

上海金茂投资管理集团有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

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。2019 年 1-6 月份、2018 年度、2017 年度、2016 年度，公司合并口径营业收入分别为 108.94 亿元、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 24.65 亿元、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 77.49 亿元、-187.46 亿元、-306.45 亿元、-70.10 亿元。2019 年度 1-6 月、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 57.07 亿元、108.64 亿元、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 2019 年 6 月 30 日、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 78.55%、77.87%、77.19%、79.92%，公司资产负债率较高。2019 年 1-6 月、2018 年度、2017 年度、2016 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.05、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、2019 年 1-6 月，公司主要项目和收入来自长沙、上海和广州，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 63.40%；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、关联方应收应付款、关联资金拆借等。2019 年 1-6 月、2018 年度、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 7,061.88 万元、19,888.79 万元、27,568.91 万元、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 18,807.94 万元、39,791.15 万元、29,340.74 万元和 26,321.85 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司与关联方的其他应收款余额合计 3,517,209.40 万元，其他应付款余额合计 6,025,307.26 万元，关联方往来余额较大。公司 2019 年 1-6 月、2018 年、2017 和 2016

年年关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 369,680.00 万元、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 2019 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面金额为 5,437,450.56 万元(不含应收利息)，其中经营性款项为 1,522,608.96 万元，占全部其他应收款账面金额的 28.00%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项 3,914,841.59 万元，占全部其他应收款账面金额的 72.00%。公司向关联方提供的委托贷款余额为 755,104.84 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 公司及相关中介机构简介	9
一、 公司基本信息	9
二、 信息披露事务负责人	9
三、 信息披露网址及置备地	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	10
六、 中介机构情况	10
七、 中介机构变更情况	11
第二节 公司债券事项	11
一、 债券基本信息	11
二、 募集资金使用情况	12
三、 报告期内资信评级情况	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	14
五、 偿债计划	16
六、 专项偿债账户设置情况	17
七、 报告期内持有人会议召开情况	17
八、 受托管理人履职情况	17
第三节 业务经营和公司治理情况	18
一、 公司业务和经营情况	18
二、 投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	20
第四节 财务情况	21
一、 财务报告审计情况	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 主要会计数据和财务指标	21
四、 资产情况	23
五、 负债情况	25
六、 利润及其他损益来源情况	26
七、 对外担保情况	26
第五节 重大事项	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	27
二、 关于破产相关事项	27
三、 关于司法机关调查事项	27
四、 其他重大事项的信息披露	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	27
一、 发行人为可交换债券发行人	27
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人	28
五、 其他特定品种债券事项	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	28
第八节 备查文件目录	29
财务报表	31
附件一： 发行人财务报表	31

担保人财务报表	44
---------------	----

释义

本公司、公司、发行人、上海金茂	指	上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”、“金茂投资管理（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 Hong Kong (Group) Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	指	上海金茂投资管理集团有限公司章程
2015 年公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券
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 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 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	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	2019 年上半年度
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	公司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 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 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	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
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
最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度 2019 年上半年度
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	上海金茂投资管理集团有限公司
中文简称	上海金茂
外文名称（如有）	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co., Limited
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	100045
公司网址	无
电子信箱	xuguannan@sinochem.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵磊
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层
电话	010-59369946
传真	无
电子信箱	zhaoleil@sinochem.com

三、信息披露网址及置备地

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

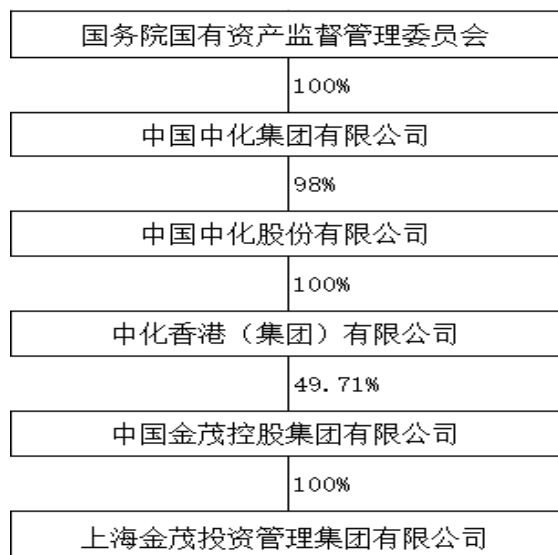
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

