

上海金茂投资管理集团有限公司



(住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室)

2019 年公开发行公司债券（第二期）
募集说明书摘要
(面向合格投资者)



牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(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)

签署日期：2019 年 8 月 23 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

第一节 发行概况	4
一、本次发行的基本情况	4
二、核准情况及核准规模	4
三、本期债券的主要条款	5
四、本期债券发行及上市安排	8
五、本期债券发行的有关机构	9
六、认购人承诺	12
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	12
第二节 发行人及本期债券的资信状况	13
一、本期债券的信用评级情况	13
二、信用评级报告的主要事项	13
三、报告期内发行人主体评级变动情况	15
四、发行人的资信情况	15
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人概况	19
二、发行人历史沿革	20
三、发行人的股权结构及权益投资情况	22
四、发行人控股股东和实际控制人	29
五、发行人法人治理结构	31
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	33
七、发行人主要业务情况	35
八、关联方及关联交易	60
九、发行人内部管理制度	85
十、信息披露事务与投资者关系管理	86
十一、发行人最近三年及一期规范运作情况	86
第四节 财务会计信息	87

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	87
二、最近三年及一期主要财务指标	96
第五节 募集资金运用	99
一、本次发行公司债券募集资金数额	99
二、本期债券募集资金的使用计划	99
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	99
四、募集资金专项账户管理安排	100
五、募集资金的现金管理	100
六、前次发行公司债券募集资金使用情况	100
第六节 备查文件	101

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

注册名称：上海金茂投资管理集团有限公司

法定代表人：李从瑞

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

设立日期：2007 年 11 月 15 日

注册地址：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

统一社会信用代码：91310000667818230C

联系电话：010-59369956

邮政编码：200120

经营范围：受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

二、核准情况及核准规模

2019 年 5 月 8 日，公司董事作出《金茂投资管理（上海）有限公司执行董事决定》。2019 年 5 月 9 日，本公司唯一股东中国金茂作出《金茂投资管理（上

海）有限公司股东决定》，批准公司发行本次债券。本次债券计划发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 7 月 11 日签发的“证监许可【2019】1276 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 20 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：上海金茂投资管理集团有限公司。

（二）债券名称：上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

（四）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。

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

（六）发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

(八) 回售登记期: 自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 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，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

(九) 担保情况: 本期债券无担保。

(十) 债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

(十一) 债券票面金额: 本期债券票面金额为 100 元。

(十二) 发行价格: 本期债券按面值平价发行。

(十三) 发行方式与发行对象: 本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

(十四) 还本付息方式及支付金额: 本期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。本期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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

(十五) 配售规则: 主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原

则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

(十六) 向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

(十七) 发行首日：2019 年 8 月 27 日。

(十八) 起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 28 日。

(十九) 付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

(二十) 付息日期：本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 28 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；每次顺延期间付息款项不另计利息。

(二十一) 计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日。

(二十二) 兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 28 日。如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 28 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。

(二十三) 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

(二十四) 信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(二十五) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人: 本公司聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人，聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的联席主承销商。

(二十六) 发行方式: 本期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。

(二十七) 承销方式: 本期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。

(二十八) 拟上市交易场所: 上海证券交易所。

(二十九) 募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过 20 亿元的自筹资金。

(三十) 质押式回购安排: 公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA 本期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。

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

(三十二) 募集资金专项账户: 本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

四、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019 年 8 月 23 日。

发行首日：2019 年 8 月 27 日。

网下发行期限：2019 年 8 月 27 日至 2019 年 8 月 28 日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海金茂投资管理集团有限公司

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

法定代表人：李从瑞

联系人：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

（二）主承销商

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

联席主承销商：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：赵维、刘懿

联系电话：010-60836701

传真：010-60833504

（三）发行人律师：北京市君合律师事务所

住所：中国北京建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

负责人：肖微

经办律师：余永强

联系电话：010-85537648

传真：010-85191350

（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：邱靖之

经办注册会计师：邱靖之、赵永春

联系电话：010-88827520

传真：010-88018737

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

（六）募集资金专项账户和专项偿债账户开户银行

账户名称：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

联系人：焦楠

联系电话：18710077520

传真：010-66426171

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上证所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，本期债券的主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人上海金茂投资管理集团有限公司发行的 15 金茂投(136085.SH)，面额 6,402.80 万元；持有 19 金茂投 (155188.SH)，面额 5,000.00 万元。

除上述外，发行人以及相关人员（包括法定代表人、董事、高级管理人员以及本项目经办人员）与本项目相关中介机构及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的大于 5%的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期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 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映上海金茂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。本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

正面：

1、上海金茂控股方股东背景实力雄厚。上海金茂母公司中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）控股方中国中化集团公司（以下简称“中化集团”）是国务院国资委监管的国有重要骨干企业，2018 年位列《财富》全球 500 强第 98 位，综合实力雄厚。中国金茂是中化集团房地产业务板块的唯一运营平台，能够得到中化集团多方面的支持。

2、上海金茂具有重要的定位。自 2016 年 6 月重大资产重组完成以来，上海金茂成为中国金茂最重要的房地产开发主体，同时承担中国金茂房地产项目资金归集职能，为中国金茂下属企业的项目开发运营提供资金融通，具有重要的战略定位。

3、上海金茂签约销售金额保持快速增长。在品牌效应及良好区域布局的带动下，近年来上海金茂签约销售金额实现了较快增长。2016~2018 年，上海金茂

签约销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 亿元，年均复合增长率达 86.01%。

4、上海金茂项目储备丰富且布局良好。截至 2018 年末，上海金茂已竣工在售、在建未售及未开发项目建筑面积合计达 1,570.09 万平方米，主要分布在南京、广州、重庆、武汉、北京、佛山、苏州、宁波、青岛等经济发达城市，储备丰富且区域布局优势明显，可为其未来物业销售提供有力保障。

关注：

1、房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

2、土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，或对上海金茂的经营管理能力提出更高要求。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证券评估有限公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证券评估有限公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期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，中诚信证券评估有限公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信证券评估有限公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信证券评估有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定

期跟踪评级结果。

中诚信证券评估有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证券评估有限公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、报告期内发行人主体评级变动情况

中诚信证评于 2017 年 5 月 26 日披露了《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）》及《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券跟踪评级报告（2017）》，其中将金茂投资管理（上海）有限公司主体评级由 AA+调升至 AAA。主要原因为 2016 年，受益于资产重组，金茂投资管理（上海）有限公司在中国金茂控股集团有限公司体系内战略地位进一步提升，经营业绩稳步增长。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 566.89 亿元，其中未使用授信额度为 265.16 亿元，未使用额度占总授信额度 46.77%。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约现象。

（三）发行人发行的债券以及偿还情况

2015 年 12 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.55% 的公司债券¹，期限为 5 年，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。本金总额为 22 亿元，利息于每年 12 月 9 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2015 年 12 月公开发行的公司债券，公司的主体信用等级为 AA+，债券的信用等级为 AAA。

2016 年 6 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.70% 的可续期公司债券，期限为 3+N 年，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。本金总额为 20 亿元，在发行人不行使延期支付利息权的情况下，利息于每年 6 月 15 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2016 年 6 月公开发行的可续期公司债券，公司的主体信用等级为 AA+，债券的信用等级为 AAA。

2018 年 12 月，发行人在全国银行间债券市场发行了年利率为 5.00% 的中期票据，期限为 3+N 年，在第 3 个及其后每个付息日附发行人赎回选择权，在第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率，每个付息日附发行人延期支付利息权。本金总额为 20 亿元，在发行人不行使延期支付利息权的情况下，利息于每年 12 月 20 日支付。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，对于发行人于 2018 年 12 月发行的中期票据，公司的主体信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。

2019 年 2 月，发行人在上海证券交易所发行了年利率 3.72% 的公司债券，期限为 5 年，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。本金总额为 18 亿元，利息于每年 2 月 22 日支付。经中诚信证评综合评定，对于发行人于 2019 年 2 月公开发行的公司债券，公司的主体信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。

截至本募集说明书摘要签署日，上述债券发行至今均无债务违约或迟延支付本息的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

¹ 15 金茂投含有调整票面利率条款，2015 年 12 月 09 日到 2018 年 12 月 08 日，票面利率为 3.55%;2018 年 12 月 09 日到 2020 年 12 月 08 日，票面利率为 3.90%，截至募集说明书摘要披露之日，15 金茂投尚未偿还本金为 4.54 亿元，票面利率为 3.90%。

本公司于 2015 年 12 月完成了“金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券”的发行，发行规模为 22 亿元，截至募集说明书摘要签署日，该债券的余额为 45,402.80 万元。

本公司于 2016 年 6 月完成了“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）”的发行，发行规模为 20 亿元。该债券发行后作为权益性工具进行会计核算，仅增加公司净资产。截至募集说明书摘要签署日，该债券已经完成兑付。

本公司于 2019 年 2 月完成了“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）”的发行，发行规模为 18 亿元，截至募集说明书摘要签署日，该债券的余额为 18 亿元。

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

因此如发行人本次申请的公司债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额最大为不超过人民币 42.54 亿元，占公司 2019 年 3 月末合并报表净资产（扣除计入权益的 20 亿永续中票）的比例为 9.17%，不超过公司 2019 年 3 月末净资产的 40%，符合相关规定。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率	79.73%	77.87%	77.19%	79.92%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA 利息保障倍数（倍，年化）	3.77	3.16	3.65	3.66
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-------	---------	---------	---------	---------

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产—存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：上海金茂投资管理集团有限公司

法定代表人：李从瑞

设立日期：2007 年 11 月 15 日

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

住所：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

统一社会信用代码：91310000667818230C

信息披露事务负责人：赵磊

信息披露联络人：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人是中国金茂于 2007 年 11 月 15 日设立的外商独资企业。2007 年 11 月 2 日，上海市外国投资工作委员会以“沪外资委批[2007]4661 号”文批准设立发行人，上海市人民政府于 2007 年 11 月 7 日颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪独资字[2007]3819 号）。发行人于 2007 年 11 月 15 日取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下：

表：发行人设立时股权结构

股东名称	出资额（美元万元）	持股比例
中国金茂（当时名为“方兴地产（中国）有限公司”）	800	100%
合计	800	100%

（二）发行人名称变更

2016 年 2 月 26 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意方兴地产投资管理（上海）有限公司变更投资方名称等事项的批复》，同意发行人名称由“方兴地产投资管理（上海）有限公司”变更为“金茂投资管理（上海）有限公司”。

2019 年 5 月，上海市市场监督管理局核发《营业执照》（统一社会信用代码：91310000667818230C），发行人名称由“金茂投资管理（上海）有限公司”变更为“上海金茂投资管理集团有限公司”。

（三）发行人历次股权变动情况

发行人成立至今股权结构、注册资本未发生变化。

（四）发行人重大资产重组情况

12 家英属维尔京群岛公司（以下简称“12 家 BVI 公司”）股权注入

北京兴茂在上海出资设立上海港茂企业管理有限公司（以下简称“上海港茂”），北京兴茂持有上海港茂 100% 股权。上海港茂在香港注册成立金茂香港企

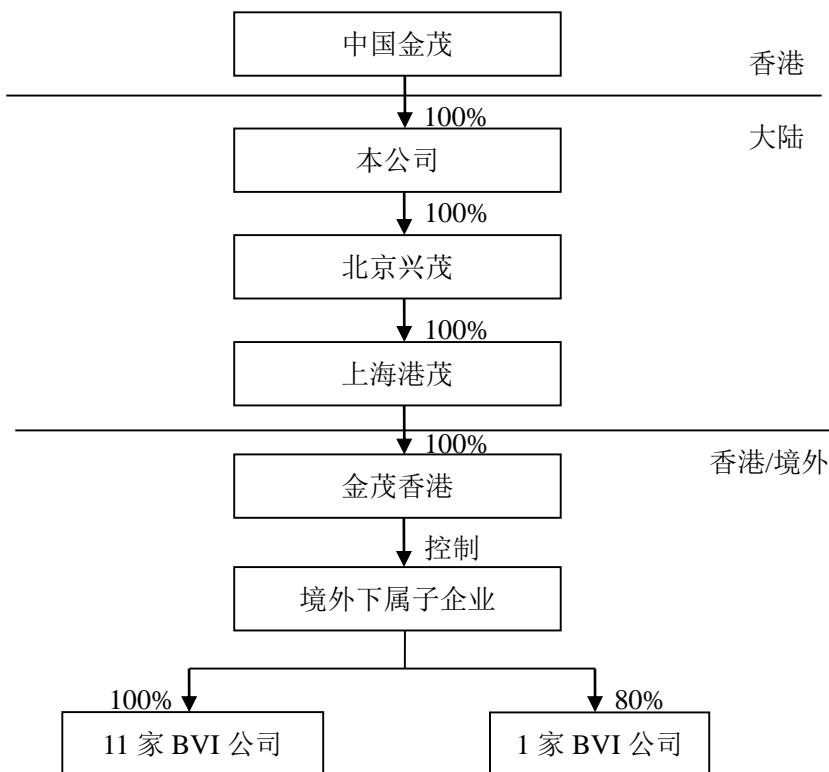
业管理有限公司（以下简称“金茂香港”），上海港茂持有金茂香港 100% 股权。

中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家 BVI 公司的股权注入金茂香港控制、管理的下属子企业（以下简称“境外下属子企业”），其中，12 家 BVI 公司中的 11 家 BVI 公司的注入股权比例为 100%，1 家 BVI 公司的注入股权比例为 80%。

本次股权重组所涉及的相关公司已按适用法律、法规及公司章程履行了相应的内部决策程序。纳入本次股权重组范围内的 12 家 BVI 公司的股权评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，注入的相关股权价值以评估值为准。本次股权重组已按照国有资产管理相关规定取得所需批准。

本次股权重组于 2016 年 6 月 24 日完成。本次股权重组完成后，12 家 BVI 公司股权权益纳入本公司合并报表范围内；另外，中国金茂于发行人以及 12 家 BVI 公司中所持权益，以及其合并报表的范围均无实质变动。12 家 BVI 公司各自持有相应境内房地产开发项目。

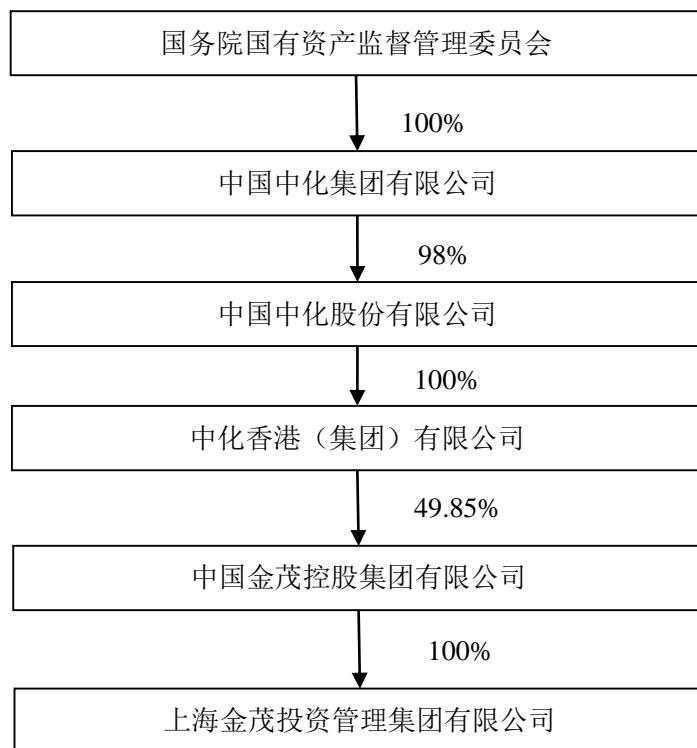
本次股权重组完成后，发行人持有 12 家 BVI 公司的股权架构图简要列示如下：



