

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)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

募集说明书

注册金额	不超过人民币 90 亿元(含 90 亿元)
本期发行金额	不超过人民币 18 亿元(含 18 亿元)
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

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)



(住所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)



(住所: 深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)



(住所: 上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

签署日期: 2022 年 2 月 14 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

(一) 本期债券上市前，发行人 2021 年 9 月末净资产为 919.83 亿元（2021 年三季度未经审计财务报告的合并报表所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 39.63 亿元（2018 年-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

(二) 本公司发行债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 323.97 亿元、398.63 亿元、566.80 亿元和 368.75 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 30.55 亿元、59.98 亿元、28.36 亿元和 19.44 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 -187.46 亿元、138.58 亿元、286.49 亿元和 50.78 亿元。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 108.64 亿元、126.30 亿元、113.43 亿元和 78.46 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，但在本期债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

(三) 截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 77.87%、79.05%、76.00% 和 77.96%，发行人近年来资产负债率保持稳定，具有合理的资产负债结构。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.16、4.36、2.44 和 2.59，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。

（四）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。

（五）从发行人物业销售区域分布来看，2020 年发行人物业销售业务主要集中于北京、温州、杭州、南京、上海、苏州、宁波、长沙、青岛、武汉等一线城市及重点二线城市。2020 年，发行人在上述十地合计销售金额占总销售金额比重分别为 59.45%；销售面积占比为 53.78%，物业销售收入区域集中度较高。若未来上述一线城市及重点二线城市去化率降低或这些地区的房地产政策收紧，可能对发行人的经营业务产生负面影响。

（六）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。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 19,888.79 万元、20,627.51 万元、33,555.38 万元和 32,222.13 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 39,791.11 万元、50,631.11 万元、65,093.78 和 53,519.75 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，公司与关联方间的其他应收款¹余额合计 4,264,089.32 万元，与关联方间的其他应付款²余额合计 9,142,352.62 万元，关联方往来余额较大。公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 974,851.58 万元、470,600.00 万元、21,278.00 万元和 128,786.83 万元，公司关联方委托贷款资金拆出金额较大。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。

¹ 此处的其他应收款不包括应收利息与应收股利。

² 此处的其他应付款不包括应付利息与应付股利。

（七）截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面金额为 8,369,049.19 万元，其中经营性款项为 6,726,179.04 万元，占全部其他应收款账面金额的 80.37%，主要为应收联合营公司款项、项目保证金、押金；非经营性款项为 1,642,870.15 万元，占全部其他应收款账面金额的 19.63%。公司未来仍可能形成非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营和法律等风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（五）本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（六）经中诚信国际综合评定，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。本期债券的信用等级为 AAA。该级别反映本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

自首次评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本次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，并根据上市规则于每一年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次债券评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任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。

（七）发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

（八）发行人资质良好，未适用《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号—投资者权益保护（参考文本）》第二章约定的增信机制和第三章约定的投资者保护条款。

发行人控股股东为中国金茂控股集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，控股股东实力雄厚、自身市场地位突出。发行人是国内房地产行业龙头企业，2018 年-2020 年，发行人营业收入分别为 323.97 亿元、

398.63 亿元和 566.80 亿元，呈逐渐增长态势；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.16、4.36 和 2.44，具有良好的偿债能力。发行人与各家商业银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通，银行授信额度充足。此外，发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，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。

目 录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
释义	11
第一节 风险提示及说明	15
一、与发行人相关的风险	15
二、本期债券的投资风险	25
第二节 发行概况	27
一、本期债券的基本发行条款	27
二、本期债券的特殊发行条款	29
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	30
第三节 募集资金运用	32
一、本次债券的募集资金规模	32
二、本期债券募集资金使用计划	32
三、募集资金的现金管理	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	33
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	33
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	33
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	33
八、前次公司债券募集资金使用情况	34
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	36
三、发行人的股权结构	38
四、发行人的主要权益投资情况	40
五、发行人的治理结构等情况	44
六、发行人的董监高情况	50
七、发行人主营业务情况	52
八、其他与发行人主体相关的重要情况	116
第五节 发行人主要财务状况	118
一、发行人财务报告总体情况	118
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	131
三、发行人财务状况分析	139