六、中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

☒ 适用 ☐ 不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
名称	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
联系人	薛瑛、赵维、韩冰
联系电话	010-60833034

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	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
联系人	薛瑛、赵维、韩冰
联系电话	010-60833034

（三）资信评级机构

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
名称	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

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	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

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
2、债券简称	15 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
4、发行日	2015 年 12 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2018 年 12 月 10 日
7、到期日	2020 年 12 月 9 日
8、债券余额	4.54028
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.90

10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，报告期内上述条款已执行。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	15 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权，报告期内上述条款已执行。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155188
2、债券简称	19 金茂投
3、债券名称	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	2019 年 2 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2022 年 2 月 22 日
7、到期日	2024 年 2 月 22 日
8、债券余额	18.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.72
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，报告期内上述条款未执行。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权，报告期内上述条款未执行。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司已经使用其中的 12 亿元偿还了下属子公司一笔余额为 12 亿元的银行贷款，贷款发放方为国家开发银行股份有限公司，剩余资金 10 亿元用于补充营运资金。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金 usage 情况进行严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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于本公司。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金 usage 情况进行严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 15 日
评级结果披露地点	评级机构网站（www.ccxr.com.cn）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
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。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及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 15 日
评级结果披露地点	评级机构网站（www.ccxr.com.cn）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
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。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及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
------	--------

保证人名称	中国金茂控股集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	219.24
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	28.03%
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	无
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	截至 2019 年 6 月 30 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。截至 2019 年 6 月 30 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 301.84 百万元、发展中物业人民币 38,469.63 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 145.92 百万元、投资物业人民币 10,118.71 百万元、应收贸易账款人民币 26.53 百万元。截至 2019 年 6 月 30 日，中国金茂受限银行存款人民币 5,101.26 百万元。无后续权利限制安排。

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
其他偿债保障措施概述	本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2019 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 2,004.33 亿元，其中受限货币资金 33.22 亿元，已抵押的存货 444.03 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 164.97 亿元。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券其他偿债保障措施运行良好。

报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致。
---------------------	----------------

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
其他偿债保障措施概述	本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2019 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 2,004.33 亿元，其中受限货币资金 33.22 亿元，已抵押的存货 444.03 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 164.97 亿元。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券其他偿债保障措施运行良好。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致。

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
偿债计划概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
偿债计划概述	本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致。

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
账户资金的提取情况	公司于 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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
账户资金的提取情况	无
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
债券受托管理人名称	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落实情况；（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。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	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。披露地点为上海证券交易所网站。
债券代码	155188

债券简称	19 金茂投
债券受托管理人名称	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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地一级开发	19.64	8.99	54.23	18.03	58.93	29.03	50.74	31.61
物业销售	81.93	54.47	33.52	75.21	120.22	75.57	37.14	64.50
租赁	5.15	0.89	82.72	4.73	4.98	0.75	84.94	2.67
酒店经营	0.93	0.5	46.24	0.85	0.87	0.50	42.53	0.47
物业管理	0.15	0.11	26.67	0.14	0.17	0.12	29.41	0.09
其他业务小计	1.14	0.61	46.49	1.04	1.23	0.86	30.08	0.66
合计	108.94	65.57	39.81	-	186.40	106.83	42.69	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
---------	------	------	--------	----------------	--------------	-------------

土地一级开发	19.64	8.99	54.23	-66.67	-69.03	6.88
物业销售	81.93	54.47	33.52	-31.85	-27.92	-9.75
租赁	5.15	0.89	82.72	3.41	18.67	-2.61
酒店经营	0.93	0.5	46.24	6.90	0.00	8.72
物业管理	0.15	0.11	26.67	-11.76	-8.33	-9.32
其他业务小计	1.14	0.61	46.49	-7.32	-29.07	54.55
合计	108.94	65.57	39.81	-41.56	-38.62	-6.75

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

1. 土地一级开发收入本期较上期变动比例为-66.67%，主要原因系本期达到交付条件的土地一级开发较去年同期减少所致；
2. 土地一级开发成本本期较上期变动比例为-69.03%，主要原因系本期土地一级开发收入减少所致；
3. 物业销售收入本期较上期变动比例为-31.85%，主要原因系本期达到交付条件的物业减少所致。
4. 其他业务毛利率本期较上期变动比例为 54.55%，主要原因系咨询服务发生的成本降低所致。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