三、发行人的股权结构及权益投资情况

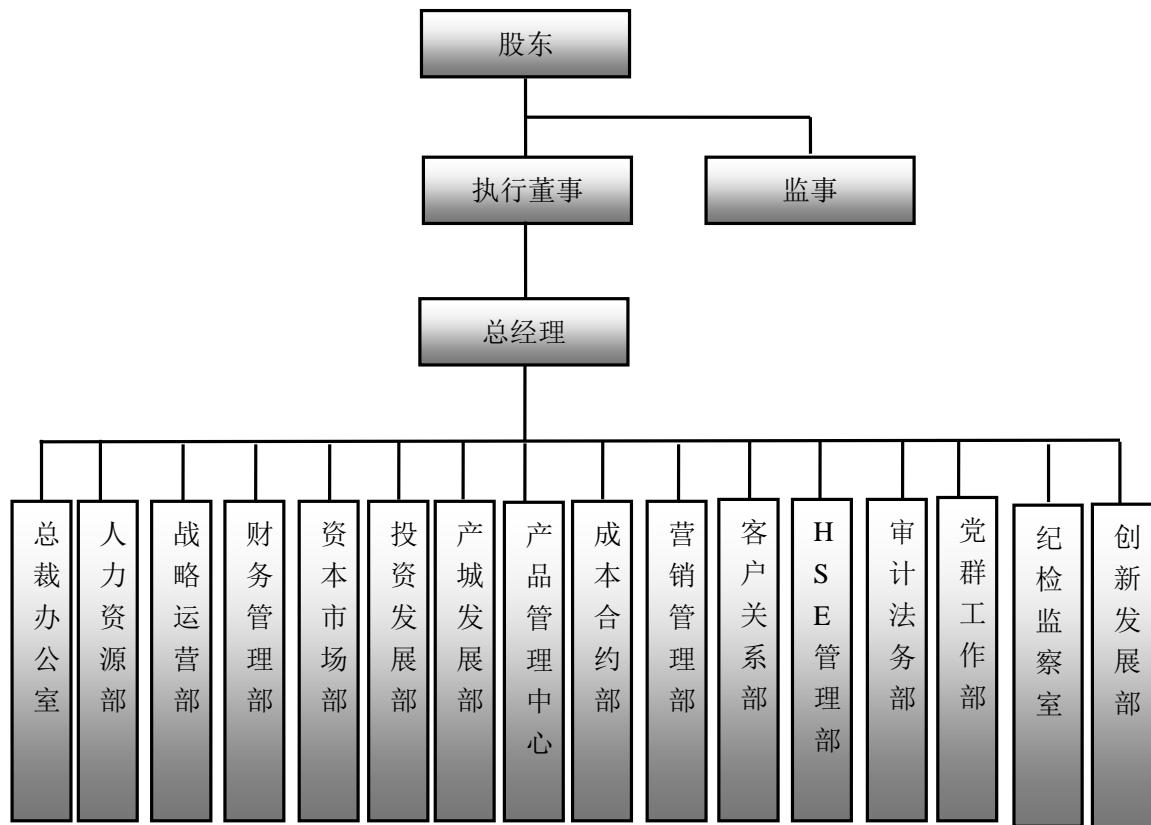
（一）发行人的股权架构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的组织结构图如下：



（三）发行人控股子公司的概况

1、控股子公司基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司纳入合并报表范围的主要子公司如下表所列：

表：截至 2019 年 3 月末公司合并范围内子公司情况

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
1	北京凯晨置业有限公司	开发、建设、出售西城区复兴门内西长安街南侧复兴门内危改区 4-1#地项目；自有房产的物业管理；出租自有办公用房；机动车公共停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	79,339.40	2.5%	100%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	在长沙市梅溪湖片区[2012]网挂016号和[2013]网挂005号地块内从事住宅、写字楼、酒店、公寓、商场、停车场、会所及商业配套设施的开发、建造、出租、出售；以下限分支机构经营：百货、纺织、服装及日用品、体育用品及器材、玩具、家用电器及电子产品、五金、家具及室内装饰材料的批发零售，文化用品、办公用品的销售，餐饮服务，房屋租赁，场地租赁，儿童室内游戏娱乐服务，健身服务，商业管理，企业管理咨询服务，保健咨询（不含医疗诊断），会议及展览服务，停车场运营管理，文化活动的组织和策划；住宿；餐饮服务；游泳馆；洗浴服务；足疗；保健按摩；桑拿、汗蒸；健身服务；美容服务；理发服务；场地租赁；电脑打字、录入、校对、打印服务；传真、电话服务；酒店管理；文化用品销售；停车场运营管理；预包装食品、百货的零售；其他室内娱乐活动；运动场馆服务；台球服务；美甲服务；盲人按摩；汽车租赁；烘焙食品制造（现场制售）；甜品制售；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）；饮料及冷饮服务；正餐服务；职工食堂；熟食品制造；进口酒类、国产酒类、非酒精饮料及茶叶、糕点、面包、散装食品的零售；食品、冷冻食品的销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	324,264.54	5%	100%
3	方兴置业（杭州）有限公司	在杭政储出【2013】110号地块进行普通住宅的开发建设和经营；物业管理、商务咨询服务（除商品中介）。	188,235.00	4.25%	85%

序号	公司名称	经营范围	实收资本 (万元)	持股 比例	表决权 比例
4	金茂投资（长沙）有限公司	以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；以下范围限分支机构凭许可证经营：土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	375,000.00	80%	80%
5	广州兴拓置业有限公司	房地产开发经营。	226,000.00	4.5%	90%
6	方兴地产（宁波）有限公司	鄞奉片启动区西侧地块（土地面积62458 平方米）的房地产开发、经营。	155,732.63	5%	100%

注：上述重要子公司中北京凯晨置业有限公司、长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司、方兴置业（杭州）有限公司、广州兴拓置业有限公司和方兴地产（宁波）有限公司均为发行人 2016 年重大资产重组由中国金茂注入。发行人通过有限合伙企业实际控制上述公司。

2、主要子公司财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末发行人主要子公司主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京凯晨置业有限公司	3,925,289.05	2,976,493.01	948,796.04	66,406.90	19,988.97
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	881,605.13	529,917.99	351,687.15	351,866.66	31,446.30
3	方兴置业（杭州）有限公司	262,488.15	65,229.08	197,259.07	8,505.65	7,439.24
4	金茂投资（长沙）有限公司	721,551.98	188,081.57	533,470.41	459,593.62	175,812.59
5	广州兴拓置业有限公司	588,387.27	451,766.44	136,620.83	358,300.68	82,081.53
6	方兴地产（宁波）有限公司	237,288.36	26,961.06	210,327.29	179,503.67	28,739.21

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人主要子公司主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要子公司主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京凯晨置业有限公司	3,312,999.24	2,925,274.66	387,724.58	16,699.71	-8,909.74
2	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	934,197.80	562,296.60	371,901.20	109,225.30	641.57
3	方兴置业（杭州）有限公司	260,247.08	61,485.47	198,761.61	1,835.85	1,502.54
4	金茂投资（长沙）有限公司	709,888.31	167,524.38	542,363.93	30,576.28	8,893.51
5	广州兴拓置业有限公司	577,142.06	471,421.21	105,720.85	77,589.26	31,783.21
6	方兴地产（宁波）有限公司	231,313.31	21,522.97	209,790.34	6,075.53	-536.95

（四）发行人合营、联营企业情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

1、合营企业

（1）截至 2019 年 3 月 31 日，公司共拥有 56 家合营企业，公司主要合营企业如下所示：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
1	长沙乾璟置业有限公司	房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,600	50%
2	无锡泰茂置业有限公司	房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）；房屋租赁；物业管理服务；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	200,000	49%
3	杭州浙同投资有限公司	服务：实业投资、投资管理、投资咨询(以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	240,000	33%

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
4	武汉首茂城置业有限公司	房地产开发与经营；装饰装修工程设计与施工。(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)	220,000	33%
5	南京赋茂置业有限公司	房地产开发经营,房地产经纪;物业管理,工程项目管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	160,000	30%

(2) 主要合营企业财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，公司主要合营企业主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末发行人主要合营企业主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	长沙乾璟置业有限公司	590,763.03	464,199.8	126,563.23	65,340.07	16,681.67
2	无锡泰茂置业有限公司	835,151.46	642,572.1	192,579.41	0	-4,286.20
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,254.2	239,999.79	0	-0.21
4	武汉首茂城置业有限公司	932,363.42	720,046.3	212,317.14	0	-4,915.44
5	南京赋茂置业有限公司	163,426.88	6,990.0	156,436.93	2,124.93	3,205.04

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要合营企业主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要合营企业主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	长沙乾璟置业有限公司	583,378.33	455,923.35	127,454.98	0	891.75
2	无锡泰茂置业有限公司	842,081.18	652,293.08	189,788.10	0	-2791.31
3	杭州浙同投资有限公司	322,253.99	82,314.20	239,939.79	0	-60.00
4	武汉首茂城置业有限公司	931,238.66	719,620.84	211,617.82	0	-699.32
5	南京赋茂置业有限公司	161,183.24	4,833.54	156,349.70	0	-87.23

2、联营企业

(1) 截至 2019 年 3 月 31 日，公司共拥有 25 家联营公司，主要联营公司基本情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营公司情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益比例
1	成都隆中策置业有限公司	房地产开发，房地产营销策划，房地产经纪，物业管理，房地产销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。	230,000	49%
2	兴茂置业（杭州）有限公司	服务：房地产开发经营(凭资质经营)，物业管理，自有房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	215,000	50%
3	首开金茂置业（杭州）有限公司	房地产开发经营。	200,000	49%
4	南京泷茂置业有限公司	房地产开发与经营，房屋租赁，商品房销售代理，房地产信息咨询，物业管理;室内外装饰工程设计、施工、安装。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	142,400	50%
5	北京茂丰置业有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房，物业管理，机动车公共停车场服务，项目投资。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	170,000	28.56%

（2）主要联营企业主要财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

表：截至 2018 年末发行人主要联营企业主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	成都隆中策置业有限公司	575,032.02	345,056.25	229,975.77	0	-1,192.03
2	兴茂置业（杭州）有限公司	410,037.41	196,750.11	213,287.30	0	-1,713.60
3	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,219,898.69	1,025,649.01	194,249.68	134.89	-2,836.04
4	南京泷茂置业有限公司	433,821.43	293,062.52	140,758.91	0	-1,155.17

5	北京茂丰置业有限公司	281,725.06	114,253.56	167,471.50	0	-1,725.17
---	------------	------------	------------	------------	---	-----------

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要联营企业主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	成都隆中策置业有限公司	619,311.79	389,677.58	229,634.21	0	-341.56
2	兴茂置业（杭州）有限公司	417,466.25	204,348.43	213,117.82	0	-169.48
3	首开金茂置业（杭州）有限公司	1,299,800.37	1,105,754.72	194,045.65	0	-204.03
4	南京泷茂置业有限公司	437,325.03	296,535.48	140,789.55	0	30.64
5	北京茂丰置业有限公司	290,904.27	123,527.57	167,376.70	0	-94.80

四、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

截至 2019 年 3 月 31 日，中国金茂控股集团有限公司持有发行人的 100% 股权，为发行人的控股股东。

中国金茂于 2004 年 6 月 2 日在香港注册成立，持有登记证号码为 34612128-000-06-18-2 的《公司注册证书》。截至 2019 年 3 月 31 日，中国金茂已发行股份 11,579,311,729.00 股。中国金茂的主要业务为投资控股，进行房地产项目开发、投资及运营，专注于住宅和商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。

根据中国金茂按照香港财务报告会计准则编制的合并财务报表，截至 2018 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 271,638,243 千元，净资产为 78,265,267 千元；2018 年营业总收入为 38,732,667 千元，净利润为 7,376,724 千元。

中化香港持有中国金茂 49.85% 的股权，中化股份持有中化香港 100% 的股权，中化集团持有中化股份 98% 的股份。国务院国有资产监督管理委员会持有中化集团 100% 的股权。

截至 2019 年 3 月 31 日，中国金茂持有的发行人的股份未设立质押，亦不存在股权权属纠纷的情形。

2、实际控制人

截至 2019 年 3 月 31 日，国务院国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

（二）发行人的独立性

1、业务

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。发行人采购、销售等方面的流程及相关部门权限，依照《中国金茂公开市场招标管理标准》、《中国金茂营销策划管理标准》进行。

2、资产

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

3、人员

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

4、机构

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

发行人设立了独立的财务部门，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行

账户，未与控股股东共用账户。

五、发行人法人治理结构

根据公司现行有效的《公司章程》，公司设立了由股东、执行董事、监事和高级管理层组成的治理结构，相关机构均能正常履行职责，具体设置情况如下：

（一）股东

发行人仅有一名股东，故不设股东会。发行人的唯一股东为其权力机构。发行人股东行使下列职权：

- 1、决定发行人的经营方针和投资计划；
- 2、委派和更换发行人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准执行董事的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对发行人增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券和其他融资作出决定；
- 9、对发行人合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、对延长或缩短发行人期限作出决议；
- 11、修改公司章程。

（二）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名。执行董事主要行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、决定发行人的经营计划和投资方案；

- 4、制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订发行人增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订发行人合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、决定发行人内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘发行人总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘发行人的副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定发行人的基本管理制度。

（三）监事

发行人不设监事会，设一名监事。发行人的监事行使下列职权：

- 1、检查发行人的财务；
- 2、对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当执行董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 5、公司章程规定的其他职权。

（四）公司管理层

公司设总经理一名，由执行董事任免。总经理负责公司的日常经营管理工作，其职权为：

- 1、直接对执行董事负责，执行董事的各项决定；
- 2、代表公司主持日常经营管理业务，指导高级管理人员及员工工作；
- 3、任命经营管理机构各业务部门的负责人，责成其负责该部门的业务工作；

4、向执行董事提交经营报告，提交年度预算方案、年度报告、年度财务报告及年度利益分配或损失处理方案；

5、由公司章程及执行董事授予的其他权限。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至报告期末，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：截至报告期末发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	截至报告期末 持有中国金茂 股份情况	截至报告期末 持有发行人及 中国金茂 债券情况
李从瑞 ²	执行董事/ 总经理	男	48	中国	2019年2月起 至2022年2月	持有中国金茂股份 11,863,785股，持有 股票期权 2,370,000 份，已生效 1,370,000 份	-
丁旭	监事	男	44	中国	2017年12月至 2020年12月	持有公司期权 1,200,000股，已生效 332,000份	-
赵磊	财务负责人	男	41	中国	2016年11月起 至2019年10 月	持有股票期权 1,200,000股股票期权， 已生效 400,000份	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2019 年 3 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、执行董事简历

李从瑞：48岁。李先生自2009年4月加入中国金茂控股集团有限公司，出任副总裁，2011年6月起出任中国金茂控股集团有限公司执行董事，2013年1月起出任执行董事兼首席执行官。李先生于1997年加入中国中化集团有限公司，曾担任上海东方储罐有限公司及中化国际实业公司多个高级管理职务。自2003年至加入中国金茂控股集团有限公司之前，李先生担任舟山国家石油储备基地有

²2016年3月，公司执行董事由何操变更为李从瑞，总经理由何操变更为李从瑞。

限责任公司董事兼总经理。李先生在战略管理、公司治理、组织建设、项目投资评价分析、项目管理及大型项目建设方面拥有逾二十年的丰富经验。李先生于 1994 年获得中国地质大学（武汉）石油系石油地质与勘查专业学士学位，于 1997 年获得石油勘探与开发研究院石油开发专业硕士学位，于 2007 年获中欧国际工商学院高级工商管理硕士学位。

2、监事简历

丁旭：44 岁。丁先生于 1996 年取得河北大学法学学士学位，2007 年取得北京工商大学法学硕士学位。丁先生于 2009 年 12 月取得中国律师资格。丁先生于 2010 年 8 月加入中国金茂控股集团有限公司，历任审计法务部法务主管、法务经理、部门副总经理（主持工作），2015 年 6 月任审计法务部总经理至今。加入中国金茂控股集团有限公司之前，丁先生于 1996 年 11 月至 2003 年 8 月期间在秦皇岛市技术监督局政策法规科任科员，2005 年 5 月至 2007 年 5 月期间在北京市岳成律师事务所任实习律师、执业律师，2007 年 5 月至 2010 年 8 月期间在北京市中盛律师事务所任执业律师。丁先生在法律事务方面拥有近 20 年经验。