第六节 发行人信用状况	170
一、发行人及本期债券的信用评级情况	170
二、发行人其他信用情况	170
第七节 增信情况	173
第八节 税项	174
一、增值税	174
二、所得税	174
三、印花税	174
第九节 信息披露安排	176
一、发行人承诺	176
二、信息披露制度	176
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	178
四、本期债券存续期内重大事项披露	179
五、本期债券还本付息信息披露	180
第十节 投资者保护机制	181
一、偿债计划	181
二、偿债基本保障措施	181
三、其他偿债保障措施	183
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	186
一、违约情形及认定	186
二、违约责任及免除	186
三、争议解决机制	187
第十二节 持有人会议规则	188
一、总则	188
二、债券持有人会议的权限范围	189
三、债券持有人会议的筹备	191
四、债券持有人会议的召开及决议	195
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	200
六、特别约定	202
七、附则	204
第十三节 受托管理人	205
一、债券受托管理人	205
二、债券受托管理协议主要内容	205
第十四节 发行有关机构	229
一、发行人	229

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人.....	229
三、联席主承销商	230
四、律师事务所	231
五、会计师事务所	231
六、公司债券登记托管机构	232
七、公司债券申请上市的证券交易所	232
八、募集资金等各专项账户开户银行	232
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	233
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	234
第十六节 备查文件	257

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

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：金茂投资管理（上海）有限公司）
中国金茂	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	《独资企业方兴地产投资管理（上海）有限公司章程》及其变更和补充
本次债券	指	发行总额不超过 90 亿元的“上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券、本期公司债券	指	发行规模不超过 18 亿元（含 18 亿元）的“上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（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
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
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
中证协	指	中国证券业协会
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分 销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协 议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海金茂投资管 理集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公 司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规 则》	指	《上海金茂投资管理集团有限公司 2021 年面向专业 投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继 承等合法途径取得并持有本期债券的主体
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
牵头主承销商、簿记 管理人、债券受托管 理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司

联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
发行人律师	指	北京市君合律师事务所
审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
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》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
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月
报告期末、最近三年及一期末	指	截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日
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

中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日
法定节假日或休息日 指 （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/千元/万元/亿元 指 人民币元/千元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差
异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、负债规模增长的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司负债总额分别为 17,331,430.39 万元、25,413,935.65 万元、27,886,687.67 万元和 32,536,174.54 万元，公司合并口径资产负债率分别为 77.87%、79.05%、76.00% 和 77.96%。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流，使公司面临一定的偿债压力。但发行人负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，且发行人资产负债率水平在房地产企业中处于合理水平。

2、未来资金支出压力较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司主要房地产项目集中于北京、温州、杭州、南京、上海、苏州、宁波、长沙、青岛、武汉等一线城市及重点二线城市，相关区域房地产市场库存水平处于较好水平，供需结构较为健康，但是土地成本较高。截至 2021 年 9 月末，公司并表在建项目合计 76 个，总建筑面积 2,352.83 万平方米，计划投资总额约 3,079.99 亿元。一定规模的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发需要发行人未来持续的资金投入。此外，为进一步提高公司综合竞争力，发行人未来仍然将在相关区域内拓展新的项目。因此，总体来看发行人未来面临较大的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行

人未来经营目标的实现将受到直接影响。

3、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 10,390,231.22 万元、15,464,500.09 万元、16,746,715.46 万元和 20,720,772.00 万元，占总资产的比例分别为 46.68%、48.10%、45.64% 和 49.65%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2021 年 9 月 30 日，公司计提存货跌价准备余额为 110,462.17 万元。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，或房地产市场需求或者价格下跌，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

4、主营业务毛利率波动的风险

最近三年及一期，公司整体业务毛利润分别为 1,261,145.65 万元、1,222,061.57 万元、1,198,295.94 万元和 707,834.04 万元，公司整体业务毛利率分别为 38.93%、30.66%、21.14% 和 19.20%，其中主营业务毛利率分别为 38.96%、30.45%、21.03% 和 18.60%。未来，随着二级市场房屋销售收入不断增加，公司还面临房地产开发项目毛利率下降的风险。同时，公司收入结构存在因政策因素发生调整的风险，毛利率较高的一级开发业务占比下降，物业销售占比上升，从而影响公司整体毛利率，对公司的偿债能力产生不利影响。