□是 √否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：466.99，占合并口径净资产的比例（%）：88.12，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	同一最终控制方控制	33.00	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
B 公司	合营企业	24.99	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
C 公司	联营企业	17.95	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
D 公司	母公司	15.09	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
E 公司	合营企业	11.92	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
F 公司	同一最终控制方控制	11.30	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
G 公司	合营企业	11.23	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
H 公司	联营企业	11.22	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
I 公司	联营企业	10.80	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
J 公司	联营企业	10.26	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
K 公司	合营企业	10.22	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
L 公司	联营企业	8.92	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款
M 公司	联营企业	8.70	否	关联方往来款	根据销售回流偿还借款

占款/拆借 方名称	与发行人存 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	合营企业	8.40	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
O 公司	联营企业	8.19	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
P 公司	联营企业	7.79	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
Q 公司	合营企业	7.78	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
R 公司	联营企业	7.06	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
S 公司	联营企业	6.76	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
T 公司	合营企业	6.50	否	关联方往来 款	根据销售回流偿 还借款
其他	是	228.91	否	关联方往来 款、委托贷 款	根据销售回流偿 还借款
合计	—	466.99	—	—	—

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	2,471.10	2,225.68	11.03	
2	总负债	1,941.14	1,733.14	12.00	
3	净资产	529.96	492.53	7.60	
4	归属母公司股东的净资产	147.21	142.64	3.20	
5	资产负债率 (%)	78.55	77.87	0.87	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	78.68	77.99	0.88	
7	流动比率	1.29	1.39	-7.19	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
8	速动比率	0.57	0.62	-8.06	
9	期末现金及现金等价物余额	164.97	168.54	-2.12	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	108.94	186.40	-41.56	注 1
2	营业成本	65.57	106.83	-38.62	注 2
3	利润总额	45.14	57.95	-22.11	-
4	净利润	38.41	42.28	-9.15	-
5	扣除非经常性损益后净利润	29.35	38.73	-24.22	-
6	归属母公司股东的净利润	24.65	22.62	8.97	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	57.07	69.51	-17.90	-
8	经营活动产生的现金流净额	77.49	182.14	-57.46	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	-45.59	-107.13	-57.44	注 4
10	筹资活动产生的现金流净额	-35.44	43.65	-181.19	注 5
11	应收账款周转率	11.08	17.14	-35.36	注 6
12	存货周转率	0.07	0.13	-46.15	注 7
13	EBITDA 全部债务比	0.10	0.14	-28.57	
14	利息保障倍数	2.02	3.93	-48.60	注 8
15	现金利息保障倍数	5.13	14.27	-64.05	注 9
16	EBITDA 利息倍数	2.05	3.97	-48.36	注 10
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: $EBITDA = \text{息税前利润 (EBIT)} + \text{折旧费用} + \text{摊销费用}$

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要系公司物业销售、土地一级开发收入减少所致;

注 2: 主要系公司营业收入减少所致;

注 3: 主要系公司关联方往来导致;

注 4: 主要系公司对外投资减少导致;

注 5: 主要系公司吸收投资、取得借款减少导致;

注 6: 主要系公司营业收入减少所致;

注 7：主要系公司营业成本减少所致；

注 8：主要系公司利润总额减少所致；

注 9：主要系公司经营活动产生的现金流净额减少所致；

注 10：主要系公司营业利润减少所致；

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	198.19	198.49	-0.15	-
应收票据	0.75	0.78	-3.85	-
应收账款	14.32	6.53	119.30	注 1
预付账款	20.31	19.12	6.22	-
其他应收款	570.85	530.09	7.69	-
存货	1,123.22	1,039.02	8.10	-
其他流动资产	76.70	67.01	14.46	-
可供出售金融资产	1.80	1.80	0.00	-
长期股权投资	163.59	107.80	51.75	注 2
投资性房地产	195.70	184.14	6.28	-
固定资产	15.32	14.05	9.04	-
在建工程	23.94	23.19	3.23	-
无形资产	3.94	3.31	19.03	-
递延所得税资产	28.04	19.32	45.13	注 3
其他非流动资产	33.91	10.60	219.91	注 4