3、高级管理人员简历

李从瑞：李从瑞先生简历参见“执行董事简历”部分。

赵磊：41 岁。赵先生于 2001 年取得中国人民大学学士学位、2004 年取得中国人民大学硕士学位。赵先生于 2009 年 11 月起担任发行人财务负责人，2013 年 1 月起出任中国金茂控股集团有限公司财务管理部部门总经理，2016 年 9 月起出任资本市场部总经理至今。加入中国金茂前，赵先生于 2004 年 8 月至 2009 年 10 月在普华永道中天会计师事务所工作。赵先生在企业财务管理方面拥有近 12 年经验。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
------	--------	--------------

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
金茂（中国）酒店投资管理有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
金茂（中国）投资管理人有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司非执行董事
中化方兴置业（北京）有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事长
金茂投资（长沙）有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事李从瑞兼任该公司董事
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人执行董事李从瑞担任该公司执行董事兼首席执行官
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人监事丁旭兼任该公司审计法务部总经理
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人财务负责人赵磊担任该公司资本市场部总经理

（四）发行人董事、监事、高管任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期不存在违法违规及受处罚的情况，不存在现有的或潜在的、可能对发行人或其下属机构产生重大不利影响的诉讼、纠纷或调查。

七、发行人主要业务情况

（一）房地产行业情况

1、房地产市场现状分析

（1）我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2018 年我国全社会固定资产投资为 645,675 亿元，同比增长 5.0%，房地产开发投资为 120,264 亿元，同比增长 9.5%。2018 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 18.63%。

此外，2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅

销售额增长 14.7%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是 2011 年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打击下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012 年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013 年 7 月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014 年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014 年 3 月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会联合发布《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月 22 日和 2015 年 3 月 1 日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2015 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2016 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2016 年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不同的政策取向。2016 年 3 月开始，上海、深圳以及部分热点二线城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。2016 年 10 月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。2016 年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016 年和 2017 年迄今的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预

期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019 年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

（2）住宅房地产发展状况

a) 开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重接近 70%。其中，2015 年住宅开发投资金额为 64,595 亿元，较上年同期增长 0.4%；2016 年住宅开发投资金额为 68,704 亿元，较上年同期增长 6.4%，增速提高 6 个百分点。2017 年，住宅开发投资金额为 75,148 亿元，较上年同期增长 9.4%，增速回升。2018 年，住宅开发投资金额为 85,192 亿元，较上年同期增长 13.4%，增速回升。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	10,2581	95,979
住宅开发投资（亿元）	85,192	75,148	68,704	64,595
住宅投资所占比例（%）	70.8	68.4	67.0	67.3

资料来源：国家统计局

b) 销售状况

近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额虽有波动，但整体呈现稳步增长的局面。2015 年，在相关降息降准、降低首付比例等宽松政策支持下，全国商品住宅销售呈现回稳的态势；其中销售面积为 112,406 万平方米，较上年同期增加 6.9%；销售金额为 72,753 亿元，较上年同期增加 16.6%。2016 年，全国商品

住宅销售面积及金额均较上年同期大幅增长，其中销售面积为 137,540 万平方米，较上年同期增加 22.4%；销售金额为 99,064 亿元，较上年同期增加 36.2%。2017 年，随着新一轮房地产调控政策的逐步落实，全国商品住宅销售增长放缓，其中销售面积 144,789 万平方米，同比增加 5.3%；销售金额 110,240 亿元，同比增长 11.3%。2018 年，全国商品住宅销售增长缓慢，其中销售面积 147,929 万平方米，同比增加 2.2%；销售金额 126,393 亿元，同比增长 13.7%。

（3）商业地产发展状况

a) 开发投资

近年来，国内经济快速发展，居民收入水平显著提高，消费需求旺盛，企业盈利能力增强，规模快速扩张，第三产业在国民经济的比重不断增加，这些因素共同促进了商业房产的发展。2015 年，商业房产开发投资金额为 20,817 亿元，同比增速为 4.2%。2016 年，商业房产开发投资金额为 22,371 亿元，同比增速为 7.5%。2017 年，商业房产开发投资金额为 22,401 亿元，较 2017 年有进一步提升，占房地产总开发投资比例保持稳定。2018 年，商业房产开发投资金额为 20,173 亿元，较 2017 年有所下降。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	120,264	109,799	102,581	95,979
商业开发投资（亿元）	20,173	22,401	22,371	20,817
商业投资所占比例（%）	16.8	20.4	21.8	21.7

资料来源：国家统计局

b) 销售状况

商业地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在 2008 年金融危机之前，商业地产的销售面积和金额处于快速增长期；2009 年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。

2014 年以来，国内外宏观经济形势较为复杂。受此影响，2014 年商业商品房销售面积和销售金额分别为 11,573 万平方米和 11,850 亿元，分别同比上涨 1.9%

和下降 1.5%。2015 年重拾增速，商业商品房销售面积和销售金额分别为 12,164 万平方米和 12,607 亿元，分别同比上涨 5.1% 和 6.4%。受益于持续的宽松政策，2016 年商业商品房销售面积和销售金额分别达到 14,638 万平方米和 16,065 亿元，分别同比大幅上涨 20.3% 和 27.4%。2017 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 17,596 万平方米和 19,694 亿元，分别同比上涨 20.2% 和 22.6%。2018 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 16,334 万平方米和 19,626 亿元，分别同比下降 7.17% 和 0.35%。

2、房地产行业上下游情况

房地产开发业的产业链较长，其上游行业主要为包括建材业和建筑业。建筑材料价格和建筑施工费用的变动将直接影响房地产开发产品的成本。同时，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者。国民经济的发展、居民生活水平的提高以及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。除此之外，房地产开发行业的下游行业有房地产中介和装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加物业产品的流动性，也创造新的物业需求，能促进房地产行业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，有利于提高居民的生活品质，促进房地产行业的发展。

3、行业竞争格局

近十年我国房地产行业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。

当前的行业整合进入加速阶段，2018 年排名前十位房企集群的销售额口径市场份额占比超过 29%，同比提升约 5%，品牌房企之间的规模竞争加剧。面对竞争，房地产企业积极探索公司、项目层面的收并购机遇，若干对标企业均完成

了公司层面的对外并购，项目层面的收并购、合作开发、联合拿地也逐渐成为部分房地产开发企业应对高地价的策略选择。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

4、房地产行业的长期发展趋势

（1）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

（2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

（3）行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有

助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

（二）公司的主要竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化集团有限公司旗下五大核心板块之一房地产开发板块的主要运营主体，中化集团给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

1、一二级联动的开发模式

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

2、拥有适合本公司房地产开发模式的优质土地储备和已竣工物业

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中化集团、地方政府及业内经营商的关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。公司业务发展稳健，金茂品牌具有较高市场影响力，且公司与中化集团关系良好，有利于本公司为开发项目取得优质土地。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

3、出众的项目开发及营销能力

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市

中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

4、高端优质的品牌形象

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了府、悦、墅、山、湖、湾六大高端产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅，已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发方面竞争优势明显。

5、与中化集团的关系

公司为中化集团成员企业，中化集团是国有大型骨干中央企业及全球财富 500 强企业之一，业务涵盖多个行业，其中包括石油、化肥和化工产品、房地产和酒店经营以及金融。尤为重要的是，该公司是 21 家获得国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一。本公司为中化集团房地产板块的主要运营主体之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中化集团的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中化集团的声誉争取新客户。

（三）公司经营方针及战略

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。

（四）公司主营业务情况

1、发行人主营业务

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。

2、公司最近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

表：最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	245,247.78	98.55%	3,206,677.94	98.98%	2,838,767.58	99.67%	1,315,392.08	99.79%
其中：土地一级开发	72,193.22	29.01%	814,182.98	25.13%	490,196.49	17.21%	213,698.34	16.21%
物业销售	144,191.20	57.94%	2,271,922.94	70.13%	2,240,874.07	78.67%	1,011,032.80	76.70%
租赁	23,405.89	9.41%	96,767.15	2.99%	88,076.03	3.09%	80,693.92	6.12%
酒店运营	4,007.04	1.61%	18,381.63	0.57%	16,757.61	0.59%	8,296.20	0.63%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,450.43	0.58%	5,423.23	0.17%	2,863.37	0.10%	1,670.82	0.13%
其他业务收入	3,613.11	1.45%	32,989.03	1.02%	9,525.60	0.33%	2,816.04	0.21%
合计	248,860.88	100.00%	3,239,666.97	100.00%	2,848,293.18	100.00%	1,318,208.11	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,318,208.11 万元、2,848,293.18 万元、3,239,666.97 万元和 248,860.88 万元。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 1,315,392.08 万元、2,838,767.58 万元、3,206,677.94 万元和 245,247.78 万元，占营业收入的比例保持在 98% 以上。公司主营业务收入主要来源于土地一级开发、物业销售和租赁收入。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元，占营业收入的比例分别为 16.21%、17.21%、25.13% 和 29.01%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块收入分别为 1,011,032.80 万元、2,240,874.07 万元、2,271,922.94 万元和 144,191.20 万元，占营业收入的比例分别为 76.70%、78.67%、70.13% 和 57.94%。

公司 2017 年主营业务收入大幅增长的原因为长沙土地一级开发收入和北京亦庄金茂悦、杭州黄龙金茂悦、青岛蓝海新港城等项目物业销售收入的增加。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入分地区构成情况

单位：万元

地区	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	28,399.62	11.58%	640,561.89	19.98%	663,181.89	23.36%	315,042.51	23.95%
上海	20,177.74	8.23%	70,001.46	2.18%	16,011.44	0.56%	14,477.32	1.10%
长沙	34,867.72	14.22%	909,340.42	28.36%	593,027.53	20.89%	357,151.84	27.15%
丽江	13,904.31	5.67%	12,646.10	0.39%	16,474.29	0.58%	11,494.37	0.87%
南京	3,421.31	1.40%	460,996.81	14.38%	238,300.10	8.40%	237,099.64	18.03%
重庆	1,458.70	0.59%	53,883.94	1.68%	394.87	0.02%	106,931.96	8.13%
青岛	13,107.19	5.34%	338,971.84	10.57%	339,223.57	11.95%	11,791.11	0.90%

地区	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	2,096.30	0.85%	126,525.13	3.95%	205,951.33	7.26%	102,671.93	7.81%
杭州	1,835.85	0.75%	8,505.42	0.27%	377,842.85	13.31%	58,717.82	4.46%
宁波	48,389.79	19.73%	196,207.53	6.12%	176,630.45	6.22%	57,888.63	4.40%
广州	77,589.25	31.64%	389,037.41	12.13%	211,332.52	7.45%	42,124.95	3.20%
合计	245,247.78	100.00%	3,206,677.94	100.00%	2,838,370.84	100.00%	1,315,392.08	100.00%

(2) 营业成本分析

表：最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	124,511.76	97.89%	1,957,391.80	98.93%	1,862,077.32	99.76%	884,325.95	99.77%
其中：土地一级开发	46,719.79	36.73%	408,555.17	20.65%	196,955.44	10.55%	76,551.68	8.64%
物业销售	72,108.02	56.69%	1,510,813.72	76.36%	1,638,293.40	87.77%	785,128.86	88.58%
租赁	2,283.82	1.80%	23,894.63	1.21%	14,696.58	0.79%	16,640.60	1.88%
酒店运营	2,284.05	1.80%	10,172.38	0.51%	10,078.40	0.54%	4,787.68	0.54%
物业管理	1,116.08	0.88%	3,955.91	0.20%	2,053.50	0.11%	1,217.13	0.14%
其他业务成本	2,688.89	2.11%	21,129.51	1.07%	4,536.61	0.24%	2,033.18	0.23%
合计	127,200.65	100.00%	1,978,521.32	100.00%	1,866,613.93	100.00%	886,359.13	100.00%

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业成本分别 886,359.13 万元、1,866,613.93 万元、1,978,521.32 万元和 127,200.65 万元，其中主营业务成本合计分别为 884,325.95 万元、1,862,077.32 万元、1,957,391.80 万元和 124,511.76 万元。

2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司土地一级开发板块成本分别为 76,551.68 万元、196,955.44 万元、408,555.17 万元和 46,719.79 万元，占营业成本的比例分别为 8.64%、10.55%、20.65% 和 36.73%。2016 年度-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司物业销售板块成本分别为 785,128.86 万元、1,638,293.40 万元、1,510,813.72 万元和 72,108.02 万元，占营业成本的比例分别为 88.58%、87.77%、76.36% 和 56.69%。

公司 2017 年主营业务成本和其他业务成本大幅增长的原因为主营业务收入

确认带来的主营业务成本结转。

（3）利润情况分析

表：最近三年及一期发行人利润情况

单位：万元

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利润/毛利率	120,736.02	49.23%	1,249,286.13	38.96%	976,690.26	34.41%	431,066.13	32.77%
其中：土地一级开发	25,473.43	35.29%	405,627.81	49.82%	293,241.05	59.82%	137,146.66	64.18%
物业销售	72,083.18	49.99%	761,109.22	33.50%	602,580.67	26.89%	225,903.94	22.34%
租赁	21,122.07	90.24%	72,872.52	75.31%	73,379.45	83.31%	64,053.32	79.38%
酒店运营	1,722.99	43.00%	8,209.26	44.66%	6,679.21	39.86%	3,508.52	42.29%
物业管理	334.35	23.05%	1,467.32	27.06%	809.87	28.28%	453.69	27.15%
其他业务毛利润/毛利率	924.22	25.58%	11,859.52	35.95%	4,988.99	52.37%	782.86	27.80%
毛利润合计/综合毛利率	121,660.23	48.89%	1,261,145.66	38.93%	981,679.25	34.47%	431,848.99	32.76%

2016年度-2018年度及2019年1-3月，公司整体业务毛利润分别为431,848.99万元、981,679.25万元、1,261,145.66万元和121,660.23万元，整体业务毛利率分别为32.76%、34.47%、38.93%和48.89%，其中主营业务毛利率分别为32.77%、34.41%、38.96%和49.23%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块，2016年度-2018年度及2019年1-3月，公司一级土地开发板块毛利率分别为64.18%、59.82%、49.82%和35.29%，物业销售板块毛利率分别为22.34%、26.89%、33.50%和49.99%。

（五）发行人房地产开发经营业绩

1、房地产开发业务情况

发行人是中国金茂在中国境内的重要运营主体。截至2019年3月31日，发行人已形成了房地产开发销售和一级土地建设开发联动的业务模式，业务现已遍布北京、上海、长沙、丽江、广州以及青岛等多个大中型城市，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，相继开发了北京亦庄金茂悦、北京亦庄金茂逸墅、上海东滩金茂逸墅、丽江金茂逸墅、长沙金茂梅溪湖、长沙金茂悦等多个优质房

地产项目，并荣获多项奖项。

发行人最近三年房地产开发经营情况如下³:

表：最近三年发行人房地产开发经营情况

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售面积（平方米）			
其中：北京	325,872	256,637	82,300
上海	91,115	7,318	54,026
长沙	173,223	332,049	308,678
丽江	26,882	90,208	8,066
南京	74,662	2,745	20,758
青岛	513,212	225,851	248,871
宁波	163,552	9,573	48,646
广州	180,516	283,104	151,501
杭州	92,838	55,494	48,966
苏州	63,733	67,579	59,953
重庆	87,915	62,437	56,799
佛山	117,258	78,589	-
天津	107,500	118,000	-
郑州	21,409	23,216	-
合肥	143,654	-	-
无锡	144,718	-	-
温州	532,207	-	-
武汉	138,543	-	-
南昌	43,414	-	-
嘉兴	137,657	-	-
其他 ⁴	105,835	-	-
合计	3,285,713	1,612,800	1,088,564
销售金额（万元）			
北京	1,738,493.71	1,020,000.00	362,514.03
上海	714,539.96	83,349.78	449,743.27
长沙	266,671.85	467,583	331,258.67

