企业	8.97	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
O公司	是	联营企业	8.30	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
P公司	是	合营企业	8.24	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
Q公司	是	联营企业	8.14	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
R公司	是	合营企业	7.92	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
S公司	是	合作单位	7.88	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
T公司	是	联营企业	7.78	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
其他	是		176.51	否		根据销售回流偿还借款
合计	—	—	406.28	—	—	—
公司相关决策程序、定价机制	<p>公司非经营性应收款项和关联方委托贷款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，各下属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。</p> <p>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。</p>					
债券存续期内是否将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项	是					
相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排（如有）	<p>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和委托贷款，从而形成大额非经营性往来占款，后续如果新增关联方非经营性应收款项和委托贷款，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，同时将在定期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。</p>					

(二) 违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保适用 不适用**九、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。

第四节 财务和资产情况**一、审计情况**标准无保留意见 非标准无保留意见**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 (%)	原因
1	总资产	2,225.68	1,700.98	30.85	注 1
2	归属母公司股东的净资产	142.64	121.85	17.06	
3	流动比率	1.39	1.32	5.30	
4	速动比率	0.62	0.60	3.33	
5	资产负债率(%)	77.87	77.19	0.88	
6	期末现金及现金等价物余额	168.54	125.45	34.35	注 2
	本期	上年同期	变动比例 (%)		原因
1	营业收入	323.97	284.83	13.74	
2	归属母公司股东的净利润	30.55	25.60	19.34	
3	经营活动产生的现金流净额	-187.46	-306.45	-38.83	注 3
4	投资活动产生的现金流净额	-170.09	-57.31	196.81	注 4
5	筹资活动产生的现金	400.60	351.97	13.81	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	原因
	流动额				
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	108.64	77.18	40.76	注 5
7	EBITDA 全部债务比	0.19	0.17	11.76	
8	利息保障倍数	3.12	3.59	-13.09	
9	现金利息保障倍数	-3.89	-13.97	-72.15	注 6
10	EBITDA 利息倍数	3.16	3.65	-13.42	
11	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
12	利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

（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，经营活动、投资活动、筹资活动合计产生的净现金增加导致；

注 3：主要系公司取得关联方往来增加所致；

注 4：主要系公司对联合营项目公司的资金拆借和长期股权投资增多导致；

注 5：主要系公司营业收入增长所致；

注 6：主要系公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加导致。

（三）报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

1. 报告期经营活动产生的现金流量净额与净利润存在重大差异

√是 □否

主要原因：

房地产企业一般采取预收制度，销售回款周期早于收入确认时期，导致报告期内经营活动产生的现金流净额与净利润存在差异，属于正常现象。

2. 收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

√是 □否

“收到其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

“收到其他与经营活动有关的现金”主要包括关联公司往来款、投标保证金、代收款等，属于开展房地产业务过程中正常发生的款项，随着开发项目的增多，金额会随之增大。

四、主要资产和负债情况

（一）主要资产和负债变动情况

1. 变动情况

单位：万元 币种：人民币

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(%)	原因
货币资金	1,984,904.56	1,413,977.35	40.38	注 1
应收票据及应收账款	73,085.82	75,241.50	-2.87	
预付账款	191,202.67	1,043,422.93	-81.68	注 2
其他应收款	5,300,917.68	2,752,353.52	92.60	注 3
存货	10,390,231.22	7,666,721.90	35.52	注 4
其他流动资产	670,116.80	1,069,358.65	-37.33	注 5
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00		
长期股权投资	1,078,032.97	530,334.72	103.27	注 6
投资性房地产	1,841,372.21	1,909,647.10	-3.58	
固定资产	140,509.64	146,740.04	-4.25	
在建工程	231,948.45	217,451.36	6.67	
无形资产	33,064.48	31,580.55	4.70	
递延所得税资产	193,165.66	126,896.02	52.22	注 7
其他非流动资产	105,965.00	4,651.00	2,178.33	注 8
短期借款	775,321.65	1,765,496.84	-56.08	注 9
应付票据及应付账款	964,218.85	823,299.14	17.12	
预收账款	2,760,560.11	2,231,403.76	23.71	
应交税费	336,868.62	338,633.20	-0.52	
其他应付款	7,367,491.60	4,832,105.89	52.47	注 10
一年内到期的非流动负债	1,140,468.00	630,142.30	80.99	注 11
长期借款	3,616,265.30	1,976,068.41	83.00	注 12
应付债券	45,305.03	219,223.47	-79.33	注 13
递延所得税负债	322,103.18	309,960.96	3.92	