5、资金拆借风险

截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款账面金额为 8,369,049.19 万元，其中经营性款项为 6,726,179.04 万元，占全部其他应收款账面金额的 80.37%，主要为应收联合营公司款项、项目保证金、押金；非经营性款项为 1,642,870.15 万元，占全部其他应收款账面金额的 19.63%。公司未来仍可能形成非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营和法律等风险。

6、有息负债规模较大的风险

截至 2021 年 9 月末，公司长期借款余额为 328.92 亿元，债券融资为 118.00

亿元，短期借款余额为 0.06 亿元，一年内到期的非流动负债有息部分余额为 106.14 亿元，长期应付款余额为 0.61 亿元，合计余额为 553.73 亿元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模有所增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

7、经营性现金流波动较大、经营回款下降的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 323.97 亿元、398.63 亿元、566.80 亿元和 368.75 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 30.55 亿元、59.98 亿元、28.36 亿元和 19.44 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 -187.46 亿元、138.58 亿元、286.49 亿元和 50.78 亿元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司 2018 年末预收账款为 2,760,560.11 万元，2019 年末预收账款为 6,465,116.58 万元，2020 年末预收账款 8,863,272.07 万元。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司房地产销售、应收账款的回收产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在较大波动。

8、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前，银行要求开发商为购房人的银行借款提供担保。本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自保证合同生效之日起至房产购买人取得所购房产的《房屋所有权证》并交付银行办理抵押登记手续之日止。截至 2021 年 9 月 30 日，公司为客户购房按揭贷款约 245.98 亿元提供保证担保。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

9、少数股东权益占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 349.90 亿元、445.83 亿元、702.64 亿元及 723.26 亿元，占所有者权益的比重分别为 71.04%、66.20%、79.77% 及 78.63%。如果未来公司少数股东权益发生大幅变化，可能会对公司的生产经营产生一定影响。

10、报告期内权益性负债的风险

近三年及一期上海金茂所有者权益持续增加，除上海金茂未分配利润持续增长外，部分来源于发行人发行永续中票计入所有者权益以及少数股东权益增长的影响。如果未来发行人选择全额兑付永续中票，会导致发行人短期内所有者权益下降，同时公司负债规模也将在短期内有所上升，一定程度或对公司的偿债能力产生一定的影响。

11、报告期内净利润较依赖大额投资收益的风险

近三年及一期，发行人净利润分别为 610,059.36 万元、820,111.96 万元、679,114.94 万元和 424,935.08 万元，其中投资收益分别为 96,882.66 万元、258,543.36 万元、396,033.83 万元和 201,931.49 万元，占净利润的比例分别为 15.88%、31.53%、58.32% 和 47.52%。报告期内投资收益占净利润比例较大，净利润较依赖大额投资收益，若未来投资收益水平下滑，发行人可能面临着净利润大幅下降的风险。

12、盈利空间收窄风险

近三年及一期，发行人物业开发毛利率分别为 37.81%、29.10%、19.91% 和 17.58%。受结转项目成本较高影响，2020 年以来公司物业开发毛利率有所下降，若后续持续计提大额资产减值损失，会对公司盈利造成不利影响。发行人未来面临着盈利空间收窄风险。

13、其他应收款减值风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额分别为 5,300,917.68 万元、7,666,676.39 万元、7,091,000.01 万元和 8,369,049.19 万元，占总资产的比例分别为 23.82%、23.85%、19.32% 和 20.05%。截至 2021 年 9 月末，其他应收款中计提坏账准备 132,135.21

万元，若未来发行人其他应收款对手方经营情况恶化，其他应收款可能会进一步减值，对其回收产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、市场竞争风险

公司作为中化集团房地产板块业务主要的境内运营平台之一，在高端房地产项目开发领域占据领先地位。但近年来，国内增加了大量房地产开发商及房地产投资项目；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，公

司面临较大的行业竞争风险。房地产开发商之间的竞争可能导致土地成本增加、原材料成本上涨、优质建筑承包商短缺、政府审批变缓等现象，同时加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益及收益实现的时间。