³表中销售面积主要为二级土地销售。

⁴ 其他为福州、常州、厦门、株洲、济南、成都、徐州

项目/区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
丽江	52,795.88	113,837.00	13,333.82
南京	217,329.26	15,018.65	53,769.83
青岛	684,866.44	288,799.05	303,629.36
宁波	379,997.92	20,000.00	153,232.63
广州	687,678.18	990,000.00	328,236.38
杭州	458,155.73	250,124.97	185,821.75
苏州	161,907.31	208,030.07	173,573.77
重庆	71,146.45	48,725.60	40,015.33
佛山	171,041.38	130,000.00	-
天津	469,114.60	320,900.00	-
郑州	162,260.34	58,266.00	-
合肥	272,572.28	-	-
无锡	327,286.62	-	-
温州	718,929.65	-	-
武汉	254,339.60	-	-
南昌	66,555.62	-	-
嘉兴	211,514.35	-	-
其他	200,132.67	-	-
合计	8,287,329.80	4,014,634.12	2,395,128.84

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司新开工面积分别为 101.39 万平方米、352.63 万平方米和 756.99 万平方米。公司竣工面积分别为 183.74 万平方米、98.31 万平方米和 179.03 万平方米。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司房地产签约销售面积分别为 108.86 万平方米、161.28 万平方米和 330.40 万平方米，合同销售金额分别为 239.51 亿元、401.46 亿元和 828.73 亿元。

目前发行人土地一级开发业务主要位于长沙及南京。由于一级土地开发项目采取分片完工分片推出挂牌的滚动开发方式，现存项目预计将保障发行人未来 5 年土地一级开发业务的持续发展，项目具体情况如下：

（1）长沙一级开发项目基本情况

发行人在长沙的主要项目为湖南省、长沙市的重点项目“梅溪湖国际服务与科技创新城项目”，该项目地处长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区的核心区和中部地区首个国家级新区湖南湘江新区的核心位置。2015 年 5 月 24 日，长沙湘江新区正式挂牌，成为全国第 12 个、中部第 1 个国家级新区。发行人一级土地项目所在的溪湖片区是湘江新区的核心区域，在土地招商、产业导入、重大项目审批等方面将会获得更有力的支持。

该片区东起西二环线，南临岳麓山象鼻窝体育公园和桃花岭景区，北与枫林路接壤，西至黄馨路。总规划用地约 38 平方公里，涵括高档住宅、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、酒店式公寓、文化艺术中心、科技创新中心等众多顶级业态。根据政府创建梅溪湖国际新城“长沙未来城市中心”及“国际服务区、科技创新城”的要求，梅溪湖国际新城将被建设为中国国家级绿色低碳示范新城、华中地区两型社会新城。国家发改委印发的《湖南湘江新区总体方案》明确提出将建设梅溪湖中心城区、三个次中心城区，中心城区强化行政、经济、文化功能。

梅溪湖国际新城分二期开发，发行人于 2011 年获取梅溪湖国际新城一期土地一级开发权。项目环抱 3,000 亩梅溪湖，集山、水、洲、城于一体，总占地面积约 11,452 亩，总建筑面积约 940 万平方米，发行人总投资额约 168 亿元。截至 2018 年末，该项目开发出让情况顺利，剩余未售/未交付土地规划建筑面积 131.10 万平方米。2012 年，发行人新获梅溪湖国际新城 A 组团土地一级开发权，总建筑面积约 83 万平方米。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让。

2013 年，发行人新获梅溪湖国际新城二期土地一级开发权。梅溪湖国际新城二期项目地处湖南湘江新区重点开发区域，位于长沙市总体规划确定的城市副中心“雷锋湖-梅溪湖地区”，东接西三环线，南临岳麓山象鼻窝森林公园，北与枫林路接壤，西至黄馨路，占地总面积约 16,545 亩，总建筑面积约 1,268 万平方米，将打造成一个具有国际服务功能的商务、会展、创新和文化中心，并兼具生态宜居功能的城市中心。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让，因当地政策及规划调整，该项目目前进展较慢，目前发行人正就该片土地具体开发细节同政府部门积极协商。

梅溪湖国际新城拥有 3,000 亩湖面、104 万平方米的景观带、桃花岭山体公

园、梅岭公园、中央绿轴广场、文化岛等主题公园。同时引入本土名校资源及如万科、佳兆业、卓越、中海等较有实力的房地产开发企业，加速推进片区的发展。片区内交通配套不断提升，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，多条道路也已经完工通车。预计未来该地块将随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间。

（2）南京一级开发项目基本情况

发行人在该区域的一级土地开发项目为南京青龙山国际生态新城，为 PPP 模式下的旧城改造一级土地开发项目。项目位于南京市东南方向，东北接麒麟科创园，南接江宁大学城，与主城区无缝连接，该项目依托青龙山自然资源，以绿色生态为核心，打造品质宜居的国家级生态城区，是未来南京市重点打造和提升的区域。项目总占地面积约 3.92 平方公里，总建筑面积约 380 万平方米，发行人总投资额约 164 亿元。截至 2018 年末，该项目已累计出让建筑面积 141.78 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积 210.92 万平方米。

发行人一级土地开发业务受当地房地产有关政策变化影响较大。2014 年下半年以来长沙市政府推地节奏放缓，发行人一级土地开发业务受到影响，但另一方面，阶段性的推地放缓也有效积累了市场需求，随着市场逐步回暖，政府推地节奏也将加快，因此一级土地开发收入呈现波动性。发行人主要项目所在片区均为当地核心区域，未来随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间，对发行人盈利能力有较强保障。同时，发行人积极推行一二级市场联动策略，通过一级土地开发获取有利位置的土地，并开发商品房项目用于销售，从而获得稳定的收入来源，平滑一级土地开发板块的波动。

（3）宁波生命科学城项目基本情况

2018 年 9 月 30 日，发行人与宁波市奉化区政府签署合作协议，共同开发宁波生命科学城项目。该项目所在的宁波市奉化区方桥位于宁南贸易物流区板块，与宁波中心区紧密便捷连接。该项目整体开发范围约 3.65 平方公里，计划总投资达 159.23 亿元，分为智慧产业创新区、艺术文化展示区、高端医养聚集区和教育居住综合区四个板块，计划通过公司对于该地块的建设和招商，带动片区人

口产业升级。项目总建筑面积约 428 万平方米，发行人总投资额约 159 亿元，已投资金额为 1.35 亿元。截至 2018 年末，该项目土地尚未开始出让，未售/未交付土地规划建筑面积约 418 万平方米。

2、公司在建、拟建项目情况

截至 2018 年末，发行人在建项目如下表所示，相关开发公司主体均具备合法有效的资质证书：

表：截至 2018 年末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
亦庄金茂府 X91	北京	100%	27.52	10.70	70.54	50.62
朝阳金茂中心	北京	100%	11.26	-	35.61	23.27
佑安府	北京	20%	30.67	4.27	126.26	91.63
市南金茂湾	青岛	100%	3.09	2.03	49.44	45.18
中欧国际城 A5	青岛	100%	3.59	2.83	31.88	24.03
中欧国际城 D5	青岛	100%	9.13	-		
中欧国际城 B2	青岛	100%	8.64	4.34	5.60	2.47
中欧国际城 A11	青岛	100%	9.75	5.90	7.59	3.50
中欧国际城 A16	青岛	100%	8.28	5.39	6.63	3.11
中欧国际城 D6	青岛	100%	11.10	6.80	8.42	3.48
海河金茂府	天津	100%	41.35	8.28	96.02	52.06
上东金茂府	天津	100%	12.76	0.22	61.84	40.64
韩仓河 A-1 地块	济南	50%	20.28	-	28.26	15.27
杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块	杭州	50%	14.14	-	46.49	34.41
科技城金茂府	苏州	27%	56.33	2.47	113.62	80.94
姑苏金茂悦	苏州	100%	9.73	1.34	18.27	14.12
慈城金茂逸墅	宁波	36%	22.45	1.12	19.90	10.80
雅居乐中央公园	嘉兴	49%	16.05	1.88	16.60	11.56
瑞安国瑞府	温州	20%	16.68	5.75	22.32	15.00
无锡锡北项目	无锡	49%	27.59	4.10	20.00	10.15
东城金茂悦	南京	100%	11.90	8.96	17.19	14.56

项目名称	城市	权益占比	建筑面积	已售面积	计划总投资额	截至 2018 年末已投资额
金茂广场项目二期	南京	49%	26.11	-	44.53	11.04
河西金茂府	南京	26%	12.83	-	55.30	39.30
河西南鱼嘴金融聚集区	南京	28%	118.92	-	29.23	21.61
徐州铜山区 2018-1 号地块	徐州	100%	8.11	0.49	9.18	4.55
龙城金茂府	常州	71%	31.21	1.44	39.29	19.20
梅溪湖国际广场	长沙	100%	96.07	-	87.14	71.04
梅溪湖金茂湾	长沙	50%	64.44	-	46.23	24.35
研发中心	长沙	80%	9.73	-	4.90	3.66
株洲 金茂悦（中南林科大项目）	株洲	100%	63.23	-	39.43	13.53
南沙金茂湾	广州	90%	76.83	45.46	66.80	53.38
金茂绿岛湖	佛山	65%	66.10	19.72	55.56	25.55
乐从岭南府	佛山	100%	39.62	-	55.31	31.99
翔安 金茂悦	厦门	100%	10.29	0.31	29.14	23.10
龙兴南地块	重庆	100%	34.83	-	29.92	12.98
金茂雪山语	丽江	100%	10.26	8.89	17.42	17.02
长安金茂府	西安	100%	18.68	1.71	19.29	7.33
合计			1,059.55	154.42	1,431.12	926.44

截至 2018 年末，发行人拟建项目如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人拟建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	所在地 区	土地面积	规划建筑 面积	开发主体
大兴瀛海魏善庄	北京	53,689	110,976	北京兴拓置业有限公司
青浦项目 26-01/44-02	上海	80,622	224,230	上海悦兆秀置业有限公司/ 上海兆浦置业有限公司
F13 超高层项目	长沙	18,546	191,264	长沙方兴业置业有限公司
祖庙金茂悦	佛山	62,262	329,708	佛山拓茂房地产开发有限公司
东莞清溪镇 017 地块	东莞	26,470	54,793	东莞深茂置业有限公司
中欧国际城 A3	青岛	92.103	360,168	青岛方虔置业有限公司
中欧国际城 B8	青岛	76,190	311,370	青岛方腾置业有限公司
中欧国际城 C10	青岛	58,766	229,963	青岛方跃置业有限公司

3、公司土地储备情况

2018 年度，公司新增项目土地储备建筑面积约为 9,436,448 平方米，主要分布于武汉、南京、青岛、宁波、嘉兴等地区。

2018 年度，公司新增项目土地储备情况如下：

表：2018 年度公司新增项目土地储备明细表

单位：%、平方米、亿元

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
嘉兴路劲金茂·嘉禾金茂府项目	嘉兴	55%	254,138	139,776	15.96
苏州姑苏·金茂悦项目	苏州	100%	74,173	74,173	12.07
嘉兴正荣金茂·秀湖金茂府项目	嘉兴	17%	129,780	22,063	8.78
西安市长安区大学城 CA06-23-7、CA06-23-9 号地块	西安	100%	141,653	141,653	5.40
武汉新洲区阳逻街万山村 P (2018) 001 号地块	武汉	100%	347,600	347,600	12.47
南昌青云谱地块	南昌	18%	138,191	24,874	6.14
佛山市顺德区乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	佛山	33%	273,116	90,128	30.04
徐州楚河金茂府项目	徐州	100%	54,050	54,050	3.80
苏州高新区 2017-WG-84 号地块	苏州	18%	86,671	15,601	11.53
常州龙城金茂府项目	常州	100%	231,680	231,680	17.40
南京平澜府	南京	29%	143,901	41,731	5.77
南京固城湖 金茂逸墅	南京	49%	266,922	130,792	9.72
武汉新洲区阳逻街万山村 P (2018) 004 号地块	武汉	50%	366,400	183,200	9.64
天津北辰区刘园 188 号地块	天津	17%	177,723	30,213	29.50
重庆市两江新区中央公园	重庆	20%	268,500	53,700	21.50
杭州市富阳区富春 28 号地块	杭州	50%	177,680	88,840	20.35
南通崇川·金茂府项目	南通	50%	61,300	30,650	11.89
上海虹桥金茂悦	上海	100%	145,119	145,119	30.61
济南金茂路劲雪山·金茂逸墅项目	济南	50%	145,067	72,534	14.09
瑞安市万松东进带 04-02 地块	温州	20%	126,431	25,286	13.18
宁波悦观庭项目	宁波	30%	66,881	20,064	5.02
嘉兴经开 2017-35 号地块	嘉兴	49%	120,000	58,800	10.10
宁波市海湾金茂悦项目	宁波	49%	211,332	103,553	10.00
济南公园学府项目	济南	15%	184,666	27,700	14.99

未开发项目	区域	权益占比	规划建筑面积	权益建筑面积	土地成本
无锡太湖·金茂逸墅项目	无锡	51%	102,143	52,093	11.48
株洲·金茂悦项目	株洲	100%	498,100	498,100	11.95
东莞清溪金茂逸墅项目	东莞	100%	39,700	39,700	5.56
北京大兴金茂悦项目	北京	100%	110,976	110,976	20.80
武汉阳逻·金茂悦项目	武汉	30%	155,115	46,535	5.06
昆明巫家坝·金茂广场	昆明	30%	95,883	28,765	4.12
南昌市新建区望城镇长富大道南侧、贤良路东侧 DAK2018014 号地块	南昌	11%	98,900	10,879	5.46
开封市汴西新区 39 号地块	开封	49%	148,863	72,943	4.54
温州鹿城金茂府项目	温州	33%	352,513	116,329	69.20
西安市浐灞生态区湿地公园项目	西安	30%	117,378	35,213	7.77
武汉建发·金茂玺悦项目	武汉	49%	179,015	87,717	10.74
贵阳市白云区马鞍山 G (18) 050 地块	贵阳	50%	202,817	101,409	13.39
成都天府·金茂悦项目	成都	50%	183,397	91,699	5.66
青岛市崂山区辽阳东路项目	青岛	10%	630,549	63,055	29.61
广州市从化区街口街西宁小学地块	广州	25%	309,094	77,274	23.44
北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052、0063C-18 地块	北京	47%	194,226	91,286	41.00
绍兴镜湖金茂逸墅项目	绍兴	49%	163,201	79,968	19.80
萧山区蜀山南 B-13-2、B-14、B-15 地块	萧山	21%	161,846	33,988	27.29
天津北辰区刘园 189 号地块	天津	26%	253,300	65,858	46.00
宁波海曙金茂府项目	宁波	33%	193,409	63,825	38.00
合肥市高新区 KI2-3、4 地块	合肥	100%	80,640	80,640	6.31
湖州仁皇金茂悦项目	湖州	50%	142,209	71,105	11.35
南京市江宁区上坊 36 号地块	南京	15%	54,207	8,131	6.70
台州市椒江区洪家街道白云山南路两侧、洪兆路南侧 地块	台州	33%	467,383	154,236	22.37
南京市江宁区上坊 6 号地块	南京	9%	154,431	13,899	19.00
宁波宁南物流区六号地	宁波	49%	93,635	45,881	4.88
南京市江宁区上坊 31 号地块	南京	30%	60,544	18,163	7.30
合计			9,436,448	4,313,446	808.73