2. 主要资产和负债变动原因

注 1：货币资金主要为银行存款，于 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 1,984,904.56 万元、1,413,977.35 万元，主要由于公司筹资活动现金流入所致。

注 2：预付账款主要为预付土地款和工程款等。于 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，公司预付账款余额分别为 191,202.67 万元、1,043,422.93 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、6.13%。预付账款减少的原因主要是 2017 年预付杭州市国土资源局的土地款在 2018 年转入存货。

注 3：其他应收款主要为关联方往来款。于 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额分别为 5,300,917.68 万元、2,752,353.52 万元，占总资产的比例分别为 23.82%、16.18%。其他应收款期末余额较期初增加了 2,548,564.16 元，增幅 92.60%。主要是本期对关联方往来款增加。

注 4：存货主要为在建物业和完工物业。于 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，存货余额分别为 10,390,231.22 万元、7,666,721.90 万元，占资产总额的比例分别为 46.68%、45.07%，2018 年 12 月 31 日余额较 2017 年 12 月 31 日余额增长 35.52%，主要系公司获取开发的项目数量增加所致。

注 5：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 2018 年 12 月 31

日、2017年12月31日，公司其他流动资产余额分别为670,116.80万元、1,069,358.65万元，占总资产的比例分别为3.01%、6.29%。于2018年12月31日其他流动资产较2017年12月31日减少37.33%，主要为收回委托贷款。

注6：长期股权投资主要为对联合营企业投资。于2018年12月31日、2017年12月31日，公司长期股权投资余额分别为1,078,032.97万元、530,334.72万元，占总资产的比例分别为4.84%、3.12%。长期股权投资余额于2018年12月31日较2017年12月31日增长103.27%，主要系2018年项目投资数量、投资成本增加所致。

注7.递延所得税资产金额主要由可弥补亏损、预缴土地增值税和抵消内部未实现利润产生的可抵扣暂时性差异计提的。递延所得税资产期末余额为193,165.66万元，期初余额126,896.02万元，期末较期初增加66,269.64万元，增幅52.22%。增加主要原因是2018年发生的抵消内部未实现利润产生的可抵扣暂时性差异。

注8：其他非流动资产主要为一年以上的理财产品。于2018年12月31日、2017年12月31日公司其他非流动资产金额分别为公司其他非流动资产金额分别为105,965.00万元、4,651.00万元，占总资产的比例分别为0.48%、0.03%，2018年12月31日余额较2017年12月31日余额增加101,314.00万元，主要由于购买结构性存款所致。

注9：截至2018年12月31日、2017年12月31日，公司短期借款余额分别为775,321.65万元、1,765,496.84万元，占负债总额的比例分别为4.47%、13.45%，本期末较期初减少56.08%，主要系公司归还关联项目公司的委托贷款所致。

注10：截至2018年12月31日、2017年12月31日，公司其他应付款余额分别为7,367,491.60万元、4,832,105.89万元，占负债总额的比例分别为42.51%、36.80%，本期末较期初增加52.47%，主要系公司应付关联方、外部单位往来款项增多所致。

注11：一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2018年12月31日、2017年12月31日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为1,140,468.00万元、630,142.30万元，占负债总额的比例分别为6.58%、4.80%。主要系一年内到期的长期借款增加所致。

注12：长期借款期末余额为3,616,265.30万元，其中抵押借款1,253,589.28万元、保证借款1,398,599.00元、信用借款845,327.01万元，质押借款118,750.00万元，期末较期初增加1,640,196.89万元，主要原因是借款的增加所致。