2. 主要资产变动的原因

注 1：应收账款主要为应收土地一级开发款等，于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 14.32 亿元、6.53 亿元，占总资产的比例分别为 0.58%、0.29%。应收账款增加的原因主要为应收长沙财政局湘江新区分局一级土地开发款。

注 2：长期股权投资主要为对联合营企业投资。于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 163.59 亿元、107.80 亿元，占总资产的比例分别为 6.62%、4.84%。长期股权投资余额 2019 年 6 月 30 日较 2018 年 12 月 31 日增加 55.78 亿元，主要系 2019 年 1-6 月项目投资数量、投资成本增加所致。

注 3：递延所得税资产主要为内部未实现利润、可抵扣亏损产生的暂时性差异计提的。于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日公司其他非流动资产金额分别为 28.04 亿元、19.32 亿元，占总资产的比例分别为 1.13%、0.87%，2019 年 6 月 30 日余额较 2018 年 12 月 31 日余额增加 8.72 亿元，主要由于本期发生的可弥补亏损增加所致。

注 4：其他非流动资产主要为理财产品。于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日公司其他非流动资产金额分别为 33.91 亿元、10.60 亿元，占总资产的比例分别为 1.37%、0.48%，2019 年 6 月 30 日余额较 2018 年 12 月 31 日余额增加 23.31 亿元，主要由于购买定期存单所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	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 (如有)
货币资金	33.22	不适用	无	预售监管资金
应收账款	0.23	不适用	南京国际集团股份有限公司，借款 1.95 亿	借款抵押
存货	444.03	不适用	青岛金翰置业有限公司，借款 3.00 亿元；苏州安茂置业有限公司，借款 20.95 亿元；苏州腾茂置业有限公司，借款 6.00 亿元；南京悦茂房地产开发有限公司，借款 16.00 亿元；无锡市桂茂置业有限公司，借款 1.10 亿元；厦门隼茂房地产开发有限公司，借款 6.91 亿元；天津成茂置业有限公司，借款 0.30 亿元；开茂置业（杭州）有限公司，借款 13.00 亿元；嘉兴兴雅房地产开发有限公司，借款 6.60 亿元；宁波慈茂房地产开发有限公司，借款 5.09 亿元；西安茂辉置业有限公司，借款 0.98 亿元；武汉启茂置业有限公司，借款 1.60 亿元；泉州振茂房地产有限公司，借款 10.00 亿元；常州龙茂房地产开发有限公司，借款 37.32 亿元；济南隼茂置业有限公司，借款 3.80 亿元；上海兆浦置业有限公司，借款 5.25 亿元；天津合发房地产开发有限公司，借款 0.01 亿元。	借款抵押
投资性房地产	129.68	129.68	北京凯晨置业有限公司，信托借款 39.01 亿元；中化国际物业酒店管理有限公司，借款 5.27 亿元；南京国际集团股份有限公司，借款 1.95 亿	借款抵押
固定资产	3.23	不适用	南京国际集团股份有限公司，借款 1.95 亿	借款抵押
无形资产	1.49	不适用	南京国际集团股份有限公司，借款 1.95 亿	借款抵押
合计	611.88	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	85.71	77.53	10.55	-
应付票据	15.20	11.57	31.37	注 1
应付账款	96.70	84.56	14.36	-
预收账款	412.78	276.06	49.53	注 2
应交税费	34.19	33.69	1.48	-
其他应付款	779.57	736.75	5.81	-
一年内到期的非流动负债	134.52	114.05	17.95	-
长期借款	321.75	361.63	-11.03	-
应付债券	22.54	4.53	397.57	注 3
递延所得税负债	37.89	32.21	17.63	-

2. 主要负债变动的原因

注 1：应付票据主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票。截止 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日，公司应付票据余额分别为 15.20 亿元、11.57 亿元，占负债总额的比例分别为 0.78%、0.67%，本期末较期初增加 31.37%。应付票据增加的原因主要是系应付工程款及票据付款方式金额增加所致。

注 2：预收账款主要为预收个人购房款等。截至 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日，公司预收账款余额分别为 412.78 亿元、276.06 亿元，占负债总额的比例分别为 21.26%、15.93%，本期末较期初增加 49.53%。预收账款增加的原因主要是系预收的物业销售款增加所致。