5、物业销售收入区域集中度较高风险

从发行人物业销售区域分布来看，2020 年发行人物业销售业务主要集中于北京、温州、杭州、南京、上海、苏州、宁波、长沙、青岛、武汉等一线城市及重点二线城市。2020 年，发行人在上述十地合计销售金额占总销售金额比重分别为 59.45%；销售面积占比分别为 53.78%。若未来上述一线城市及重点二线城市去化率降低或这些地区的房地产政策收紧，可能对发行人的经营业务产生负面影响。

6、土地一级开发风险

发行人土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，因而发行人在从事土地一级开发业务进展过程中存在一定的不确定性，这对发行人经营管理能力提出了更高要求。

7、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（已被部分修订）、

2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部、住房和城乡建设部联合颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

9、安全管理风险

发行人经营领域主要涉及房地产项目的开发，运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

（三）管理风险

1、跨区域经营风险

经过多年的发展，发行人已在北京、上海、广州、长沙、重庆、杭州等重点一、二线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金

运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

3、子公司管理风险

截至 2021 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围内控股子公司共有 408 家，合营公司 112 家，联营公司 77 家。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

4、合营及联营企业较多、长期股权投资增长较快的风险

近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 1,078,032.97 万元、1,813,825.63 万元、2,707,717.74 万元和 3,494,385.34 万元，较年初分别增长 103.27%、68.25%、49.28% 和 29.05%。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人共拥有 112 家合营企业及 77 家联营企业。发行人合营及联营企业较多，且报告期内长期股权投资增长较快，未来公司在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高。

5、合联营项目运营和资金管理的风险

报告期内，发行人合作开发项目数量逐年增加，与合联营公司及合作方存在较大规模的资金往来，若未来公司合联营项目继续增加且项目运营及资金管理情况存在恶化，将会影响公司盈利能力造成一定的影响。

（四）政策风险

1、住房消费政策引致的风险

（1）房屋购买限制政策

2017 年以来各地纷纷出台限购政策，限购政策的出台将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（2）住房消费贷款限制政策

我国目前实施差别化的住房消费信贷政策，相关政策对于购买首套住房、购买第二套（及以上）住房的贷款首付比例及贷款利率等，均做出了限制性规定。受宏观经济环境等因素影响，未来购房按揭贷款首付比例以及贷款利率仍可能上调，政府及有关部门亦有可能出台其他类型的购房信贷限制性政策，从而有可能导致潜在购房者获得购房融资支持的难度进一步增加，降低潜在购房者的购买力和购买意愿，对房地产企业的销售和盈利能力将可能造成一定影响。

2、住房供应结构调整引致的风险

2010 年 4 月，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）提出调整住房供应结构的要求，对中小套型普通商品房、保障性住房等建设数量和比例做出明确规定，并要求房价过高、上涨过快城市大幅增加公租房、经适房、限价房的供应。在其后出台的相关房地产调控政策对上述要求进行了进一步强化及完善。在上述政策施行的背景下，房地产企业未来开发项目中的保障性住房、中小套型普通商品房等产品所占比例将有可能上升，而上述类型的商品房售价通常受到限制，参与上述类型的项目建设有可能对企业未来产品结构和经营情况造成一定影响。

3、土地调控政策引致的风险

根据目前我国相关土地政策，与房地产企业相关的土地调控方式主要包括两方面。一方面，国家对土地供应环节的管理更加严格。另一方面，提高土地

使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。综合来看，国家土地调控政策进一步提高了房地产企业增加土地储备的难度和资金要求，同时，提高土地使用效率的相关调控政策也对房地产企业已取得项目的开发提出了更高要求。如果未来土地调控政策进一步收紧，将有可能对公司新增土地储备和可持续发展能力造成一定影响。

4、房地产企业融资政策引致的风险

我国目前针对商业银行发放房地产信贷做出了相关限制性规定，商业银行需在房地产企业满足一定前提条件的基础上，方可向其发放贷款，且发放贷款的形式及用途亦需满足相关要求。除信贷融资的相关限制性政策之外，房地产企业在目前阶段通过发行股票、债券等其他渠道进行融资亦需满足相关监管部门的额外审批要求。

我国对房地产企业融资的监管政策，在一定程度上造成了房地产企业融资渠道缩窄和融资成本提高。未来，如果针对房地产企业的融资限制性政策继续延续或进一步加强，将有可能对公司融资计划和融资成本造成影响。

