

债券简称：19金茂投

债券代码：155188.SH

上海金茂投资管理集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2020年度)

发行人

上海金茂投资管理集团有限公司

(上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(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)

二〇二一年六月

声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）》等相关公开信息披露文件、上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

声明.....	2
目录.....	3
第一节 本期公司债券概况.....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	6
第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况.....	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
第五节 本期债券本息偿付情况.....	15
第六节 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	17
第八节 债券持有人会议召开情况.....	18
第九节 本期公司债券的信用评级情况.....	19
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	20
第十一节 其他情况.....	21

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名：“金茂投资管理（上海）有限公司”、“方兴地产投资管理（上海）有限公司”）。

二、监管部门核准情况

15 金茂投核准情况：经中国证监会于 2015 年 11 月 24 日签发的“证监许可[2015]2694 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。本期债券发行规模为 22 亿元。

19 金茂投核准情况：经中国证监会于 2018 年 8 月 8 日签发的“证监许可[2018]1266 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及发行条款。本期债券发行规模 18 亿元。

三、债券基本信息

1、15 金茂投基本信息

1、债券代码	136085.SH
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、最近回售日	2018年12月9日
7、到期日	2020年12月9日
8、债券余额	-
9、截至报告期末的利率(%)	-
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
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	公司于2020年12月9日按时足额支付了2015年公司债券的最后一个年度利息和剩余本金
14、报告期内调整票面利率选	无

择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
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	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

2、19 金茂投基本信息

1、债券代码	155188.SH
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22日
5、是否设置回售条款	是
6、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	18亿元
9、截至报告期末的利率(%)	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	公司于2020年2月24日按时足额支付了本期债券的第一期利息,报告期内不涉及本金偿付
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	不涉及
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	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

受托管理人持续关注 15 金茂投公司债券增信机构中国金茂控股集团有限公司的资信状况，通过对增信机构查询公开资料、获取增信机构定期报告、核查增信机构重大事项等方式，了解增信机构财务状况和偿债能力。报告期内，未发现增信机构存在重大不利变化的情况。

19 金茂投债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。15 金茂投、19 金茂投两期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于 2020 年 6 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2019 年度)》；并分别于 2020 年 4 月 10 日和 2020 年 10 月 20 日因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公告了《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促 15 金茂投债券按期足额付息兑付，19 金茂投债券按期足额付息，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1、公司业务情况

上海金茂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。作为中国金茂境内主要房地产业务运营主体，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”品牌为核心的多业态产品，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。

2、公司未来展望

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司“快跑、敢想、敏行”的思想，围绕“城市运营商”的战略定位，持续推进“双轮两翼”战略升级，不断夯实开发与持有业务的发展基础，加速推进金融与服务创新落地，推动公司综合实力不断提升，并不懈地为股东创造更大价值。

围绕母公司“城市运营商”的战略定位，公司将以“释放城市未来生命力”为使命，充分发挥在高端住宅开发和物业持有运营方面的经验，在合理统筹规划城市功能承载基础上，通过规划引导和资源整合发挥规划驱动作用，通过地产综合开发、产业导入与客户服务提升资本驱动作用，与当地政府共同打造绿色宜居、产城融合、智慧科技的城市新核心区。

为不断深化城市运营模式内涵，公司将持续推动“双轮两翼”战略升级，通过坚持客户导向、夯实品质根基、深化市场对标、加速改革创新，不断夯实开发和持有两大业务基础，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，积极发挥开发及持有业务的核心业绩贡献作用。同时，公司将积极推动服务与金融创新实践，努力培育差异化竞争优势，助力公司核心业务更快、更好的发展，逐步培育形成以开发持有运营收益为依托，以金融与服务收益为补充的综合收益模

