

上海金茂投资管理集团有限公司 公司债券 2019 年受托管理事务报告

发行人

上海金茂投资管理集团有限公司

（住所：上海市静安区广中西路 359,365 号 2305-2307 室）

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二〇年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称《上市规则》）、发行人与中信建投证券签订的债券受托管理协议（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人报告期经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	5
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	7
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	9
八、债券的本息偿付情况.....	9
九、募集说明书中约定的其他义务.....	10
十、债券持有人会议召开的情况.....	10
十一、发行人出现重大事项的情况.....	10
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	11

一、受托管理的公司债券概况

截至 2019 年（以下简称“报告期”）末，上海金茂投资管理集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券为 19 金茂 02（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	155646.SH
债券简称	19 金茂 02
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）
核准文件	证监许可【2019】1276 号
核准规模（亿元）	20.00
债券期限（年）	3+2
发行规模（亿元）	20.00
债券余额（亿元）	20.00
发行时票面利率	3.65%
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	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。
是否担保	无担保
发行时评级情况	AAA/AAA
跟踪评级情况	报告期内无跟踪评级

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人报告期经营和财务状况

(一) 发行人报告期经营情况

发行人主要经营范围为：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开展经营活动】。

2019 年，发行人实现营业收入 2,979,069.29 万元，产生营业成本 2,049,962.92 万元。2019 年，发行人实现营业利润 783,230.73 万元，实现净利润 649,072.89 万元。

(二) 发行人报告期财务状况

表：发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	24,257,836.95	18,610,458.74	30.35
非流动资产合计	5,054,568.18	3,646,305.63	38.62
资产总计	29,312,405.13	22,256,764.38	31.70
流动负债合计	19,200,525.17	13,347,756.89	43.85
非流动负债合计	4,405,380.71	3,983,673.51	10.59
负债合计	23,605,905.89	17,331,430.39	36.20
所有者权益合计	5,706,499.24	4,925,333.98	15.86
营业收入	2,979,069.29	3,239,666.97	-8.04
营业利润	783,230.73	836,031.49	-6.32
利润总额	820,206.25	840,421.99	-2.41
净利润	649,072.89	610,059.36	6.40
经营活动产生的 现金流量净额	1,360,376.83	-1,874,562.03	-172.57

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况 (%)
投资活动产生的 现金流量净额	-1,061,651.82	-1,700,913.31	-37.58
筹资活动产生的 现金流量净额	-542,378.33	4,005,969.18	-113.54
现金及现金等价 物净增加额	-260,181.61	430,921.54	-160.38
资产负债率 (%)	80.53	77.87	3.42
流动比率	1.26	1.39	-9.35
速动比率	0.55	0.62	-11.29

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，19 金茂 02 募集资金披露用途与实际用途情况如下表所示：

表：19 金茂 02 募集资金使用情况

债券代码：155646.SH	
债券简称：19 金茂 02	
行额：20.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
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。	本期债券募集资金已用于偿还公司债券“16 金茂 Y1”。

截至报告期末，19 金茂 02 公司债券募集资金实际用途与约定用途一致。

(二) 募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 偿债资金来源

19 金茂 02 偿债资金主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人合并口径营业收入分别为 284.83 亿元、323.97 亿元和 297.91 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 25.60 亿元、30.55 亿元和 46.11 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-306.45 亿元、-187.46 亿元和 136.04 亿元。2017 年度、2018 年度和 2019 年度发行人合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 77.18 亿元、108.64 亿元和 103.20 亿元。随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，从而为 19 金茂 02 本息的偿付提供保障。

（二）偿债应急保障方案

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在发行人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 12 月 31 日，发行人流动资产余额为 2,425.78 亿元，其中受限货币资金 48.71 亿元，已抵押的存货 520.83 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 142.53 亿元。发行人流动资产主要明细构成如下：

表：截至 2019 年 12 月末发行人流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
货币资金	1,912,357.69	7.88%
应收票据	10,330.19	0.04%
应收账款	138,360.06	0.57%
预付款项	319,738.15	1.32%
其他应收款	7,267,914.24	29.96%
存货	13,765,076.62	56.74%
其他流动资产	844,060.00	3.48%
流动资产合计	24,257,836.95	100.00%

发行人流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如发行人开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、

无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，发行人在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过已开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。发行人一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

19 金茂 02 无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并结合债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

5、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、发行人董事承诺

根据发行人董事于 2019 年 5 月 8 日作出的有关决定以及发行人董事作出的相关承诺，在确有证据证明不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离。

7、专项偿债账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行设置专项偿债保障金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债保障金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

(一) 增信措施的执行情况及有效性分析

19 金茂 02 无增信机制。

(二) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人本期债券的偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”之“(二) 偿债保障措施及变动情况”中的描述。报告期内，上述偿债保障措施均得到有效执行。

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

八、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155646.SH	19 金茂 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	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。	3+2	2024 年 08 月 28 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

19 金茂 02 于 2019 年 8 月 28 日完成发行，报告期内不涉及债券本息偿付，具体情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内是否付息	报告期内是否触发回售
155646.SH	19 金茂 02	不涉及	否

九、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，在公司债券存续期内，跟踪评级机构在每年发行人年度报告公布后的两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。报告期内，19 金茂 02 未有跟踪评级。

十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现新增借款超过净资产 20%的重大事项，发布了关于重大事项的公告，受托管理人相应公告了临时受托管理事务报告。

（一）基本情况

截至 2018 年末，发行人净资产净额为 492.53 亿元，借款余额为 557.74 亿元。

截至 2019 年 9 月末，发行人借款余额约为 689.82 亿元，累计新增借款余额为 132.08 亿元，占 2018 年末净资产的 26.82%，当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。

表：发行人新增借款的分类

单位：亿元

新增借款类型	借款新增额
银行贷款	45.81
企业债券、公司债券、金融债券、非金融 企业债务融资工具	38.00
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	-13.49
非银行金融机构借款	61.76
合计	132.08

（二）受托管理人履职情况

受托管理人通过询问发行人获知发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十后，及时开展进一步核查，确认上述事项，督促发行人及时披露相关信息。

（三）信息披露情况

就此事项，发行人于 2019 年 10 月 14 日披露了《上海金茂投资管理集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，受托管理人于 2019 年 10 月 16 日披露了《关于上海金茂投资管理集团有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2019 年受托管理事务报告》之盖章页）