5、税收政策调整引致的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业的特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。“营改增”实施后，发行人正在积极在客户信息采集、纳税申报、采购管理、会计核算、发票开具策略等多方面作出调整。总体而言，由于政策涉及的变动范围和幅度较大（计税基础已发生变化，且涉及房地产上游的建筑业），系统性影响了房地产企业的税收负担和经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高的要求。

6、贷款利率管制放开的风险

近两年来，国家正在加快推进利率市场化进程。2012年6月，中国人民银行发布通知将金融机构存款利率浮动区间上限调整为基准利率的1.1倍，将金融机构贷款利率浮动区间下限调整为基准利率的0.8倍。2013年7月，中国人民银

行发布通知全面取消了金融机构贷款利率管制，允许贷款利率自由浮动。2019年人民银行发布公告，要求自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。

全面放开贷款利率管制后，金融机构与企业协商定价的空间将进一步扩大，企业融资成本将会有可能面临一定幅度的波动。如果公司不能提升与金融机构的议价能力，将可能面临融资成本提升的压力。

7、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策、经济周期以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行概况

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2022 年 1 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海金茂投资管理集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕239 号），注册规模为不超过 90 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 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。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 2 月 16 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日: 本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期: 本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 16 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 2023 年至 2025 年每年的 2 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

(十五) 兑付方式: 本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额: 本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 兑付登记日: 本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期: 本期债券的兑付日为 2027 年 2 月 16 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 2025 年 2 月 16 日。

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

(十九) 偿付顺序: 本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施: 本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果: 经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

发行人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，发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人决定不行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）投资者回售选择权

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，将持有的本期债券在本期债券存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

- 1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。
- 2、发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。
- 3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1、本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2022年2月14日。

发行日：2022年2月16日。

发行期限：2022年2月16日，共1个交易日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经公司执行董事审议通过，并经股东批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕239号），本次债券注册总额不超过90亿元，采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过18亿元（含18亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金。

本期债券募集资金拟用于偿还回售的公司债券，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构。拟偿还公司债券明细如下：

单位：亿元

债券类型	债券简称	发行主体	发行规模	债券余额	到期日	回售日
公司债券	19金茂投	上海金茂投资管理集团有限公司	18.00	18.00	2024-02-22	2022-02-22
合计	-		18.00	18.00	-	-

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债券的具体明细及金额。

在公司债券回售日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

三、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，发行人经公司内设有权机构批准，可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。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人执行董事或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

本期债券存续期内，发行人改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

五、本期债券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、存储与划转。

六、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 2021 年 9 月 30 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结构无变化。

(二) 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 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、速动比率无变化。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，

不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

八、前次公司债券募集资金使用情况

公司于2019年8月28日发行了“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）”（以下简称“19金茂02”），发行规模20亿元，初始票面利率3.65%。截至本募集说明书签署日，本公司已按照募集说明书约定使用上述20亿元，用于金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2016年可续期公司债券（第一期）的兑付资金。

本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进行严格检查，募集资金的使用均履行了公司内部的相关审批手续，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保“19金茂02”募集资金最终根据执行董事决议并按照“19金茂02”募集说明书披露的用途使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

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

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：上海市静安区广中西路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：乔晓洁

信息披露事务负责人具体职务：财务负责人

联系电话：010-59369899

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认识管理服务，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。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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：

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）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2016-2-26	更名	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”。
2	2019-5	更名	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），公司名称由“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）重大资产重组情况