注 3：截至 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日，公司应付债券余额分别为 22.54 亿元、4.53 亿元，占负债总额的比例分别为 1.16%、0.26%，本期末较期初增加 397.57%，主要系公司发行了 2019 年第一期公司债券 18.00 亿元。

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

（二） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□适用 √不适用

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五） 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行	203.11	85.20	117.91
兴业银行	70.00	43.36	26.64
招商银行	51.50	13.67	37.83
交通银行	45.95	11.55	34.40
中国工商银行	27.18	17.76	9.42
中国建设银行	26.30	22.85	3.45
浦发银行	23.00	-	23.00
中国银行	21.70	12.88	8.82
广州银行	20.00	-	20.00
南京银行	20.00	-	20.00
中信银行	15.50	8.25	7.25
广发银行	15.00	9.80	5.20
北京银行	10.00	0.70	9.30
厦门银行	10.00	5.00	5.00
浙商银行	10.00	10.00	-
天津农商银行	6.50	1.42	5.08
青岛农村商业银行	6.00	3.00	3.00
光大银行	4.00	1.06	2.94
上海农商银行	3.20	3.20	-
合计	588.94	249.70	339.24

上年末银行授信总额度：566.89 亿元，本报告期末银行授信总额度 588.94 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：22.05 亿元

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：45.14 亿元

报告期非经常性损益总额：12.08 亿元

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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	3.46	对外委托贷款取得的损益	3.46	是
公允价值变动损益	4.81	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4.81	否
营业外收入	3.86	主要为企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3.86	否
营业外支出	0.04	主要为对外捐赠	0.04	否

七、对外担保情况

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

上年末对外担保的余额：181.96 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：16.14 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：165.82 亿元

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	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	165.82	不适用	不适用
合计		—	—	—	—	165.82	—	—

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、关于司法机关调查事项

☐ 适用 ☒ 不适用

四、其他重大事项的信息披露

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
发行人名称发生变更	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/	2019 年 5 月 15 日	无	无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐ 适用 ☒ 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐ 适用 ☒ 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

16 金茂 Y1 已于 2019 年上半年到期结清。

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

如中国金茂 2019 年 7 月 26 日及 2019 年 8 月 6 日刊发的公告所述，中化香港以每股股份 4.8106 港元的价格分别向中国平安资产管理（香港）有限公司（为中国平安人寿保险股份有限公司正式委任之投资管理人）及新华人寿保险股份有限公司出售 1,787,077,435 股及 15,559,860 股股份，中国金茂于 2019 年 8 月 6 日以每股股份 4.8106 港元的价格向中化香港配发及发行共 169,494,061 股股份，于前述配售及认购事项完成后，中化香港所持股份数目约占中国金茂已发行股本总数的 35.1%。

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（如有）；

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券半年度报告（2019 年）》之盖章页）


上海金茂投资管理集团有限公司
2019 年 8 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 06 月 30 日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	19,818,736,168.58	19,849,045,610.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	75,041,284.26	78,056,318.57
应收账款	1,431,593,364.26	652,801,904.12
应收款项融资		
预付款项	2,031,074,979.56	1,912,026,727.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	57,084,538,624.57	53,009,176,763.22
其中：应收利息	2,710,033,026.77	1,841,235,176.18
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	112,321,887,970.43	103,902,312,161.39
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,669,930,239.38	6,701,167,955.55
流动资产合计	200,432,802,631.04	186,104,587,440.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	180,000,000.00	180,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,358,806,281.09	10,780,329,690.43