式，实现城市运营收益模式的创新与再升级。

二、发行人财务情况

1、主要财务数据和财务指标

单位：亿元

序号	项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,669.46	3,214.82	14.14	-
2	总负债	2,788.67	2,541.39	9.73	-
3	净资产	880.79	673.43	30.79	主要系本期永续借款增加所致
4	归属母公司股东的净资产	178.14	227.59	-21.73	-
5	资产负债率 (%)	76.00%	79.05%	-3.86	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	76.09%	79.15%	-3.87	-
7	流动比率	1.36	1.30	4.62	-
8	速动比率	0.63	0.56	12.50	-
9	期末现金及现金等价物余额	361.00	163.85	120.32	主要系销售收到的回款增加所致
10	营业收入	566.80	398.63	42.19	主要系本期物业销售项目交付确认收入增加所致
11	营业成本	446.97	276.43	61.69	主要本期物业销售项目交付确认收入增加，成本同比例增长所致
12	利润总额	89.18	106.26	-16.07	-
13	净利润	67.91	82.01	-17.19	-
14	扣除非经常性损益后净利润	5.99	38.90	-84.60	主要系本期计提资产减值损失所致
15	归属母公司股东的净利润	28.36	59.98	-52.72	主要系本期计提资产减值损失所致
16	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	113.43	126.30	-10.19	-

序号	项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
17	经营活动产生的现金流净额	286.49	138.58	106.73	主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金较去年同期增加所致
18	投资活动产生的现金流净额	17.37	-97.92	-117.74	主要系本期收回投资收到的现金较去年同期增加所致
19	筹资活动产生的现金流净额	-107.05	-43.67	145.13	主要系本期偿还债务所支付的现金增加所致
20	应收账款周转率	63.15	21.22	197.60	主要系公司销售回款较去年同期增加所致
21	存货周转率	0.28	0.16	75.00	主要系公司本期提高存货周转效率所致
22	EBITDA 全部债务比	0.20	0.24	-16.67	-
23	利息保障倍数	2.41	4.31	-44.08	主要系公司利息支出增加所致
24	现金利息保障倍数	4.96	4.13	20.10	-
25	EBITDA 利息倍数	2.44	4.36	-44.04	主要系公司利息支出增加所致
26	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		-
27	利息偿付率 (%)	100.00	100.00		-

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

2、主要资产情况及其变动原因

单位: 亿元

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	442.22	228.92	93.18	主要系 2020 年银行存款增加 158.08 亿所致
应收票据	1.35	0.79	70.89	主要系公司以票据形式收到的工程款增多所致
应收账款	4.12	13.84	-70.23	主要系公司收回应收土地款所致
预付账款	106.53	32.50	227.78	主要系预付土地款增加所致
其他应收款	709.10	766.67	-7.51	-
存货	1,674.67	1,546.45	8.29	-
其他流动资产	127.71	137.57	-7.17	-
可供出售金融资产	0.00	1.80	-100.00	可供出售金融资产减少的主要原因系本期清算金融资产所致
长期股权投资	270.77	181.38	49.28	主要系 2020 年新增投资项目所致
固定资产	17.64	16.26	8.49	-
在建工程	26.76	24.50	9.22	-
无形资产	4.69	4.07	15.23	-
递延所得税资产	31.11	23.44	32.72	主要系本期公司的可抵扣亏损金额较上期增加所致
其他非流动资产	5.18	33.92	-84.73	主要系财富管理产品临近到期期限重分类至流动资产所致

3、主要负债情况及其变动原因

单位：亿元

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	7.02	10.11	-30.56	主要系公司归还短期借款所致
应付票据	28.32	33.71	-15.99	-
应付账款	227.97	148.89	53.11	主要系公司应付工程款增多所致
预收账款	886.33	646.51	37.09	主要系公司预收的物业销售款增加所致
应交税费	46.46	49.00	-5.18	-
其他应付款	997.70	1,094.97	-8.88	-
一年内到期的非流动负债	82.82	111.34	-25.62	-
长期借款	376.95	369.69	1.96	-
应付债券	88.00	38.00	131.58	主要系公司发行债券增加所致
递延所得税负债	46.11	38.01	21.31	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集说明书披露的募集资金投向

15 金茂投：本次债券拟申请总发行额度不超过 22 亿元(含 22 亿元)，用于偿还银行贷款、补充流动资金，其中拟将 12 亿元用于偿还银行贷款，10 亿元用于补充流动资金。

19 金茂投：本期债券总发行额度不超过 18 亿元(含 18 亿元)，扣除发行费用后，将用于公司于 2015 年 12 月 9 日发行的金茂投资管理(上海)有限公司 2015 年公司债券(简称“15 金茂投”)的回售资金及利息偿付。