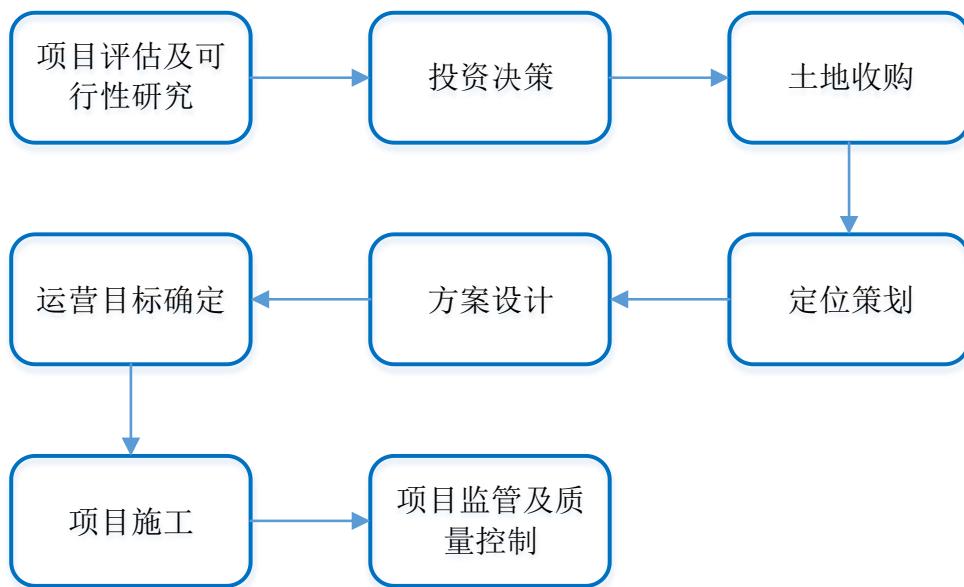
（六）发行人一级土地开发业务模式

公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设

施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

（七）发行人房地产开发项目的开发流程

公司已建立一套从评估到运营的完整标准化项目开发流程，在各个重点环节由专业委员会进行决策。公司房地产开发简要流程如图所示：



（八）发行人采购模式

公司通过公平、公正及公开的招标流程挑选供货商。招标分为公开招标和邀请招标方式。公开招标，指招标人在法定媒介上以发布招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标；依照相关规定，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目应当采取公开招标（部分省份要求省、市人民政府确定的地方重点建设项目也应当采取公开招标）。邀请招标指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标；有下列情形之一的，可以采取邀请招标：项目技术复杂或有特殊要求，或者受自然地域环境限制，只有少量潜在投标人可供选择的；涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾，适宜招标但不宜公开招标的；采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大的。

发行人在区域公司和城市公司均设有成本合约部和招标采购部。公司采取集

中采购策略，对于战略性采购公司有固定的设计选型和标准配置，同时建立战略品牌库供选择。公司对供货商进行资质预审、市场调查、单位实地考察、供货商内部分析等进行评审，并通过与供货商的合作，对其产品质量、配合程度、跟踪服务等多个主要方面进行考核，作为是否建立战略合作关系的依据。公司根据技术条件适用原则及成本制约原则，因地制宜地将集中采购权分配给各个下属公司。招标流程方面，发行人建立了包括资格预审、登记备案、组建资格审查委员会、接受资格预审文件、资格预审、编制资格审查报告及备案、编制招标文件及备案、发布招标公告或邀请、组建评标委员会、接收投标文件、开标评标在内的一系列流程。

（九）发行人销售模式

公司在产品销售模式方面，正在由外包给第三方房地产代理公司销售转向通过自身销售团队销售。由于互联网的普及，未来会进一步加大自销比例，以形成自有客户资源，预计未来外包和自销达到 1: 1 的比例。在项目启动阶段，营销部基于项目可研分析报告，对区域市场、客户及产品定位、整体营销思路以及产品定位进行分析并出具项目定位报告，并报总部营销管理部审核。营销管理部从公司战略、市场趋势、盈利模式等维度审核后，上报公司总经理审定。经营单位根据公司批复的定位报告，开展相关营销工作。

公司针对项目开盘制定了标准工作流程。经营单位在开盘 40 个工作日前编写完成《项目开盘筹备方案》，并报总部营销管理部审批。《项目开盘筹备方案》包含开盘目标、开盘推广计划、客户拓展及梳理方案、价格释放策略、销售物料、现场包装、销售培训等内容。总部营销管理部组织相关职能部门审批项目开盘筹备方案，经营单位根据批复进行开盘筹备。经营单位在开盘前 10 个工作日内编写完成包含市场分析、项目自身资源分析、客户梳理结果分析、价格体系及策略、优惠折扣方案、开盘活动方案等内容的《项目开盘实施方案》并报总部营销管理部审批，经营单位根据批复实施开盘方案，并在开盘前将开盘定价方案上报总部审核。以上方案经总经理审批后予以实施。开盘结束后，经营单位编制总结报告报总部备案。

（十）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

发行人土地一级开发基本模式为：公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行该项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由企业自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于地方政府出售该土地时分享收益，公司收入来源为地方政府返还相关的土地开发成本及部分土地增值收益。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司实现一级土地开发收入分别为 213,698.34 万元、490,196.49 万元、814,182.98 万元和 72,193.22 万元，主要为长沙大河西先导区一级土地开发、南京青龙山国际生态新城项目一级土地开发、长沙梅溪湖国际新城项目一级土地开发收益分成，集中度较高。发行人并不直接与房地产公司产生业务和资金往来，房地产公司通过招拍挂方式拍得土地后，将土地出让金支付给政府，政府根据发行人与其签订的合作开发协议约定的分成比例将部分收益支付给发行人。

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

表：2019 年 1-3 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	宁波市奉化区财政局	41,900.00	16.84
2	长沙市财政局湘江新区分局	30,293.22	12.17
3	国投亚华（上海）有限公司	18,372.93	7.38
4	中国进出口银行	8,487.91	3.41
5	中国中化股份有限公司	2,067.49	0.83
合计		101,121.55	40.63

表：2018 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	南京东山国际企业总部园开发有限公司	526,239.17	16.24
2	长沙市财政局湘江新区分局	448,937.58	13.86
3	中国进出口银行	67,876.58	2.10
4	北京瑞源豪达科贸有限责任公司	27,617.90	0.85

5	中国中化股份有限公司	17,631.26	0.54
	合计	1,088,302.49	33.59

表：2017年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	长沙市财政局湘江新区分局	278,010.68	9.76
2	南京东山国际企业研发园管理委员会	212,185.81	7.45
3	北京博大新元房地产开发有限公司	34,512.31	1.21
4	中国进出口银行	30,919.07	1.09
5	中国中化股份有限公司	9,016.23	0.32
	合计	564,644.10	19.83

表：2016年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	南京融新房地产开发有限公司	144,303.89	10.95
2	江苏中南建设集团股份有限公司	69,394.45	5.26
3	中国进出口银行	28,785.40	2.18
4	中国中化股份有限公司	9,161.75	0.70
5	个人	3,009.52	0.23
	合计	254,655.01	19.28

2、主要供应商

最近三年及一期，本公司前五大供应商情况如下：

表：2019年1-3月公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	31,743.38	24.96
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	20,540.17	16.15
3	中国建筑第五工程局有限公司	10,169.09	7.99
4	中国建筑一局（集团）有限公司	8,488.29	6.67
5	五矿二十三冶建设集团有限公司	8,394.83	6.60
	合计	79,335.76	62.37

表：2018年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	310,741.22	15.71
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	75,135.04	3.80
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	44,289.23	2.24
4	中国建筑第八工程局有限公司	40,236.93	2.03
5	中国建筑一局（集团）有限公司	32,511.56	1.64
合计		502,913.98	25.42

表：2017 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	70,337.31	3.72
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	46,102.20	2.44
3	中建五局第三建设有限公司	20,941.41	1.11
4	中国建筑第五工程局有限公司	16,731.47	0.88
5	中国建筑第二工程局有限公司	15,411.52	0.81
合计		169,523.90	8.96

表：2016 年度公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购总额的比例
1	中建三局第一建设工程有限责任公司	63,050.62	7.11
2	中建二局第三建筑工程有限公司	46,754.42	5.27
3	中国建筑第二工程局有限公司	12,153.26	1.37
4	中建三局集团有限公司	11,513.27	1.30
5	中建三局第三建设工程有限责任公司	8,341.21	0.94
合计		141,812.79	16.00

八、关联方及关联交易

（一）发行人的关联方和关联关系

1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东、实际控制人的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人控股股东和实际控制人”相关内容。

2、发行人的子公司、合营和联营企业

发行人的子公司、合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”和“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

3、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

4、发行人的其他关联方

报告期内，与公司发生关联交易的主要其他关联方情况如下表所示：

表：报告期发行人主要其他关联方情况

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
北京中化金桥贸易有限公司	同一集团控制下企业
大连道达尔咨询有限公司	同一集团控制下企业
方兴置业（上海）有限公司	同一集团控制下企业
金茂（上海）物业服务有限公司	同一集团控制下企业
金茂投资咨询（深圳）有限公司	同一集团控制下企业
金茂置业（杭州）有限公司	同一集团控制下企业
宁波兴茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
宁波鹰茂地产开发有限公司	同一集团控制下企业
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下企业
新路安中国有限公司	同一集团控制下企业
中国对外经济贸易信托投资有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂（集团）有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂控股集团有限公司	同一集团控制下企业
中国中化股份有限公司	同一集团控制下企业
中国中化集团有限公司	同一集团控制下企业
中国种子集团有限公司	同一集团控制下企业

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
中化保险经纪（北京）有限责任公司	同一集团控制下企业
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	同一集团控制下企业
中化方兴置业（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化国际（控股）股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际贸易股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际招标有限责任公司	同一集团控制下企业
中化化肥有限公司	同一集团控制下企业
中化集团财务有限责任公司	同一集团控制下企业
中化节能环保控股（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化金茂物业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化蓝天集团有限公司	同一集团控制下企业
中化石油勘探开发有限公司	同一集团控制下企业
中化石油销售有限公司	同一集团控制下企业
中化石油有限公司	同一集团控制下企业
中化实业有限公司	同一集团控制下企业
中化塑料有限公司	同一集团控制下企业
中化现代农业有限公司	同一集团控制下企业
中化信息技术有限公司	同一集团控制下企业
中化资产管理有限公司	同一集团控制下企业
重庆兴乾置业有限公司	同一集团控制下企业
北京金茂信通咨询有限公司	同一集团控制下合营企业

（二）发行人的关联交易情况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人的关联交易情况如下：

1、购买商品/接受劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联购买商品和接受劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	6,613.99	16,893.76	18,472.20

公司名称	关联交易内容	2018年度	2017年度	2016年度
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	3,809.59	2,848.76	2,483.41
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	9,436.90	7,826.38	-
中国金茂控股集团有限公司	接受劳务	-	-	2.80
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	接受劳务	-	-	12.95
金茂商业地产（上海）有限公司	接受劳务	28.30	-	-

2、销售商品/提供劳务情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联销售商品和提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018年度	2017年度	2016年度
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,815.63	9,016.23	9,161.75
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	3,861.33	3,011.45	2,897.30
中化化肥有限公司	房屋租赁	2,277.91	1,824.75	2,004.81
中化石油有限公司	房屋租赁	1,749.69	1,902.94	2,866.36
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,493.92	1,399.29	992.17
中化石油销售有限公司	房屋租赁	1,302.09	1,205.09	-
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	851.99	839.75	1,021.68
中化塑料有限公司	房屋租赁	827.91	816.51	800.86
远东国际租赁有限公司	房屋租赁	815.80	780.48	800.10
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	798.26	-	-
中国中化集团公司有限公司	房屋租赁	791.05	791.05	811.22
中化能源股份有限公司	房屋租赁	693.52	-	-
中化现代农业有限公司	房屋租赁	639.07	-	278.01
中化信息技术有限公司	房屋租赁	621.19	-	-
中化资本有限公司（原上海苏化）	房屋租赁	575.15	-	-
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁	567.45	536.58	540.30
中国种子集团有限公司	房屋租赁	464.08	574.93	659.74
新路安中国有限公司	房屋租赁	-	-	157.13
中化国际招标有限责任公司	房屋租赁	-	843.82	787.84
中化国际（控股）股份有限公司	房屋租赁	335.85	327.97	319.70

公司名称	关联交易 内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中化实业有限公司	房屋租赁	328.88	-	90.70
中化保险经纪（北京）有限责任公司	房屋租赁	321.18	-	442.33
中化资产管理有限公司	房屋租赁	266.92	-	-
中化资本投资管理有限责任公司(原天津物业)	房屋租赁	242.87	-	-
中化聚缘企业管理（北京）有限公司	房屋租赁	149.85	-	-
中化环境控股有限公司(原中化节能环保)	房屋租赁	138.83	-	49.79
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	130.34	-	-
郑州茂辉置业有限公司	房屋租赁	-	425.94	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	房屋租赁	-	441.42	-
中化资产管理公司	房屋租赁	-	362.17	277.77
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	128.27	-	108.54
南京泷茂置业有限公司	房屋租赁	83.27	341.49	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	69.10	-	-
中化石化销售有限公司	房屋租赁	41.46	-	-
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	27.02	-	-
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	15.31	-	-
中化能源科技有限公司	房屋租赁	4.87	-	-
中化商业保理有限公司	房屋租赁	3.52	-	-
方兴置业（上海）有限公司	房屋租赁	-	377.50	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	房屋租赁	-	380.37	-
宁波兴茂地产开发有限公司	销售商品	798.40	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	478.70	-	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	销售商品	338.16	-	-
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	217.78	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	57.71	-	-
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	1,354.75	327.13	-
苏州茂泰置业有限公司	提供劳务	1,322.83	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务	882.76	-	-
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	775.95	-	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	480.28	-	94.34
兴茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	446.83	-	-

公司名称	关联交易 内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南京峰霄置业有限公司	提供劳务	402.94	-	-
宁波招海置业有限公司	提供劳务	356.84	-	-
温州浙同置业有限公司	提供劳务	354.82	-	-
南京沈茂置业有限公司	提供劳务	285.50	-	150.94
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	264.84	42.55	85.09
南通成茂地产开发有限公司	提供劳务	223.92	-	-
方兴置业（上海）有限公司	提供劳务	184.36	-	313.54
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	176.02	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	150.23	303.74	-
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	134.13	48.78	-
中化方兴置业（北京）有限公司	提供劳务	126.01	171.15	160.00
金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	112.14	-	95.90
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	98.35	-	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	提供劳务	64.77	-	84.12
广州启创置业有限公司	提供劳务	64.67	86.22	-
北京金丰置业有限公司	提供劳务	53.64	-	53.64
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务	40.12	-	-
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	36.01	26.31	-
南京达泰筑茂置业有限公司	提供劳务	29.06	-	-
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	24.25	-	-
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务	14.97	-	-
青岛茂创置业有限公司	提供劳务	5.79	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	提供劳务	-	169.89	-
中国金茂控股集团有限公司	提供劳务	-	68.76	-
安徽新华新茂置业有限公司	提供劳务	-	4.14	-
中化现代农业有限公司	提供劳务	-	319.28	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	提供劳务	-	267.74	-
北京金茂信通咨询有限公司	提供劳务	-	140.49	-
中化实业有限公司	提供劳务	-	93.99	-
中化节能环保控股（北京）有限公司	提供劳务	-	54.30	-
中化信息技术有限公司	提供劳务	-	6.99	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	75.57

公司名称	关联交易内容	2018年度	2017年度	2016年度
中国金茂（集团）有限公司	提供服务	-	-	140.59
中化石化销售有限公司	提供劳务	-	20.67	-