注13：截至2018年12月31日、2017年12月31日，公司应付债券余额分别为45,305.03万元、219,223.47万元，占负债总额的比例分别为0.26%、1.67%，本期末较期初减少79.33%，主要系公司对债券赎回所致。

（二）借款细化披露

报告期末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

五、逾期未偿还负债情况

适用 不适用

六、权利受限情况

（一）资产受限

1. 资产受限情况明细

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)	所担保债务的主体、类别及金额(如有)	由于其他原因受限的情况
存货	2,912,081.12		南京悦茂房地产开发有限公司，借款人民币16.00亿元；苏州安茂置业有限公司，借款人人民币10.57亿元；无锡市桂茂置业有限公司，借款人民币2.60亿元；厦门隽茂房地产开发有限公司，借款人民币9.00亿元；苏州腾茂置业有限公司，借款人民币3.50亿元；开茂置业(杭州)有限公司，借款人民币9.00亿元；嘉兴兴雅置业有限公司，借款人民币3.00亿元；天津成茂置业有限公司，借款人民币3.72亿元；宁波慈茂房地产开发有限公司，借款人民币5.10亿元；佛山迅茂房地产开发有限公司，借款人民币17.90亿元；西安茂辉置业有限公司，借款人人民币3.48亿元。	借款抵押
投资性房地产	1,278,116.00	1,278,116.00	北京凯晨置业有限公司，信托借款人民币40.00亿元；领导有限公司，借款人民币14.60亿元；中化国际物业酒店管理有限公司，借款人民币10.00亿元；宁兴天鸿置业有限公司，借款人民币1.08亿元。	借款抵押
货币资金	299,466.56		无	预售监管资金
子公司股权	64,481.62		长沙乾璟置业有限公司，借款人民币10.198亿元。	借款抵押
固定资产	32,311.39		领导有限公司，借款人人民币14.69亿元。	借款抵押
无形资产	14,897.58		领导有限公司，借款人人民币14.69亿元。	借款抵押

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况
应收账款	2,293.93		领导有限公司，借款人人民币14.69亿元。	借款抵押
合计	4,603,648.20		—	

2. 报告期末权利受限资产账面价值合计超过资产总额的 50%

适用 不适用

（二）可对抗第三人的优先偿付负债情况

适用 不适用

（三）子公司股权的限制情况

报告期（末）单体口径营业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(%)	发行人持有的股权比例中权利限制情况及原因
长沙乾璟置业有限公司	590,763.03	65,340.07	50.00	银行借款质押
合计	590,763.03	65,340.07	—	—

七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

八、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：2017 年末公司对外担保余额人民币 146.56 亿元；2018 年末，公司对外担保余额人民币 181.96 亿元，较 2017 年末增加对外担保余额 35.40 亿元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：181.96

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	担保余额	担保类型	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	181.96	不适用		不适用

被担保单位名称	实收注册资本	主要业务	资信状况	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
合计	—	—	—	181.96	—	—	—

（二）对外担保存在风险情况

适用 不适用

九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

（一）银行授信情况

本报告期银行授信额度变化情况：128.66亿元

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	160.00	69.20	90.80
中国农业银行	146.91	70.29	76.62
渤海银行	55.00	35.50	19.50
兴业银行	53.00	43.36	9.64
中国工商银行	15.18	9.70	5.48
广发银行	15.00	9.80	5.20
招商银行	30.20	16.34	13.86
厦门银行	10.00	5.00	5.00
浙商银行	30.00	16.35	13.65
交通银行	16.95	8.05	8.90
中国建设银行	15.15	11.00	4.15
中国银行	10.50	6.08	4.42
中国光大银行	4.00	1.06	2.94
上海浦发银行	3.00	0.00	3.00
中信银行	2.00	0.00	2.00
合计	566.89	301.73	265.16

（二）偿还银行贷款情况

报告期内，本公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还债权项。

（三）发行人认为需要说明的事项

无

十、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：

2019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。

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，公司债尚有人民币22亿元额度未发行。

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、控股股东/实际控制人被列为失信被执行人事项

（一）被司法机关调查

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查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： 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 http://www.sse.com.cn/	2018 年 9 月 7 日	截至 2018 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 98.64 亿元，超过 2018 年末净资产 人民币 492.53 亿元的 20.03%。	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。