二、实际使用募集资金情况及专项账户运作情况

15 金茂投：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。发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行北京分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：110906281010822），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。公司债券募集资金的使用与计划一致，但募集资金管理上存在以下问题：1、“15 金茂投”公司债的募集资金划入子公司北京兴茂置业有限公司基本户进行使用，导致募集资金和公司自有资金混同使用。2、“15 金茂投”2017 年的利息支付未通过指定的募集资金专户偿付，而是通过公司一般户对外支付。针对以上问题，公司已积极采取措施，加强募集资金管理，提高募集资金划转和使用的规范性，并不影响公司募集资金使用用途。

19 金茂投：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间接股东中国中化股份有限公司借于本公司。发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行北京分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：110906281010606），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。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使用情况严格检查，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。

第五节 本期债券本息偿付情况

方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 12 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。报告期内，公司于 2020 年 12 月 9 日按时足额支付了 2015 年公司债券的最后一个年度利息和剩余本金。

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）的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 22 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 2 月 22 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。报告期内，公司于 2020 年 2 月 24 日按时足额支付了本期债券的第一期利息，报告期内不涉及本金偿付。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2020 年 12 月 9 日足额支付方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券剩余本金和当期利息，于 2020 年 2 月 24 日足额支付金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）当期利息；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020 年 12 月 31 日/2020 年	2019 年 12 月 31 日/2019 年
资产负债率（%）	76.00	79.05
流动比率	1.36	1.30
速动比率	0.63	0.56
EBITDA 利息倍数	2.44	4.36

从短期指标来看，2020 年度，发行人流动比率为 1.36，速动比率为 0.63，较 2019 年略有上升，发行人短期偿债能力有所提升。

从长期指标来看，2020 年度，发行人资产负债率为 76.00%，较 2019 年下降 3.86%，发行人长期偿债能力较上年有所提升。

从 EBITDA 利息倍数来看，2020 年，发行人 EBITDA 利息倍数为 2.44，较 2019 年下降 44.04%，主要系公司利息支出增加所致。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

15 金茂投由中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中国金茂是中国中化集团公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

中国金茂是一家大型高端地产开发商和运营商，业务板块涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等，充分发挥板块间协同效应，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品。中国金茂已在北京、上海、三亚、长沙等地相继开发了多个优质地产项目，拥有包括上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、南京玄武湖金茂广场等多个城市地标项目，亦投资持有多家五星级豪华酒店。

截至 2020 年 12 月 31 日，中国金茂的总资产为 38,775,617.40 万元人民币，净资产为 10,182,708.20 万元人民币。2020 年全年，中国金茂实现营业收入 6,015,261.70 万元人民币，净利润 388,098.60 万元人民币。

报告期内，中国金茂资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券提供充足的担保，发行人上述债券内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

19 金茂投债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

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。

第九节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对上海金茂投资管理集团有限公司及“15 金茂投”的信用状况进行跟踪评级，于 2020 年 5 月 22 日出具了《方兴地产投资管理(上海)有限公司 2015 年公开发行公司债券跟踪评级报告(2020)》（信评委函字[2020]跟踪 0318 号），确定上海金茂投资管理集团有限公司的主体评级维持 AAA，评级展望为稳定，“15 金茂投”的债项评级维持 AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对上海金茂投资管理集团有限公司及“19 金茂投”的信用状况进行跟踪评级，于 2020 年 5 月 22 日出具了《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)跟踪评级报告》（信评委函字[2020]0322 号），确定上海金茂投资管理集团有限公司的主体评级为 AAA，评级展望为稳定，“19 金茂投”的债项评级为 AAA。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

2020年4月8日和2020年10月15日公司发布公告，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，公司当年度新增借款主要系公司实际经营发展需要，均属于公司正常经营活动范围，对公司的日常经营和偿债能力不会产生重大不利影响。我司于2020年4月10日和2020年10月20日就上述事项公告了《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。截至本报告出具日，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常。公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

报告期内，除上述事项外，发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的其他重大事项。

（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券受托管理事务报告
（2020 年度）》之盖章页）



中信证券股份有限公司

2021 年 6 月 21 日