近三年及一期，上海金茂不存在重大资产重组情况。上海金茂 2020 年四季度发生股权重组事项，具体情况如下：

2020 年四季度，中国金茂将其持有的运盛控股有限公司等 10 家 BVI/香港公司的股权注入上海金茂投资管理集团有限公司控制、管理的下属子企业（以

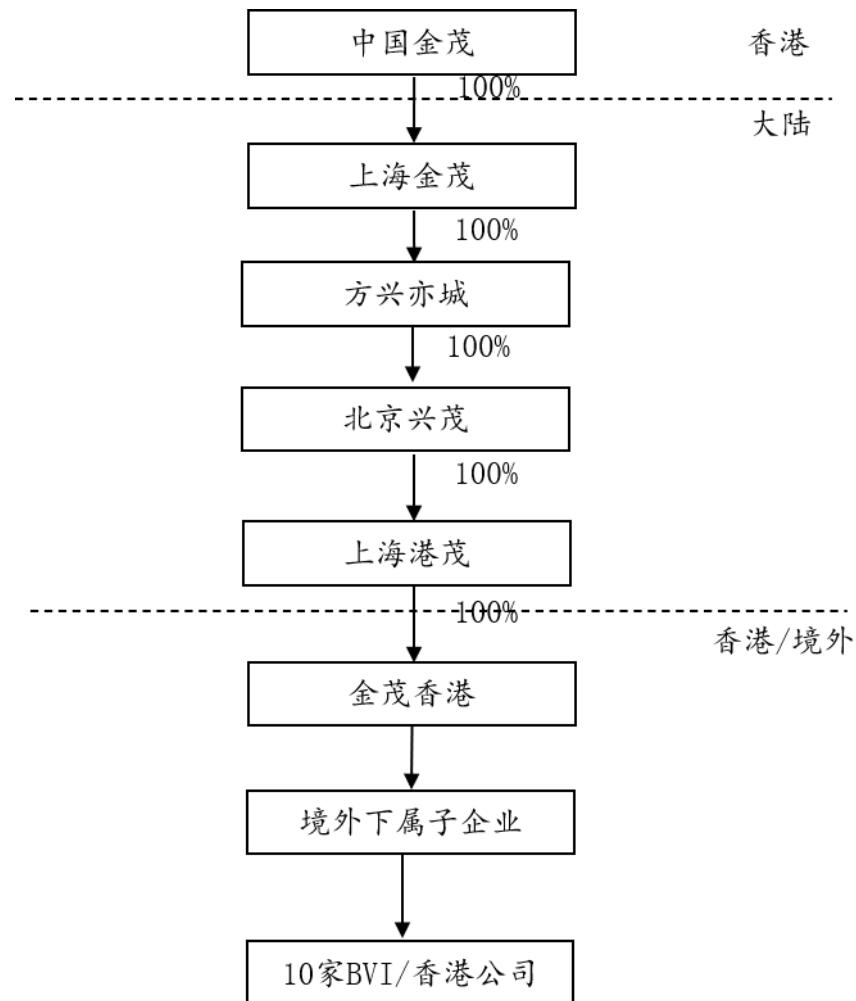
下简称“境外下属子企业”），其中 10 家 BVI/香港公司中的 8 家 BVI/香港公司的注入股权比例为 100%，1 家 BVI/香港公司的注入股权比例为 63.20%，1 家 BVI/香港公司的注入股权比例为 51%。

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 10 家 BVI/香港公司的股权评估基准日为 2020 年 8 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 2020 年 12 月 31 日完成。本次股权重组完成后，10 家 BVI/香港公司股权权益纳入发行人合并报表范围内；另外，中国金茂于发行人以及 10 家 BVI/香港公司中所持权益，以及其合并报表的范围均无实质变动。10 家 BVI/香港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，中国金茂绝大部分开发项目公司均在上海金茂投资管理集团有限公司及下属子公司控制范围内，进一步增强了上海金茂投资管理集团有限公司的信用实力。

本次股权重组完成后，发行人持有 10 家 BVI/香港公司的股权架构图简要列示如下：

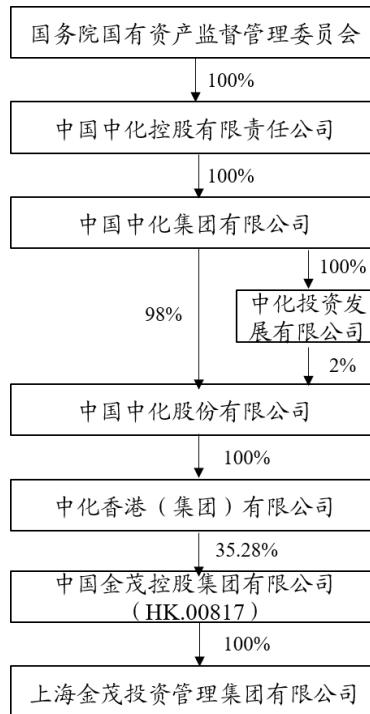


本次股权重组注入 10 家企业规模较小，总资产、净资产、营业收入占发行人总体的比重均不到 50%，不构成重大资产重组。

三、发行人的股权结构

（一）股权架构

截至 2021 年 9 月 30 日，公司的股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月 30 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》。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 2020 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 3,877.56 亿元，净资产为 1,018.27 亿元；2020 年营业总收入为 601.53 亿元，净利润为 58.11 亿元。