（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

无

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（2018 年）》之
盖章页)



金茂投资管理（上海）有限公司

2019年3月19日

附件 财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,984,904.56	1,413,977.35
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		
应收票据及应收账款	73,085.82	75,241.50
预付款项	191,202.67	1,043,422.93
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,300,917.68	2,752,353.52
买入返售金融资产		
存货	10,390,231.22	7,666,721.90
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	670,116.80	1,069,358.65
流动资产合计	18,610,458.74	14,021,075.86
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,078,032.97	530,334.72
投资性房地产	1,841,372.21	1,909,647.10
固定资产	140,509.64	146,740.04
在建工程	231,948.45	217,451.36
工程物资		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	33,064.48	31,580.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,247.22	3,425.66
递延所得税资产	193,165.66	126,896.02
其他非流动资产	105,965.00	4,651.00
非流动资产合计	3,646,305.63	2,988,726.45
资产总计	22,256,764.38	17,009,802.31
流动负债：		

短期借款	775, 321. 65	1, 765, 496. 84
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		
应付票据及应付账款	964, 218. 85	823, 299. 14
预收款项	2, 760, 560. 11	2, 231, 403. 76
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2, 828. 05	3, 098. 09
应交税费	336, 868. 62	338, 633. 20
其他应付款	7, 367, 491. 60	4, 832, 105. 89
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1, 140, 468. 00	630, 142. 30
其他流动负债		
流动负债合计	13, 347, 756. 89	10, 624, 179. 22
非流动负债:		
长期借款	3, 616, 265. 30	1, 976, 068. 41
应付债券	45, 305. 03	219, 223. 47
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	322, 103. 18	309, 960. 96
其他非流动负债		
非流动负债合计	3, 983, 673. 51	2, 505, 252. 84
负债合计	17, 331, 430. 39	13, 129, 432. 06
所有者权益:		
实收资本	5, 865. 20	5, 865. 20
其他权益工具	461, 526. 32	261, 526. 32
其中：优先股		
永续债	461, 526. 32	261, 526. 32
资本公积	55, 691. 00	280, 649. 42
减：库存股		
其他综合收益	-2, 745. 38	-2, 301. 03
专项储备		
盈余公积	191. 94	191. 94
一般风险准备		
未分配利润	905, 833. 02	672, 577. 77

归属于母公司所有者权益合计	1, 426, 362. 10	1, 218, 509. 61
少数股东权益	3, 498, 971. 88	2, 661, 860. 64
所有者权益合计	4, 925, 333. 98	3, 880, 370. 25
负债和所有者权益总计	22, 256, 764. 38	17, 009, 802. 31

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

2018 年 12 月 31 日

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	32, 479. 76	46, 543. 33
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		
应收票据及应收账款		
预付款项	133. 22	133. 22
其他应收款	1, 491, 889. 32	875, 124. 11
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1, 524, 502. 31	921, 800. 66
非流动资产：		
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	36, 042. 04	24, 489. 21
投资性房地产		
固定资产	89. 48	163. 08
在建工程		
工程物资		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	588. 18	675. 61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23. 28	66. 40
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	36, 742. 98	25, 394. 30
资产总计	1, 561, 245. 29	947, 194. 96
流动负债：		
短期借款		349, 900. 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		

应付票据及应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	834.18	59.58
其他应付款	203,190.02	102,010.88
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	204,024.21	451,970.46
非流动负债:		
长期借款	931,800.00	50,200.00
应付债券	45,305.03	219,223.47
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	977,105.03	269,423.47
负债合计	1,181,129.24	721,393.94
所有者权益:		
实收资本	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	461,526.32	261,526.32
其中：优先股		
永续债	461,526.32	261,526.32
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	191.94	191.94
未分配利润	-87,467.41	-41,782.44
所有者权益合计	380,116.05	225,801.02
负债和所有者权益总计	1,561,245.29	947,194.96