3、其他交易情况如下表所示：

表：2016-2018年发行人其他关联交易情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018年度	2017年度	2016年度
北京方兴拓贏房地产开发有限公司	委贷利息收入	-	-	1,637.37
深圳悦茂置业有限公司	委贷利息收入	14,114.92	26,602.25	-
苏州茂泰置业有限公司	委贷利息收入	-	9,910.30	-
北京金丰置业有限公司	委贷利息收入	2,084.95	1,448.14	431.30
南京嘉茂置业有限公司	委贷利息收入	277.95	-	1,668.86
北京茂丰置业有限公司	委贷利息收入	101.55	63.93	8.72
北京鎏庄房地产开发有限公司	委贷利息收入	947.33	21,035.99	20.75
南京泷茂置业有限公司	委贷利息收入	1,586.28	602.16	3,836.54
广州启创置业有限公司	委贷利息收入	-	1,697.68	3,504.71
首开金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息收入	-	2,352.08	3.33
武汉首茂城置业有限公司	委贷利息收入	3,665.14	2,026.49	759.26
中化蓝天集团有限公司	委贷利息收入	610.44	736.99	144.13
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息收入	-	854.73	1,069.99
金茂投资咨询（深圳）有限公司	委贷利息收入	52.16	37.35	-
上海茂秀置业有限公司	委贷利息收入	6,396.93	5,442.21	-
上海兆承房地产开发有限公司	委贷利息收入	4,234.03	6,586.35	-
郑州茂辉置业有限公司	委贷利息收入	2,197.13	4,452.20	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息收入	-	142.45	111.60
方兴置业（上海）有限公司	委贷利息收入	-	-	544.32
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息收入	-	-	4.01
广州融方置业有限公司	委贷利息收入	499.91	-	2,012.27
上海坤茂置业有限公司	委贷利息收入	13,371.95	-	-
福州金辉融欣房地产有限公司	委贷利息收入	12,413.83	-	-
北京茂瑞置业有限公司	委贷利息收入	7,774.52	-	-

嘉兴隽茂置业有限公司	委贷利息收入	5,872.57	-	-
杭州浙同投资有限公司	委贷利息收入	2,876.60	-	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	委贷利息收入	2,451.35	-	-
福州融丰房地产有限公司	委贷利息收入	2,349.76	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	委贷利息收入	2,251.85	-	-
无锡君茂置业有限公司	委贷利息收入	2,029.78	-	-
南京禹茂置业有限公司	委贷利息收入	1,992.73	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,880.52	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	委贷利息收入	1,873.71	-	-
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,788.87	-	-
温州浙同置业有限公司	委贷利息收入	1,700.58	-	-
重庆央鼎置业有限公司	委贷利息收入	1,683.07	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	委贷利息收入	1,373.43	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,278.90	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	委贷利息收入	982.59	-	-
绍兴龙耀房地产开发有限公司	委贷利息收入	979.49	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	委贷利息收入	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	委贷利息收入	674.27	-	-
昆明辉茂置业有限公司	委贷利息收入	569.48	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	委贷利息收入	479.18	-	-
开封丰辉置业有限公司	委贷利息收入	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	委贷利息收入	339.97	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	委贷利息收入	147.37	-	-
武汉祥茂置业有限公司	委贷利息收入	127.87	-	-
温州坤茂置业有限公司	委贷利息收入	120.78	-	-
南京宝茂置业有限公司	委贷利息收入	76.03	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	委贷利息收入	22.61	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	委贷利息收入	10.24	-	-
天津齐茂置业有限公司	委贷利息收入	1.41	-	-
成都金枝置业有限公司	委贷利息收入	0.25	-	-
北京茂秀置业有限公司	委贷利息收入	0.01	-	-

上海银汇房地产发展有限公司	委贷利息支出	-	821.76	83.87
方兴置业（上海）有限公司	委贷利息支出	-	1,755.44	920.11
重庆兴乾置业有限公司	委贷利息支出	1,216.09	1,997.71	696.70
宁波鹰茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	539.22	-
金茂置业（杭州）有限公司	委贷利息支出	-	1,385.09	-
宁波兴茂地产开发有限公司	委贷利息支出	-	2,244.51	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	委贷利息支出	-	1,308.63	-
中化集团财务有限责任公司	委贷利息支出	-	1,059.08	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	委贷利息支出	944.91		
中化商保理有限公司	委贷利息支出	119.22		
温州瓯茂置业有限公司	委贷利息支出	1.39		
中国金茂控股集团有限公司	委贷利息支出	2,076.81		

4、关联担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人正在履行的关联担保情况如下表所示：

表：2016-2018 年发行人关联担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	2018年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	132,050.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	481,700.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京凯晨置业有限公司	449,398.00	2年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	南京兴拓投资有限公司	289,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京展拓置业有限公司	160,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	中化国际物业酒店管理有限公司	130,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	宁波方兴投资咨询有限公司	70,000.00	2年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	北京广茂置业有限公司	48,499.00	3年	正常经营

担保单位	被担保单位	2017年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	256,250.00	7年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	100.00	3年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	349,900.00	1年	正常经营

担保单位	被担保单位	2017年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国金茂控股集团有限公司	中化国际物业酒店管理有限公司	30,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	南京兴拓投资有限公司	234,500.00	5年	正常经营

担保单位	被担保单位	2016年12月31日担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	348,520.00	5年	正常经营
中国金茂控股（集团）有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	16,800.00	3年	正常经营
中国金茂控股（集团）有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	220,000.00	5年	正常经营
上海金茂投资管理集团有限公司	北京凯晨置业有限公司	400,100.00	3年	正常经营

5、关联方资金拆借

由于房地产为资金密集型行业，项目开发所需资金体量大，投资回收期长，以集团形式进行房地产开发的企业一般采用资金集中管控模式，以提高资金使用效率。中国金茂亦采取资金集中管控模式，境内各子公司之间闲置资金均进行归集并拆借到有需求的公司。因发行人2016年、2017年及2018年资金回款较多，该期间资金拆出金额较大。

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。

因中国金茂全资公司之间的资金调拨在合并层面抵消，除内部考核需要利息按市场收取外，其他利率一般为0或较低；合资公司双方股东根据股比提供资金并协商按统一利率收取利息，确保双方资金占用公允合理。截至2018年12月31日，关联方拆借资金余额情况如下表所列：

表：截至 2018 年末发行人关联方拆借资金情况

单位：万元

关联方	2018年12月31日
1、资金拆入余额	
中国金茂控股集团有限公司	1,944,130.78
宁波兴茂地产开发有限公司	281,476.87
金茂置业（杭州）有限公司	280,000.00
中化集团财务有限责任公司	147,694.31
中化金茂物业管理（北京）有限公司	134,100.00
重庆兴乾置业有限公司	131,850.24
宁波鹰茂地产开发有限公司	60,000.00
中化商业保理有限公司	53,306.32
南京筑茂企业管理有限公司	3,431.48
温州瓯茂置业有限公司	2,880.00
2、资金拆出余额	
深圳悦茂置业有限公司	196,735.00
无锡君茂置业有限公司	124,622.01
北京鎏庄房地产开发有限公司	123,507.75
上海坤茂置业有限公司	106,320.00
福州金辉融欣房地产有限公司	81,423.07
广州市润禾置业有限公司	78,755.40
西安顺茂置业有限公司	77,800.00
武汉首茂城置业有限公司	62,534.90
湖州碧泉房地产开发有限公司	59,480.88
广州诚品置业有限公司	58,856.00
南京泷茂置业有限公司	53,400.00
重庆金碧茂置业有限公司	53,364.88
宁波姚茂房地产开发有限公司	52,690.96
杭州富阳富茂置业有限公司	51,885.00
武汉祥茂置业有限公司	50,585.00
昆明辉茂置业有限公司	46,720.08
北京金丰置业有限公司	43,924.50
南通成茂置业有限公司	43,563.04

关联方	2018年12月31日
温州浙同置业有限公司	41,944.98
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	37,570.50
上海茂秀置业有限公司	36,000.00
兴茂置业（杭州）有限公司	29,577.40
中化蓝天集团有限公司	28,800.00
开封丰辉置业有限公司	25,697.38
重庆鼎茂置业有限公司	17,567.29
福州融丰房地产有限公司	13,960.00
南京溪茂置业有限公司	9,158.49
郑州茂辉置业有限公司	7,204.44
长沙辰茂企业管理有限公司	7,017.59
南昌嘉茂置业有限公司	6,850.00
北京茂丰置业有限公司	6,150.00
嘉兴荣聿置业有限公司	5,700.84
南京宝茂置业有限公司	4,257.90
南京禹茂置业有限公司	4,117.23
徐州威润房地产开发有限公司	3,560.75
南京达泰筑茂置业有限公司	2,270.40
金茂投资咨询（深圳）有限公司	2,100.00
宁波骏茂房地产开发有限公司	1,606.21
温州翔茂置业有限公司	1,239.99
台州万椒置业有限公司	825.00
成都金枝置业有限公司	10.00
北京茂秀置业有限公司	2.00

6、关联方应收、应付款项

（1）应收关联方款项

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，应收关联方款项情况如下表所列：

表：2016-2018 年发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	应收账款	-	90.11	13.64
上海兆承房地产开发有限公司	应收账款	3.27	162.52	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	0.75	37.15	-
成都隆中置业有限公司	应收账款	64.00	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司金茂谷镇客栈	应收账款	-	11.10	-
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	200.52	4.54	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	应收账款	-	1.65	-
武汉首茂城置业有限公司	应收账款	25.70	1.45	-
安徽新华新茂置业有限公司	应收账款	0.35	0.74	-
中化方兴置业（北京）有限公司	应收账款	40.06	-	183.34
中化资产管理有限公司	应收账款	-	-	66.81
中国中化股份有限公司	应收账款	-	-	6.21
方兴置业（上海）有限公司	应收账款	0.03	-	219.61
金茂置业（杭州）有限公司	应收账款	180.05	67.11	-
南京峰霄置业有限公司	应收账款	159.00	-	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	应收账款	237.69	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	324.16	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应收账款	94.58	-	-
无锡泰茂置业有限公司	应收票据	-	70.00	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	719.45	842.34	594.09
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	-	1,124.22	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司长沙分公司	预付账款	-	100.00	-
上海拓平置业有限公司	应收利息	-	41,216.44	39,504.90
苏州茂泰置业有限公司	应收利息	10,207.61	10,207.61	-
上海兆承房地产开发有限公司	应收利息	7,214.60	2,726.52	-
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	15.41	116.92	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	应收利息	-	-	91.85
中国金茂控股集团有限公司	应收利息	-	-	1,106.07
宁波鹰茂地产开发有限公司	应收利息	-	-	6.08
南京悦茂房地产开发有限公司	应收利息	-	-	2.78

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
北京鎏庄房地产开发有限公司	应收利息	26,195.12	21,292.78	4.18
南京泷茂置业有限公司	应收利息	4,075.78	4,212.15	3,949.09
广州启创置业有限公司	应收利息	-	1,778.13	3,663.73
武汉首茂城置业有限公司	应收利息	114.72	128.39	810.66
南京嘉茂房地产开发有限公司	应收利息	-	-	55.92
北京金丰置业有限公司	应收利息	70.13	52.74	30.76
中化蓝天集团有限公司	应收利息	19.14	-	20.93
北京茂丰置业有限公司	应收利息	9.82	1.15	2.04
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	1.57	1.57	-
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	480.91	459.40	-
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	13,158.66	-	-
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	383.70	-	-
上海茂秀置业有限公司	应收利息	2,564.12	-	-
福州融丰房地产有限公司	应收利息	2,490.75	-	-
武汉华璋房地产开发有限公司	应收利息	507.93	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	14.65	-	-
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	89,676.48	-	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应收款	-	82,480.00	-
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	82,369.76	-	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	93,653.88	-	-
宁波友茂置业有限公司	其他应收款	44,000.00	-	-
北京开创金润置业有限公司	其他应收款	112,300.00	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应收款	15,606.17	-	-
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	2.50	-	-
北京鎏庄房地产开发有限公司	其他应收款	96,748.86	155,551.92	204,624.86
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	187,539.87	180,000.00	-
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应收款	-	90,785.35	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	53,364.88	82,824.88	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	51,346.52	79,583.73	-
上海耀茗企业管理有限公司	其他应收款	-	73,754.31	-
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应收款	-	50,000.00	-
上海拓平置业有限公司	其他应收款	17,744.89	46,257.85	-

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	17,590.38	34,317.29	-
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	16,538.21	16,978.75	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	5,424.08	15,454.08	-
上海秀茂置业有限公司	其他应收款	-	13,031.00	-
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	386.67	382.04	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	其他应收款	21.48	6.16	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司金茂谷镇客栈	其他应收款	-	5.34	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	150,427.29	42,277.19	190,064.51
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	0.06	-	215,760.22
北京金丰置业有限公司	其他应收款	124,127.52	124,062.22	124,077.09
上海拓赢实业有限公司	其他应收款	-	-	64,736.00
北京方兴兴亦置业有限公司	其他应收款	-	-	63,150.00
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	55,641.75
添友有限公司	其他应收款	-	-	34,200.00
广州启创置业有限公司	其他应收款	14.04	29.52	29,148.34
威旺置业有限公司	其他应收款	15,650.40	14,930.87	15,977.99
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	155.85	59.24	-
北京茂丰置业有限公司	其他应收款	-	-	3,757.45
广州融方置业有限公司	其他应收款	740.05	748.90	742.78
金茂（丽江）酒店投资有限公司	其他应收款	70.75	-	0.99
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	-	2,642.21	307.33
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应收款	-	10.00	124.58
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	17,336.99	111.30	102.58
重庆兴乾置业有限公司	其他应收款	-	-	119.87
上海星外滩开发建设有限公司	其他应收款	51.76	51.76	51.76
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应收款	6,520.02	1,738.17	1,956.86
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	20.28
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	1.80	7.92	7.92
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应收款	0.33	0.75	27.54
上海港国际客运中心开发有限公司	其他应收款	-	4.46	4.46
中国金茂（集团）有限公司	其他应收款	105,015.52	120,075.43	130,149.03

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
骊隆（上海）酒店管理有限公司	其他应收款	-	3,870.94	3,870.94
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	144,186.06	190,016.15	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	83,023.07	86,223.07	-
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	4,900.00	85,041.19	25,551.34
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	36,000.00	89,500.00	-
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	63,896.00	64,141.00	64,141.00
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	91,745.13	55,583.13	46,175.13
南京赋茂置业有限公司	其他应收款	-	48,000.00	257,500.00
福州融丰房地产有限公司	其他应收款	13,960.00	15,960.00	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	-	-	0.84
南京泷茂置业有限公司	其他应收款	4,000.00	4,007.50	2,233.13
武汉首茂城置业有限公司	其他应收款	75.80	2.06	19.28
方兴置业（上海）有限公司	其他应收款	3,983.41	1,625.52	43.71
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	其他应收款	-	-	0.04
北京茂信置业有限公司	其他应收款	2.00	0.73	-
金茂商业地产（上海）有限公司	其他应收款	15,238.53	6,614.88	-
北京览秀城置业有限公司	其他应收款	-	0.27	71,616.35
金茂（三亚）旅业有限公司	其他应收款	-	1,680.59	1,682.59
金茂（丽江）酒店分公司	其他应收款	-	-	559.52
嘉兴成乾投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴金茂方坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴金茂方乾投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴利茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴拓坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-
嘉兴拓茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	0.20	-

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
厦门建承房地产开发有限公司	其他应收款	63,293.34	63,293.34	-
上海坤茂置业有限公司	其他应收款	106,320.00	41,240.00	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应收款	32,543.92	74,043.40	-
厦门兆利茂房地产开发有限公司	其他应收款	17,900.00	17,900.00	-
北京茂秀置业有限公司	其他应收款	2.00	0.73	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	52,586.23	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	124,622.01	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	50,235.65	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	51,885.00	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	其他应收款	31,070.90	-	-
中化蓝天集团有限公司	其他应收款	28,800.00	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	其他应收款	52,690.96	-	-
成都金枝置业有限公司	其他应收款	10.00	-	-
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	17,525.09	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应收款	7,017.59	-	-
南昌盛都置业有限公司	其他应收款	4,680.00	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应收款	3,630.00	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应收款	9.94	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应收款	7.70	-	-
天津创茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-
天津瑞茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-
天津盛茂置业有限公司	其他应收款	1.00	-	-
深圳悦茂置业有限公司	应收账款	142.18	-	-
南京泷茂置业有限公司	应收账款	83.27	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收账款	59.34	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收账款	11.55	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应收账款	0.46	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应收账款	0.28	-	-
上海坤茂置业有限公司	应收利息	13,385.88	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	应收利息	13,030.87	-	-
嘉兴隽茂置业有限公司	应收利息	5,874.09	-	-
杭州浙同投资有限公司	应收利息	3,049.20	-	-