中化香港持有中国金茂 35.28% 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 100% 的股份，中国中化控股有限责任公司持有中化集团 100% 的股份。国务院国有资产监督管理委员会持有中国中化控股有限责任公司 100% 的股权。

截至 2021 年 9 月 30 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。

（三）实际控制人基本情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 9 月 30 日，上海金茂纳入合并范围的子公司共有 408 家，发行人纳入合并范围主要子公司情况如下：

序号	子公司全称	主要经营地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	取得方式
1	北京兴茂置业有限公司	北京	房地产开发	5,000.00	100	投资设立
2	北京凯晨置业有限公司	北京	房地产开发	10,240 万美元	2.5	同一控制下企业合并
3	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	长沙	房地产开发	60,000 万美元	5	同一控制下企业合并
4	方兴置业（杭州）有限公司	杭州	房地产开发	188,235.00	4.25	同一控制下企业合并
5	金茂投资（长沙）有限公司	长沙	房地产开发	300,000.00	80	投资设立
6	广州兴拓置业有限公司	广州	房地产开发	26,000.00	5	同一控制下企业合并
7	方兴地产（宁波）有限公司	宁波	房地产开发	25,400 万美元	5	同一控制下企业合并
8	长沙方兴盛荣置业有限公司	长沙	房地产开发	50,016.00	100	投资设立
9	重庆兴拓置业有限公司	重庆	房地产开发	20,000 万美元	5	同一控制下企业合并
10	北京方兴亦城置业有限公司	北京	房地产开发	600,000.00	100	投资设立
11	重庆兴浩置业有限公司	重庆	房地产开发	13,500 万美元	5	同一控制下企业合并
12	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	长沙	房地产开发	15,000.00	70	投资设立
13	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	长沙	房地产开发	1,000.00	100	投资设立
14	青岛方盛置业有限公司	青岛	房地产开发	50,000.00	100	投资设立
15	金茂（丽江）置业有限公司	丽江	房地产开发	10,000.00	100	同一控制下的企业合并
16	佛山市茂兴房地产开发有限公司	广州	房地产开发	82,000.00	65	投资设立

序号	子公司全称	主要经营地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	取得方式
17	天津津辉置业有限公司	天津	房地产开发	258,000.00	100	投资设立
18	苏州安茂置业有限公司	江苏	房地产开发	450,000.00	26.5	投资设立
19	南京国际广场购物中心有限公司	南京	百货	1,000.00	95.78	同一控制下企业合并
20	南京悦茂房地产开发有限公司	南京	房地产开发	236,000.00	50	投资设立
21	长沙方兴兴业置业有限公司	长沙	房地产开发	15,000 万美元	5	同一控制下企业合并
22	南京润茂置业有限公司	江苏	房地产开发	300,000.00	27.5	投资设立
23	北京展拓置业有限公司	北京	房地产开发	5,000.00	100	投资设立
24	天津成茂产创有限公司	天津	房地产开发	5,000.00	100	投资设立
25	开茂置业(杭州)有限公司	杭州	房地产开发	215,000	50	投资设立
26	无锡市桂茂置业有限公司	无锡	房地产开发	10,000.00	49	投资设立
27	佛山拓茂房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	1,000.00	100	投资设立
28	厦门隽茂房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	1,000.00	100	投资设立
29	重庆茂秀置业有限公司	重庆	房地产开发	100,000.00	100	投资设立
30	西安创茂企业管理服务有限公司	西安	房地产开发	5,000.00	100	投资设立
31	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	宁波	房地产开发	11,218.00	100	非同一控制下企业合并
32	深圳悦茂置业有限公司	深圳	房地产业	50,000.00	80.00	非同一控制下企业合并
33	济南远茂置业有限责任公司	济南	房地产业	319,265.78	100.00	非同一控制下企业合并

注：（1）发行人对北京凯晨置业有限公司虽然持股比例只有2.5%，但公司对其持有100%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

（2）发行人对长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司持股比例只有5%，但公司对其持有100%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