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

2018 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 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	3,239,666.97	2,848,293.18
其中：营业收入	3,239,666.97	2,848,293.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	2,514,221.33	2,279,017.30
其中：营业成本	1,978,521.32	1,866,613.93
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	158,586.01	194,821.46
销售费用	88,528.04	66,189.75
管理费用	111,144.00	76,304.30
研发费用	1,874.18	406.34
财务费用	175,521.11	74,517.16
资产减值损失	46.66	164.36
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	13,114.43	3,250.93
投资收益（损失以“—”号填列）	96,882.66	74,978.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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	588.76	199.62
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	836,031.49	647,705.18
加：营业外收入	5,674.14	4,599.97
减：营业外支出	1,283.65	2,244.68
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	840,421.99	650,060.47
减：所得税费用	230,362.62	183,402.29
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	610,059.36	466,658.18
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	610,059.36	466,658.18
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	304,605.99	210,653.36
2.归属于母公司股东的净利润	305,453.37	256,004.82
六、其他综合收益的税后净额	-27,911.48	95,134.56
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-444.35	4,752.04
(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	-444.35	4,752.04
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	-1,302.82	4,723.59
6. 其他	858.47	28.45
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-27,467.13	90,382.52
七、综合收益总额	582,147.89	561,792.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	305,009.02	260,756.86
归属于少数股东的综合收益总额	277,138.87	301,035.88
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

2018 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 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	103.77	1,886.62
减：营业成本		
税金及附加	0.75	17.59
销售费用	2.89	999.12
管理费用	753.67	4,133.69
财务费用	47,334.49	21,981.65
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）	13,958.82	-10.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-34,029.20	-25,256.23
加：营业外收入	24.22	33.77
其中：非流动资产处置利得		

减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-34,004.99	-25,222.45
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-34,004.99	-25,222.45
(一)持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-34,004.99	-25,222.45
(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	-34,004.99	-25,222.45
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

2018年1—12月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	3,621,556.94	3,165,193.69
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	449.56	199.62
收到其他与经营活动有关的现金	14,243,447.13	7,887,325.71
经营活动现金流入小计	17,865,453.63	11,052,719.02
购买商品、接受劳务支付的现金	4,251,084.74	4,876,588.70
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	121,115.46	70,899.77
支付的各项税费	613,103.33	532,679.20
支付其他与经营活动有关的现金	14,754,712.11	8,637,039.26
经营活动现金流出小计	19,740,015.65	14,117,206.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,874,562.03	-3,064,487.90
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,676,582.75	579,183.68
取得投资收益收到的现金	61,309.76	70,452.20
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	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	1,785,916.68	737,620.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,954.61	10,759.68
投资支付的现金	3,246,953.14	1,242,906.45
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		57,011.19
支付其他与投资活动有关的现金	225,922.24	
投资活动现金流出小计	3,486,829.99	1,310,677.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,700,913.31	-573,056.80
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	834,342.26	667,920.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	634,342.26	605,820.00
取得借款收到的现金	7,266,083.90	5,521,844.84
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	8,100,426.16	6,189,764.84
偿还债务支付的现金	3,705,994.53	1,980,024.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	388,462.45	689,995.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,637.84	491,570.89
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	4,094,456.98	2,670,019.98
筹资活动产生的现金流量净额	4,005,969.18	3,519,744.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	427.70	-758.53
五、现金及现金等价物净增加额	430,921.54	-118,558.38
加：期初现金及现金等价物余额	1,254,516.46	1,373,074.84
六、期末现金及现金等价物余额	1,685,438.00	1,254,516.46

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

2018 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,857,854.55	923,086.82
经营活动现金流入小计	2,857,964.55	924,986.63
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
支付的各项税费	25.47	181.47
支付其他与经营活动有关的现金	3,351,168.40	1,285,056.93
经营活动现金流出小计	3,351,670.09	1,287,612.75
经营活动产生的现金流量净额	-493,705.54	-362,626.12
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	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		
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	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
投资支付的现金	10,810.00	23,500.00
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	10,810.00	23,551.64
投资活动产生的现金流量净额	-9,174.07	-23,551.64
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
取得借款收到的现金	981,600.00	700,100.00
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	1,181,600.00	762,200.00