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	19,570,498,278.45	18,413,722,099.08
固定资产	1,532,270,776.67	1,405,096,428.31
在建工程	2,394,455,627.38	2,319,484,463.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	394,031,479.14	330,644,805.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	51,769,369.96	42,472,233.59
递延所得税资产	2,804,236,994.50	1,931,656,603.70
其他非流动资产	3,390,950,000.00	1,059,650,000.00
非流动资产合计	46,677,018,807.19	36,463,056,324.25
资产总计	247,109,821,438.23	222,567,643,765.12
流动负债：		
短期借款	8,571,158,909.93	7,753,216,538.13
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	1,520,236,880.78	1,157,363,719.78
应付账款	9,669,853,115.81	8,484,824,793.49
预收款项	41,277,816,174.50	27,605,601,147.12
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	28,661,753.50	28,280,465.44
应交税费	3,419,023,134.98	3,368,686,185.59
其他应付款	77,957,436,225.97	73,674,916,031.64
其中：应付利息	2,156,961,877.08	1,461,519,121.90
应付股利	438,497,780.95	340,890,583.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,451,881,238.63	11,404,680,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	155,896,067,434.10	133,477,568,881.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	32,174,664,006.21	36,162,652,953.20
应付债券	2,254,028,000.00	453,050,300.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,788,999,363.96	3,221,031,809.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,217,691,370.17	39,836,735,063.57
负债合计	194,113,758,804.27	173,314,303,944.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
其中：优先股		
永续债	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
资本公积	553,820,633.18	556,909,952.14
减：库存股		
其他综合收益	70,713,525.67	-27,453,793.27
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
一般风险准备		
未分配利润	11,414,405,638.88	9,058,330,244.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,720,511,208.69	14,263,621,022.23
少数股东权益	38,275,551,425.27	34,989,718,798.13
所有者权益（或股东权益）合计	52,996,062,633.96	49,253,339,820.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	247,109,821,438.23	222,567,643,765.12

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

2019年06月30日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
----	------------	-------------

流动资产：		
货币资金	2,067,303,386.24	324,797,634.04
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,332,245.27	1,332,245.27
其他应收款	21,452,802,527.87	14,918,893,182.02
其中：应收利息	238,927,128.98	151,351,632.19
应收股利	199,039,911.45	199,039,911.45
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	23,521,438,159.38	15,245,023,061.33
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,724,590,966.30	360,420,395.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	671,846.80	894,827.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,444,666.96	5,881,814.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	154,780.77	232,763.26
递延所得税资产	205,031,243.68	
其他非流动资产	3,300,000,000.00	
非流动资产合计	6,235,893,504.51	367,429,800.29
资产总计	29,757,331,663.89	15,612,452,861.62

流动负债：		
短期借款	320,000,000.00	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	25,868,215.01	8,341,825.61
其他应付款	15,750,191,431.38	2,031,900,226.68
其中：应付利息	84,083,580.50	43,345,561.38
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	16,096,059,646.39	2,040,242,052.29
非流动负债：		
长期借款	9,318,000,000.00	9,318,000,000.00
应付债券	2,254,028,000.00	453,050,300.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	11,572,028,000.00	9,771,050,300.48
负债合计	27,668,087,646.39	11,811,292,352.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
其中：优先股		
永续债	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
资本公积	81,742,009.45	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
未分配利润	-674,069,402.91	-874,674,109.67
所有者权益（或股东权益）合计	2,089,244,017.50	3,801,160,508.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,757,331,663.89	15,612,452,861.62

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
2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	10,893,620,210.52	18,640,379,019.60
其中：营业收入	10,893,620,210.52	18,640,379,019.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,730,323,576.45	13,359,443,571.01
其中：营业成本	6,556,981,335.86	10,682,833,456.06
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	877,489,341.91	993,742,061.64
销售费用	350,954,999.76	237,175,066.55
管理费用	806,534,362.93	483,742,570.82
研发费用	17,946,945.34	4,068,669.97
财务费用	120,416,590.65	957,881,745.97
其中：利息费用	1,107,158,721.59	1,097,495,557.59
利息收入	1,034,106,072.50	204,242,583.16
加：其他收益	10,081,381.18	2,012,240.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,478,135,998.37	378,436,466.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	283,347,461.66	-37,221,513.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

列)		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	481,243,300.73	128,235,289.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-122,337.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,132,757,314.35	5,789,497,106.46
加：营业外收入	385,900,256.83	8,373,411.75
减：营业外支出	4,343,197.10	3,207,423.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,514,314,374.08	5,794,663,094.97
减：所得税费用	673,001,501.33	1,566,888,779.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,841,312,872.75	4,227,774,315.26
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,841,312,872.75	4,227,774,315.26
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,464,856,372.81	2,261,513,794.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,376,456,499.94	1,966,260,521.17
六、其他综合收益的税后净额	169,872,438.32	-18,512,740.02
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	98,167,318.94	-961,934.81
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综	98,167,318.94	-961,934.81