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
宁波骏茂房地产开发有限公司	应收利息	2,851.99	-	-
南通成茂地产开发有限公司	应收利息	2,451.35	-	-
杭州富阳富茂置业有限公司	应收利息	2,251.85	-	-
南京禹茂置业有限公司	应收利息	2,110.63	-	-
无锡君茂置业有限公司	应收利息	2,029.78	-	-
温州浙同置业有限公司	应收利息	1,802.61	-	-
重庆央鼎置业有限公司	应收利息	1,685.28	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	应收利息	1,672.63	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	应收利息	1,375.54	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	应收利息	1,355.64	-	-
宁波姚茂房地产开发有限公司	应收利息	1,020.90	-	-
宁波艺茂置业有限公司	应收利息	982.59	-	-
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	应收利息	722.40	-	-
南京溪茂置业有限公司	应收利息	707.57	-	-
昆明辉茂置业有限公司	应收利息	569.48	-	-
开封丰辉置业有限公司	应收利息	391.20	-	-
温州翔茂置业有限公司	应收利息	360.37	-	-
西安顺茂置业有限公司	应收利息	355.70	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	应收利息	350.54	-	-
武汉祥茂置业有限公司	应收利息	127.87	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	应收利息	115.79	-	-
南京宝茂置业有限公司	应收利息	76.03	-	-
成都金枝置业有限公司	应收利息	58.94	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	应收利息	10.24	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	应收利息	7.02	-	-
天津齐茂置业有限公司	应收利息	1.41	-	-
北京茂秀置业有限公司	应收利息	0.01	-	-
长沙新城万博置业有限公司	其他应收款	146,087.13	-	-
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	113,000.00	-	-
杭州浙同投资有限公司	其他应收款	79,200.00	-	-
广州市润禾置业有限公司	其他应收款	78,755.40	-	-
西安顺茂置业有限公司	其他应收款	77,800.00	-	-

关联方名称	应收项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应收款	62,466.60	-	-
广州诚品置业有限公司	其他应收款	58,856.00	-	-
武汉祥茂置业有限公司	其他应收款	50,585.00	-	-
昆明辉茂置业有限公司	其他应收款	46,720.08	-	-
南通成茂置业有限公司	其他应收款	43,563.04	-	-
徐州茂星置业有限公司	其他应收款	42,262.84	-	-
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	其他应收款	37,570.50	-	-
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	29,577.40	-	-
开封丰辉置业有限公司	其他应收款	25,697.38	-	-
济南碧旻置业有限公司	其他应收款	25,686.91	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应收款	21,748.61	-	-
南京昌茂置业有限公司	其他应收款	20,100.20	-	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应收款	14,890.61	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	其他应收款	14,838.50	-	-
宁波昀茂置业有限公司	其他应收款	14,600.10	-	-
郑州茂晟置业有限公司	其他应收款	13,299.00	-	-
宁波杭茂置业有限公司	其他应收款	11,400.10	-	-
贝森投资有限公司	其他应收款	6,636.06	-	-
徐州威润房地产开发有限公司（公共）	其他应收款	6,070.90	-	-
金茂商业投资管理（上海）有限公司	其他应收款	5,000.00	-	-
徐州威润房地产开发有限公司	其他应收款	3,560.75	-	-
温州翔茂置业有限公司	其他应收款	1,239.99	-	-
台州万椒置业有限公司	其他应收款	825.00	-	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应收款	45.41	-	-
南京筑茂企业管理有限公司	其他应收款	44.41	-	-
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	其他应收款	14.84	-	-
北京亦庄置业有限公司	其他应收款	3.26	-	-
上海金茂建筑工程有限公司	其他应收款	2.67	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应收款	1.21	-	-
嘉兴康茂投资管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	0.20	-	-

(2) 应付关联方款项

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，应付关联方款项情况如下表所列：

表：2016-2018 年发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	655.26	482.98	-
首开金茂置业（杭州）有限公司	预收账款	503.07	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	预收账款	453.65	-	-
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	452.69	-	-
中化金茂物业管理（北京）有限公司	预收账款	324.56	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	预收账款	127.36	-	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	预收账款	118.10	-	-
中国对外经济贸易信托有限公司	预收账款	96.67	-	-
宁波兴茂地产开发有限公司	预收账款	83.82	882.23	-
金茂（上海）物业服务有限公司	预收账款	67.51	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	预收账款	39.42	9.68	21.19
中化资产管理有限公司	预收账款	0.40	-	-
中宏人寿保险有限公司	预收账款	-	-	134.35
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	预收账款	-	90.11	-
南京嘉茂房地产开发有限公司	预收账款	-	24.15	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应付票据	-	1,447.10	269.58
金茂（上海）物业服务有限公司	应付票据	-	186.50	-
中化商业保理有限公司	应付账款	59,114.59	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	5,114.17	2,008.19	6,322.25
中化金茂物业管理（北京）有限公司	应付账款	272.63	342.93	919.70
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	100.00	305.25	86.27
上海金茂酒店管理有限公司	应付账款	37.29	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	应付账款	12.91	-	21.59
金茂（丽江）酒店投资有限公司	应付账款	3.82	-	-
金茂（丽江）酒店分公司	应付账款	-	3.82	11.73

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
金茂（上海）物业服务有限公司长沙分公司	应付账款	-	1.59	-
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	44,128.06	5,512.11	-
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	1,175.46	2,218.75	798.10
中化集团财务有限责任公司	应付利息	211.40	31.92	33.51
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	204.27	138.48	-
金茂置业（杭州）有限公司	应付利息	203.19	101.60	-
中化商业保理有限公司	应付利息	119.22	-	-
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	39.87	36.55	-
温州瓯茂置业有限公司	应付利息	1.39	-	-
方兴置业（上海）有限公司	应付利息	-	-	129.50
上海银汇房地产发展有限公司	应付利息	-	33.23	16.81
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	应付利息	-	61.56	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	应付利息	-	53.17	-
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	3,474,302.19	1,959,475.26	1,512,285.65
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	554,651.69	633,775.74	772,438.81
中国中化股份有限公司	其他应付款	182,087.79	2,087.12	2,080.18
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	135,881.68	7,266.33	3,908.39
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	118,265.95	35.20	-
青岛腾茂置业有限公司	其他应付款	77,753.88	-	-
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	64,621.69	15,876.00	-
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应付款	64,612.36	64,612.36	63,617.86
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	63,248.91	-	-
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	56,676.59	-	-
广州启创置业有限公司	其他应付款	53,200.00	16,400.00	-
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	41,739.08	-	-
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	27,296.96	-	-
北京茂丰置业有限公司	其他应付款	25,657.55	4,874.99	-
嘉兴润茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	25,000.00	-	-
温州瓯茂置业有限公司	其他应付款	20,499.62	14,259.03	-
南昌嘉茂置业有限公司	其他应付款	20,000.00	-	-
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	19,248.01	16,274.61	-

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	18,568.57	-	-
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应付款	16,500.00	-	-
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	16,141.70	-	-
中化方兴房地产有限公司	其他应付款	14,940.00	14,940.00	14,940.00
北京鎏庄房地产开发有限公司	其他应付款	11,499.51	44,640.84	98,033.20
南京苏豪康养小镇投资有限公司	其他应付款	10,000.00	-	-
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	9,633.57	12,302.00	-
安徽新华新茂置业有限公司	其他应付款	8,829.16	9.16	-
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	8,635.68	16,973.68	-
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应付款	6,211.70	-	-
金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	5,818.67	5,818.47	40,000.00
方兴置业（上海）有限公司	其他应付款	5,808.63	86,313.81	160,000.00
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应付款	5,729.00	5,729.00	5,729.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	5,692.26	3,200.59	-
北京金丰置业有限公司	其他应付款	4,343.54	1,869.04	-
嘉兴浦晨投资有限公司	其他应付款	3,800.76	22.00	-
南昌盛都置业有限公司	其他应付款	3,600.00	-	-
温州坤茂置业有限公司	其他应付款	2,640.00	-	-
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	2,269.17	-	-
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应付款	2,169.21	-	-
合肥质然房地产开发有限公司	其他应付款	2,079.39	432.26	-
上海方茂置业有限公司	其他应付款	1,965.05	-	-
北京览秀城置业有限公司	其他应付款	1,759.89	-	-
北京茂瑞置业有限公司	其他应付款	1,730.02	-	-
上海启茂置业有限公司	其他应付款	1,709.74	-	-
南京禹茂置业有限公司	其他应付款	1,658.77	-	-
上海拓平置业有限公司	其他应付款	1,575.58	1,575.58	1,575.58
宁波艺茂置业有限公司	其他应付款	1,394.19	-	-
无锡君茂置业有限公司	其他应付款	1,368.40	-	-
青岛茂坚置业有限公司	其他应付款	1,359.13	-	-
苏州茂泰置业有限公司	其他应付款	1,139.86	5,144.10	-
福州融丰房地产有限公司	其他应付款	1,055.16	-	-

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
宁波仑茂置业有限公司	其他应付款	969.27	-	-
武汉化资企业管理咨询有限公司	其他应付款	858.00	-	-
南通成茂地产开发有限公司	其他应付款	855.22	-	-
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应付款	788.93	-	-
上海耀茗企业管理有限公司	其他应付款	766.73	-	-
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应付款	626.39	-	-
中化化肥有限公司	其他应付款	576.60	461.27	495.08
中化集团财务有限责任公司	其他应付款	576.49	380.94	191.67
中化石油有限公司	其他应付款	574.56	426.05	735.67
无锡致弘置业有限公司	其他应付款	500.00	-	-
深圳市创钧投资管理有限公司	其他应付款	498.32	-	-
绍兴龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	479.95	-	-
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应付款	476.93	-	-
中国金茂（集团）有限公司	其他应付款	476.53	281.46	107.98
成都金枝置业有限公司	其他应付款	470.58	-	-
温州万碧金房地产有限公司	其他应付款	462.02	-	-
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	449.00	-	-
宁波涵茂置业有限公司	其他应付款	366.31	-	-
中化石油销售有限公司	其他应付款	336.03	309.61	-
广州悦茂营销咨询管理有限公司	其他应付款	329.17	73.99	1.26
中化石油勘探开发有限公司	其他应付款	264.09	264.09	264.09
嘉兴青茂投资管理有限公司	其他应付款	199.02	-	-
嘉兴飞茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	195.00	-	-
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应付款	182.37	-	-
中化保险经纪（北京）有限责任公司	其他应付款	174.58	174.58	174.58
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	168.30	3,063.75	1,020.66
天津齐茂置业有限公司	其他应付款	160.18	-	-
中化资本有限公司	其他应付款	150.52	-	-
嘉兴盛坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	135.00	143.25	-
中化现代农业有限公司	其他应付款	123.36	44.52	-
成都金禾茂置业有限公司	其他应付款	111.57	-	-
重庆鼎茂置业有限公司	其他应付款	107.29	107.29	-

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
昆明启平置业有限公司	其他应付款	102.10	-	-
重庆珑悦商业运营管理中心(有限合伙)	其他应付款	100.00	-	-
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应付款	99.58	96.63	103.04
济南碧旻置业有限公司	其他应付款	94.75	-	-
中国种子集团有限公司	其他应付款	88.88	148.48	175.81
嘉兴青茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	85.98	-	210.00
中化资本投资管理有限责任公司	其他应付款	62.55	-	-
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	其他应付款	42.25	42.25	116,600.70
长沙意茂企业管理有限公司	其他应付款	38.36	-	-
重庆金碧茂置业有限公司	其他应付款	34.31	34.31	-
嘉兴捷茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	31.00	-	-
中化实业有限公司	其他应付款	22.64	22.64	22.64
金茂（上海）置业有限公司	其他应付款	18.11	-	-
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.69	254.59	-
嘉兴悦融投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	8.00	76.75	-
中化泉州石化有限公司	其他应付款	7.74	-	-
上海金茂装饰有限公司	其他应付款	3.30	-	-
武汉首茂城置业有限公司	其他应付款	-	-	126,730.00
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	-	117,600.00	62,475.00
盛明（上海）投资咨询有限公司	其他应付款	-	-	5,008.97
嘉兴鼎冠投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	1,856.22	1,856.22
北京方兴拓贏房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	846.73
中国对外经济贸易信托有限公司	其他应付款	-	790.63	714.56
嘉兴成乾投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	665.00	665.00
嘉兴拓茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	595.00	595.00
嘉兴拓坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	374.00	374.00
远东国际租赁有限公司	其他应付款	-	249.35	249.35
中化国际招标有限责任公司	其他应付款	-	215.21	215.21
中化塑料有限公司	其他应付款	-	211.80	211.80
中国中化集团有限公司	其他应付款	207.65	207.65	207.65
嘉兴金创投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	468.00	146.00
中宏人寿保险有限公司	其他应付款	-	140.47	140.47

关联方名称	应付项目	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	其他应付款	-	-	83.54
中化资产管理有限公司	其他应付款	-	72.40	68.46
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	33.41
嘉兴利茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	30.00	30.00
新路安中国有限公司	其他应付款	-	29.34	29.34
中化节能环保控股（北京）有限公司	其他应付款	-	13.80	13.80
大连道达尔咨询有限公司	其他应付款	-	4.06	4.06
青岛蓝海新港城置业有限公司第二分公司	其他应付款	-	-	2.92
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应付款	-	-	0.42
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	49,500.00	-
天津保盛乾元企业管理合伙企业（有限合伙）	其他应付款	-	39,575.00	-
上海银汇房地产发展有限公司	其他应付款	-	25,761.93	-
上海国际航运服务中心开发有限公司	其他应付款	-	8,302.12	-
南京赋茂置业有限公司	其他应付款	-	1,632.66	-
宁波荣茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	1,378.50	-
宁波姚茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	1,246.83	-
宁波鸿茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	780.00	-
宁波景茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	691.67	-
嘉兴青茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	640.00	-
宁波绪茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	514.67	-
嘉兴隽茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	386.50	-
嘉兴北拓投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	-	166.40	-
嘉兴夏茂投资管理合伙企业	其他应付款	-	112.00	-
中化国际贸易股份有限公司	其他应付款	-	83.54	-
中化信息技术有限公司	其他应付款	-	41.72	-
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	-	1.83	-
北京茂秀置业有限公司	其他应付款	-	0.76	-
北京茂信置业有限公司	其他应付款	-	0.74	-

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

7、关联交易的决策权限、决策程序

发行人对关联交易的外部审计及信息披露工作进行了明确规范。公司规定财务管理部牵头承担公司关联交易审计及披露的管理职能。公司对关联方交易作出了详细规定，主要内容包括：（1）明确了关联方的范畴及关联关系的定义；（2）对关联方交易定义；（3）明确关联方交易办公系统审核流程；（4）明确关联方交易外部审计及信息披露工作要求；（5）明确关联方交易初审、甄别和监控规则。

九、发行人内部管理制度

（一）重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《资金管理权责体系》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程，公司只有一名股东，不设股东会，股东为权力机构，负责决定公司重大事项；执行董事向股东负责，负责执行股东决定和制定实施方案。

总经理按照《公司章程》、《资金管理权责体系》依法行使职权。总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事决议，对执行董事负责。

（二）财务管理和会计核算

公司财务部是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务部各业务线有其侧重点，同时互相配合对集团及下属公司进行财务管理。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作的合理有效运行。

（三）风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

十、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司制定了信息披露和投资者关系管理的相关制度文件，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。