偿还债务支付的现金	623,818.44	300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,965.51	30,490.91
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	692,783.95	330,490.91
筹资活动产生的现金流量净额	488,816.05	431,709.09
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	-14,063.56	45,531.33
加：期初现金及现金等价物余额	46,543.33	1,012.00
六、期末现金及现金等价物余额	32,479.76	46,543.33

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
2018 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	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				
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	5,865.20		261,526.32		280,649.42		-2,301.03		191.94		672,577.77	2,661,860.64	3,880,370.25	
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、本年年初余额	5,865.20		261,526.32		280,649.42		-2,301.03		191.94		672,577.77	2,661,860.64	3,880,370.25	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			200,000.00		-224,958.42		-444.35				233,255.26	837,111.24	1,044,963.73	
(一) 综合收益总额							-444.35				305,453.37	277,138.87	582,147.89	
(二) 所有者投入和减少资本			200,000.00		-224,958.42						-60,518.13	589,478.04	504,001.49	
1. 股东投入的普通股					293.76							568,778.36	569,072.13	
2. 其他权益工具持有者投入资本			200,000.00										200,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-225,252.18						-60,518.13	20,699.68	-265,070.64	

(三) 利润分配									-11,679.98	-29,505.66	-41,185.65
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										-29,505.66	-29,505.66
4. 其他									-11,679.98		
(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	5,865.20		461,526.32		55,691.00		-2,745.38		191.94		905,833.02
											3,498,971.88
											4,925,333.98

项目	上期										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	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	5,865.20		199,426.32		278.93		-7,053.07		191.94		383,938.99	1,603,171.46	2,185,819.78
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并					225,252. 18					274,098. 01	499,350.19	998,700.38
其他												
二、本年年初余额	5,865.20		199,426. 32		225,531. 12		- 7,053.07	191.94		658,037. 00	2,102,521. 66	3,184,520.1 7
三、本期增减变动金额（ 减少以“-”号填列）			62,100.0 0		55,118.3 0		4,752.04			14,540.7 6	559,338.98	695,850.08
(一) 综合收益总额							4,752.04			256,004. 82	301,035.88	561,792.74
(二) 所有者投入和减少 资本			62,100.0 0		55,118.3 0						545,945.26	663,163.56
1. 股东投入的普通股					55,320.3 8						550,499.62	605,820.00
2. 其他权益工具持有者 投入资本			62,100.0 0									62,100.00
3. 股份支付计入所有者 权益的金额												
4. 其他					-202.09						-4,554.35	-4,756.44
(三) 利润分配										- 241,464. 06	- 287,642.16	- 529,106.22
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										- 234,064. 06	- 287,642.16	- 521,706.22
4. 其他										- 7,400.00		-7,400.00
(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	5,865.20		261,526. 32		280,649. 42		- 2,301.03		191.94		672,577. 77	2,661,860. 64
												3,880,370.2 5

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
2018 年 1—12 月

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	实收资本	本期									
		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	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,865.20		261,526.32						191.94	-41,782.44	225,801.0 2
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	5,865.20		261,526.32						191.94	-41,782.44	225,801.0 2
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			200,000.00							-45,684.97	154,315.0 3
（一）综合收益总额										-34,004.99	-34,004.99
（二）所有者投入和减少资本			200,000.00								200,000.0 0
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			200,000.00								200,000.0 0

3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配									-11,679.98	-11,679.98
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他									-11,679.98	-11,679.98
(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	5,865.20		461,526.32					191.94	-87,467.41	380,116.05

项目	实收资本	上期									
		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	
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,865.20		199,426.32						191.94	-9,159.99	196,323.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,865.20		199,426.32						191.94	-9,159.99	196,323.48

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			62,100.00						-32,622.45	29,477.55
(一) 综合收益总额									-25,222.45	-25,222.45
(二) 所有者投入和减少资本			62,100.00							62,100.00
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本			62,100.00							62,100.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配									-7,400.00	-7,400.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他									-7,400.00	-7,400.00
(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	5,865.20		261,526.32					191.94	-41,782.44	225,801.02

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://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0319/LTN20190319366_C.pdf 网址披露，敬请查阅。