合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-1,521,913.82	-755,556.93
9.其他	99,689,232.76	-206,377.88
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	71,705,119.38	-17,550,805.21
七、综合收益总额	4,011,185,311.07	4,209,261,575.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,563,023,691.75	2,260,551,859.28
归属于少数股东的综合收益总额	1,448,161,619.32	1,948,709,715.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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
2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入		1,037,735.82
减：营业成本		
税金及附加	1,431,491.98	7,471.64
销售费用	14,460.12	14,471.82
管理费用	10,055,403.38	3,308,304.87
研发费用		
财务费用	-105,623,772.83	212,653,937.55
其中：利息费用	371,405,517.54	247,053,297.60
利息收入	477,152,126.58	34,406,851.55
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）	-2,729,429.27	-847,404.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,729,429.27	-847,404.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	91,392,988.08	-215,793,854.29
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	91,392,988.08	-215,793,854.29
减：所得税费用	-205,031,243.68	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	296,424,231.76	-215,793,854.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	296,424,231.76	-215,793,854.29
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合		

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	296,424,231.76	-215,793,854.29
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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	21,814,829,684.19	17,705,608,627.48
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,029,024.21	441,468.96
收到其他与经营活动有关的现金	74,788,882,904.66	88,880,032,311.58
经营活动现金流入小计	96,606,741,613.06	106,586,082,408.02
购买商品、接受劳务支付的现金	8,258,339,250.64	20,811,429,287.64
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	898,898,503.89	599,497,520.57
支付的各项税费	3,024,064,356.95	2,438,592,606.66
支付其他与经营活动有关的现金	76,676,851,414.40	64,523,007,850.43
经营活动现金流出小计	88,858,153,525.88	88,372,527,265.30
经营活动产生的现金流量净额	7,748,588,087.18	18,213,555,142.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,233,633,284.12	3,778,671,000.00
取得投资收益收到的现金	673,872,352.79	136,462,247.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	150.00	497,656.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	180,883,515.39	
投资活动现金流入小计	4,088,389,302.30	3,927,630,903.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,194,762.07	61,131,056.43
投资支付的现金	7,263,853,296.08	12,714,310,054.09
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	69,152,370.67	1,894,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,234,377,901.22	1,863,042,342.68
投资活动现金流出小计	8,647,578,330.04	14,640,377,453.20
投资活动产生的现金流量净额	-4,559,189,027.74	- 10,712,746,549.66
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,575,210,323.00	402,356,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,575,210,323.00	402,356,000.00
取得借款收到的现金	25,374,628,551.94	19,832,094,163.00
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	26,949,838,874.94	20,234,450,163.00
偿还债务支付的现金	25,839,294,365.11	14,072,112,994.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,654,824,309.30	1,797,373,832.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	446,833,934.83	327,318,217.37

支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	30,494,118,674.41	15,869,486,826.91
筹资活动产生的现金流量净额	-3,544,279,799.47	4,364,963,336.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,808,778.26	1,077,161.58
五、现金及现金等价物净增加额	-357,689,518.29	11,866,849,090.73
加：期初现金及现金等价物余额	16,854,380,041.03	11,414,387,525.98
六、期末现金及现金等价物余额	16,496,690,522.74	23,281,236,616.71

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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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		10,687,735.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	40,465,361,662.24	13,661,411,451.15
经营活动现金流入小计	40,465,361,662.24	13,672,099,186.97
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		4,313,630.41
支付的各项税费		254,676.96
支付其他与经营活动有关的现金	33,213,623,087.62	13,076,320,220.76
经营活动现金流出小计	33,213,623,087.62	13,080,888,528.13
经营活动产生的现金流量净额	7,251,738,574.62	591,210,658.84
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	342,697,699.59	
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	342,697,699.59	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	5,579,421,198.11	4,947,162,428.35
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	5,579,421,198.11	4,947,162,428.35
投资活动产生的现金流量净额	-5,236,723,498.52	-4,947,162,428.35

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,153,000,000.00	6,402,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,153,000,000.00	6,402,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,499,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	425,509,323.90	280,489,395.56
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,425,509,323.90	1,779,489,395.56
筹资活动产生的现金流量净额	-272,509,323.90	4,622,510,604.44
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	1,742,505,752.20	266,558,834.93
加：期初现金及现金等价物余额	324,797,634.04	465,433,251.64
六、期末现金及现金等价物余额	2,067,303,386.24	731,992,086.57

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

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0828/1tn20190828128_c.pdf

f 网址披露，敬请查阅。