十一、发行人最近三年及一期规范运作情况

发行人最近三年及一期不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情况。

第四节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2017]5818 号、天职业字[2018]7542 号和天职业字[2019]7717 号的审计报告，本公司 2019 年 1-3 月财务报告未经审计。本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。

为提供更可靠、更相关的会计信息，公司于 2016 年 1 月 1 日将投资性房地产由成本计量模式转换为公允价值计量模式，并根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定采用追溯调整法对前期财务报表相关数据进行了调整。

2016 年上半年本公司母公司中国金茂将其持有的盛荣国际投资有限公司等 12 家英属维尔京群岛公司的股权注入本公司下属子公司。由于该股权重组事项构成同一控制下企业合并，本公司按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定，对 2016 年的期初数及前期相关财务报表数据进行追溯调整。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。2016、2017 和 2018 年财务数据引自 2017 年审计报告期初数、2018 年审计报告期初数和 2018 年审计报告期末数。本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解公司财务报表的详细情况。

表：公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,439,621.85	1,984,904.56	1,413,977.35	951,562.99

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	61,282.94	73,085.82	75,241.50	113,222.81
其中：应收票据	7,891.37	7,805.63	4,401.10	1,527.00
应收账款	53,391.56	65,280.19	70,840.41	111,695.81
预付款项	230,198.26	191,202.67	1,043,422.93	465,687.41
其他应收款	5,735,528.89	5,300,917.68	2,752,353.52	1,968,497.49
其中：应收利息	164,552.84	184,123.52	84,780.02	51,058.10
存货	10,683,234.48	10,390,231.22	7,666,721.90	4,944,984.91
其他流动资产	730,756.94	670,116.80	1,069,358.65	284,075.68
流动资产合计	19,880,623.35	18,610,458.74	14,021,075.86	8,728,031.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
长期股权投资	1,292,233.01	1,078,032.97	530,334.72	381,309.41
投资性房地产	1,950,588.54	1,841,372.21	1,909,647.10	1,285,713.08
固定资产	155,580.89	140,509.64	146,740.04	63,678.90
其中：固定资产清理	-	-	3.45	3.45
在建工程	239,881.79	231,948.45	217,451.36	275,618.44
无形资产	39,576.95	33,064.48	31,580.55	32,333.11
长期待摊费用	4,580.57	4,247.22	3,425.66	2,418.46
递延所得税资产	193,387.39	193,165.66	126,896.02	54,066.47
其他非流动资产	105,965.00	105,965.00	4,651.00	46,257.85
非流动资产合计	3,999,794.13	3,646,305.63	2,988,726.45	2,159,395.71
资产总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99
流动负债：				
短期借款	735,316.33	775,321.65	1,765,496.84	63,292.32
应付票据及应付账款	980,034.35	964,218.85	823,299.14	851,869.66
其中：应付票据	147,388.75	115,736.37	74,224.42	81,433.23
应付账款	832,645.60	848,482.48	749,074.72	770,436.43
预收款项	2,751,211.52	2,760,560.11	2,231,403.76	2,293,220.07
应付职工薪酬	3,668.79	2,828.05	3,098.09	1,784.71

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应交税费	354,608.00	336,868.62	338,633.20	-10,882.26
其他应付款	8,417,169.72	7,367,491.60	4,832,105.89	3,213,267.85
其中：应付利息	219,520.64	146,151.91	55,591.19	11,493.46
应付股利	34,089.06	34,089.06	60,540.88	7,174.14
一年内到期的非流动负债	1,024,380.50	1,140,468.00	630,142.30	165,850.00
流动负债合计	14,266,389.20	13,347,756.89	10,624,179.22	6,578,402.35
非流动负债：				
长期借款	4,221,659.16	3,616,265.30	1,976,068.41	1,615,291.12
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
递延所得税负债	325,648.89	322,103.18	309,960.96	288,510.71
非流动负债合计	4,772,710.85	3,983,673.51	2,505,252.84	2,123,204.86
负债合计	19,039,100.05	17,331,430.39	13,129,432.06	8,701,607.20
股东权益：				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
资本公积	55,691.00	55,691.00	280,649.42	278.93
其他综合收益	-1,424.52	-2,745.38	-2,301.03	-7,053.07
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	938,471.41	905,833.02	672,577.77	383,938.99
归属于母公司股东权益合计	1,460,321.34	1,426,362.10	1,218,509.61	582,648.32
少数股东权益	3,380,996.10	3,498,971.88	2,661,860.64	1,603,171.46
股东权益合计	4,841,317.44	4,925,333.98	3,880,370.25	2,185,819.78
负债和股东权益总计	23,880,417.49	22,256,764.38	17,009,802.31	10,887,426.99

表：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
其中：营业收入	248,860.88	3,239,666.97	2,848,293.18	1,318,208.11
二、营业总成本	269,505.72	2,514,221.33	2,279,017.30	1,104,311.71

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
其中：营业成本	127,200.65	1,978,521.32	1,866,613.93	886,359.13
税金及附加	28,632.04	158,586.01	194,821.46	88,621.33
销售费用	13,574.40	88,528.04	66,189.75	52,344.18
管理费用	49,574.64	111,144.00	76,304.30	55,685.07
研发费用	899.54	1,874.18	406.34	-
财务费用	49,624.25	175,521.11	74,517.16	21,440.48
资产减值损失	0.20	46.66	164.36	-138.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	13,114.43	3,250.93	41,175.74
其他收益	471.25	588.76	199.62	-
投资收益（损失以“-”号填列）	70,677.49	96,882.66	74,978.75	26,042.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,503.90	836,031.49	647,705.18	281,114.59
加：营业外收入	295.06	5,674.14	4,599.97	16,369.95
减：营业外支出	333.04	1,283.65	2,244.68	1,430.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,465.93	840,421.99	650,060.47	296,054.28
减：所得税费用	13,910.93	230,362.62	183,402.29	77,511.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,555.00	610,059.36	466,658.18	218,542.70
归属于母公司股东的净利润	33,722.14	305,453.37	256,004.82	115,805.59
少数股东损益	2,832.86	304,605.99	210,653.36	102,737.11
六、其他综合收益的税后净额	26,417.04	-27,911.48	95,134.56	-85,993.13
七、综合收益总额	62,972.04	582,147.89	561,792.74	132,549.56
归属于母公司股东的综合收益总额	35,043.00	305,009.02	260,756.86	113,482.51
归属于少数股东的综合收益总额	27,929.04	277,138.87	301,035.88	19,067.05

表：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
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	567,429.60	3,621,556.94	3,165,193.69	2,239,885.04
收到的税费返还	5.75	449.56	199.62	104.54
收到其他与经营活动有关的现金	4,384,362.40	14,243,447.13	7,887,325.71	3,906,196.88
经营活动现金流入小计	4,951,797.74	17,865,453.63	11,052,719.02	6,146,186.46

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	584,570.83	4,251,084.74	4,876,588.70	1,660,100.09
支付给职工以及为职工支付的现金	60,146.85	121,115.46	70,899.77	56,058.08
支付的各项税费	164,085.00	613,103.33	532,679.20	352,675.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,446,246.89	14,754,712.11	8,637,039.26	4,778,378.80
经营活动现金流出小计	5,255,049.56	19,740,015.65	14,117,206.93	6,847,212.67
经营活动产生的现金流量净额	-303,251.82	-1,874,562.03	-3,064,487.90	-701,026.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	159,073.52	1,676,582.75	579,183.68	561,542.71
取得投资收益收到的现金	11,793.78	61,309.76	70,452.20	5,306.41
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	68.66
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	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	170,867.29	1,785,916.68	737,620.51	566,917.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,722.91	13,954.61	10,759.68	7,376.65
投资支付的现金	205,930.43	3,246,953.14	1,242,906.45	675,853.23
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	69,431.65	225,922.24	-	15,130.60
投资活动现金流出小计	279,084.98	3,486,829.99	1,310,677.31	698,360.48
投资活动产生的现金流量净额	-108,217.69	-1,700,913.31	-573,056.80	-131,442.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,441.95	834,342.26	667,920.00	324,126.32
取得借款收到的现金	1,252,541.38	7,266,083.90	5,521,844.84	2,386,848.11
筹资活动现金流入小计	1,255,983.33	8,100,426.16	6,189,764.84	2,710,974.43
偿还债务支付的现金	392,579.82	3,705,994.53	1,980,024.00	1,616,416.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,579.68	388,462.45	689,995.98	103,433.21
其中：子公司支付给少数股东的股利	22,000.00	67,637.84	491,570.89	18,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	94,958.57
筹资活动现金流出小计	495,159.51	4,094,456.98	2,670,019.98	1,814,808.42
筹资活动产生的现金流量净额	760,823.82	4,005,969.18	3,519,744.86	896,166.01

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	95.17	427.70	-758.53	110.06
五、现金及现金等价物净增加额	349,449.48	430,921.54	-118,558.38	63,807.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,685,438.00	1,254,516.46	1,373,074.84	724,284.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,034,887.48	1,685,438.00	1,254,516.46	788,092.02

表：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00
预付款项	133.22	133.22	133.22	239.00
其他应收款	1,494,344.38	1,491,889.32	875,124.11	758,196.46
其中：应收利息	9,961.46	15,135.16	-	
应收股利	19,903.99	19,903.99	6,688.00	6,688.00
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,781,066.20	1,524,502.31	921,800.66	759,447.46
非流动资产：				
长期股权投资	35,854.80	36,042.04	24,489.21	1,000.00
固定资产	76.46	89.48	163.08	223.15
无形资产	566.32	588.18	675.61	511.60
长期待摊费用	19.38	23.28	66.40	109.81
非流动资产合计	36,516.96	36,742.98	25,394.30	1,844.56
资产总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01
流动负债：				
短期借款	32,000.00	-	349,900.00	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	100.00
应付职工薪酬	-	-	-	13.75
应交税费	1,304.33	834.18	59.58	233.41
其他应付款	257,899.39	203,190.02	102,010.88	345,218.36
其中：应付利息	7,087.74	4,334.56	-	449.34
流动负债合计	291,203.72	204,024.21	451,970.46	345,565.52
非流动负债：				
长期借款	931,800.00	931,800.00	50,200.00	-
应付债券	225,402.80	45,305.03	219,223.47	219,403.02
非流动负债合计	1,157,202.80	977,105.03	269,423.47	219,403.02

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
负债合计	1,448,406.52	1,181,129.24	721,393.94	564,968.54
股东权益：				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
其他权益工具	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
其中：永续债	461,526.32	461,526.32	261,526.32	199,426.32
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-98,406.81	-87,467.41	-41,782.44	-9,159.99
股东权益合计	369,176.65	380,116.05	225,801.02	196,323.48
负债和股东权益总计	1,817,583.16	1,561,245.29	947,194.96	761,292.01

表：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	-	103.77	1,886.62	4,205.93
减：营业成本	-	48,091.80	27,132.05	14,631.96
税金及附加	-	0.75	17.59	23.71
销售费用	0.72	2.89	999.12	1,789.19
管理费用	174.33	753.67	4,133.69	4,120.64
财务费用	10,577.11	47,334.49	21,981.65	8,698.42
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-187.24	13,958.82	-10.79	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,029.20	-25,256.23	-10,426.03
加：营业外收入	-	24.22	33.77	13.03
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-10,939.40	-34,004.99	-25,222.45	-10,413.00

表：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
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	-
收到其他与经营活动有关的现金	893,110.86	2,857,854.55	923,086.82	539,274.18
经营活动现金流入小计	893,110.86	2,857,964.55	924,986.63	539,274.18
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	3,948.02
支付的各项税费	-	25.47	181.47	4.26
支付其他与经营活动有关的现金	846,736.75	3,351,168.40	1,285,056.93	727,507.15
经营活动现金流出小计	846,736.75	3,351,670.09	1,287,612.75	731,459.43
经营活动产生的现金流量净额	46,374.11	-493,705.54	-362,626.12	-192,185.25
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	13,712.96	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	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	13,712.96	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	121.21
投资支付的现金	1,866.00	10,810.00	23,500.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,866.00	10,810.00	23,551.64	121.21
投资活动产生的现金流量净额	11,846.96	-9,174.07	-23,551.64	-121.21
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	199,426.32
取得借款收到的现金	212,000.00	981,600.00	700,100.00	50,000.00
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	212,000.00	1,181,600.00	762,200.00	249,426.32
偿还债务支付的现金	-	623,818.44	300,000.00	50,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,112.24	68,965.51	30,490.91	7,810.39

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	16,112.24	692,783.95	330,490.91	57,810.39
筹资活动产生的现金流量净额	195,887.76	488,816.05	431,709.09	191,615.93
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	254,108.84	-14,063.56	45,531.33	-690.53
加：期初现金及现金等价物余额	32,479.76	46,543.33	1,012.00	1,702.53
六、期末现金及现金等价物余额	286,588.60	32,479.76	46,543.33	1,012.00

二、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表：报告期内发行人主要财务指标

项目	2019年1-3月/3月末	2018年末	2017年末	2016年末
总资产（亿元）	2,388.04	2,225.68	1,700.98	1,088.74
总负债（亿元）	1,903.91	1,733.14	1,312.94	870.16
全部债务（亿元）	635.41	569.31	466.52	214.53
所有者权益（亿元）	484.13	492.53	388.04	218.58
营业总收入（亿元）	24.89	323.97	284.83	131.82
利润总额（亿元）	5.05	84.04	65.01	29.61
净利润（亿元）	3.66	61.01	46.67	21.85
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.48	50.09	40.33	13.85
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.37	30.55	25.60	11.58
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-30.33	-187.46	-306.45	-70.10
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.82	-170.09	-57.31	-13.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	76.08	400.60	351.97	89.62
流动比率	1.39	1.39	1.32	1.33
速动比率	0.64	0.62	0.60	0.58
资产负债率（%）	79.73	77.87	77.19	79.92
债务资本比率（%）	56.76	53.62	54.59	49.53
营业毛利率（%）	48.89	38.96	34.47	32.77
平均总资产回报率（%，年化）	1.98	4.28	5.62	3.42
加权平均净资产收益率（%，年化）	2.99	13.86	16.89	10.53

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%，年化）	2.03	11.38	14.60	6.67
EBITDA（亿元）	11.85	108.64	77.18	34.62
EBITDA 全部债务比（年化）	0.07	0.19	0.17	0.16
EBITDA 利息保障倍数（年化）	3.77	3.16	3.65	3.66
应收账款周转率（年化）	16.78	47.60	35.23	13.85
存货周转率（年化）	0.05	0.22	0.30	0.18

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第五节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，并经股东批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，具体发行规模由董事会根据公司资金需求和债务结构在前述范围内确定。

二、本期债券募集资金的使用计划

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债务，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。拟偿还公司债务明细如下：

表：拟偿还公司债券明细

单位：亿元

债券类型	债券简称	发行主体	发行规模	到期日
公司债券	16 金茂 Y1	金茂投资管理 (上海)有限公司	20.00	2019-06-15

由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计 20 亿元的自筹资金。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平不变，合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例上升了 1.05 个百分点。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募

集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率、母公司财务报表的流动比率均小幅上升。

四、募集资金专项账户管理安排

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本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：上海金茂投资管理集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行营业部

银行账户：110906281010668

五、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司内设有权机构批准，将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

六、前次发行公司债券募集资金使用情况

公司于2019年2月21日发行了“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）”（以下简称“19金茂投”），发行规模18亿元，初始票面利率3.72%。截至本募集说明书摘要签署日，本公司已按照募集说明书约定使用上述18亿元，用于金茂投资管理（上海）有限公司2015年公司债券的回售资金及利息偿付。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

投资者可以查阅与本期债券发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- 1、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的财务报告及 2019 年第一季度未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的主承销商核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅上述备查文件。

二、备查文件查阅地点

发行人：金茂投资管理（上海）有限公司

住所：上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层

法定代表人：李从瑞

信息披露事务负责人：赵磊

信息披露事务联络人：孙拓

联系电话：010-59368894

传真：021-59369901

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、葛泽西、黎盼、方君明

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。