（3）发行人对方兴置业(杭州)有限公司持股比例只有4.25%，但公司对其持有85%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

（4）发行人对广州兴拓置业有限公司虽然持股比例只有5%，但公司对其持有90%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

（5）发行人对方兴地产(宁波)有限公司虽然持股比例只有5%，但公司对其持有100%

的表决权，而因将其纳入合并报表范围内。

(6) 发行人对重庆兴拓置业有限公司虽然持股比例只有5%，但公司对其持有100%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(7) 发行人对重庆兴浩置业有限公司虽然持股比例只有5%，但公司对其持有100%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(8) 发行人对苏州安茂置业有限公司虽然持股比例只有26.5%，但公司对其持有52%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(9) 发行人对南京悦茂房地产开发有限公司虽然持股比例只有50%，但公司对其持有60%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(10) 发行人对长沙方兴兴业置业有限公司虽然持股比例只有5%，但公司对其持有100%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(11) 发行人对南京润茂置业有限公司虽然持股比例只有27.5%，但公司对其持有57.5%表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(12) 发行人对开茂置业（杭州）有限公司虽然持股比例只有50%，但公司对其持有51%表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

(13) 发行人对无锡市桂茂置业有限公司虽然持股比例只有49%，但公司对其持有51%表决权，因而将其纳入合并报表范围内。

截至2020年12月31日，发行人重要子公司³基本财务情况如下：

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	深圳悦茂置业有限公司	935,090.10	809,998.55	125,091.55	588,295.54	-47,770.68
2	济南远茂置业有限责任公司	646,832.56	311,744.18	335,088.38	731.75	1,080.87

截至2021年9月30日发行人上述重要子公司基本财务情况如下：

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	深圳悦茂置业有限公司	354,517.63	255,215.75	99,301.88	463,375.52	-25,789.67
2	济南远茂置业有限责任公司	481,566.49	150,514.03	331,052.46	317,884.06	-4,035.92

³ 2021年1-9月，子公司营业收入占合并范围营业收入总额比例超过10%为重要子公司。

（1）深圳悦茂置业有限公司

深圳悦茂置业有限公司成立于2016年5月31日，截至2021年9月30日，注册资本50,000万人民币，法定代表人张绍兵。公司经营范围包括：一般经营项目是：国内商业，物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；酒店管理服务；会议服务；房地产开发信息咨询，许可经营项目是：在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务。

截至2020年末，深圳悦茂置业有限公司总资产935,090.10万元，净资产125,091.55万元。2020年度实现营业收入588,295.54万元，净利润-47,770.68万元。

截至2021年9月末，深圳悦茂置业有限公司总资产354,517.63万元，净资产99,301.88万元。2021年1-9月实现营业收入463,375.52万元，净利润-25,789.67万元。

（2）济南远茂置业有限责任公司

济南远茂置业有限责任公司成立于2019年04月02日，截至2021年9月30日，注册资本319,265.78万人民币，法定代表人李茜。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；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）

截至2020年末，济南远茂置业有限责任公司总资产646,832.56万元，净资产335,088.38万元。2020年度实现营业收入731.75万元，净利润1,080.87万元。

截至2021年9月末，济南远茂置业有限责任公司总资产481,566.49万元，净资产331,052.46万元。2021年1-9月实现营业收入317,884.06万元，净利润-4,035.92万元。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人合营、联营企业基本情况如下：

（1）截至 2021 年 9 月 30 日，公司共拥有 112 家合营企业、77 家联营公司，公司主要合营、联营企业⁴如下所示：

⁴重要合联营企业综合考虑发行人对合联营公司享有的净资产、净利润份额因素。

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）。	230,000.00	49%
2	首开金茂置业（杭州）有限公司	房地产开发经营。	200,000.00	49%
3	无锡泰茂置业有限公司	房地产的开发、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）	200,000.00	49%

（2）主要联营企业主要财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要联营企业主要财务数据如下：

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	527,104.69	299,300.32	227,804.37	150,316.83	1,145.68
2	首开金茂置业（杭州）有限公司	635,151.81	444,405.24	190,746.56	505,702.97	-1,536.99
3	无锡泰茂置业有限公司	666,775.57	459,783.46	206,992.11	358,918.23	12,641.65

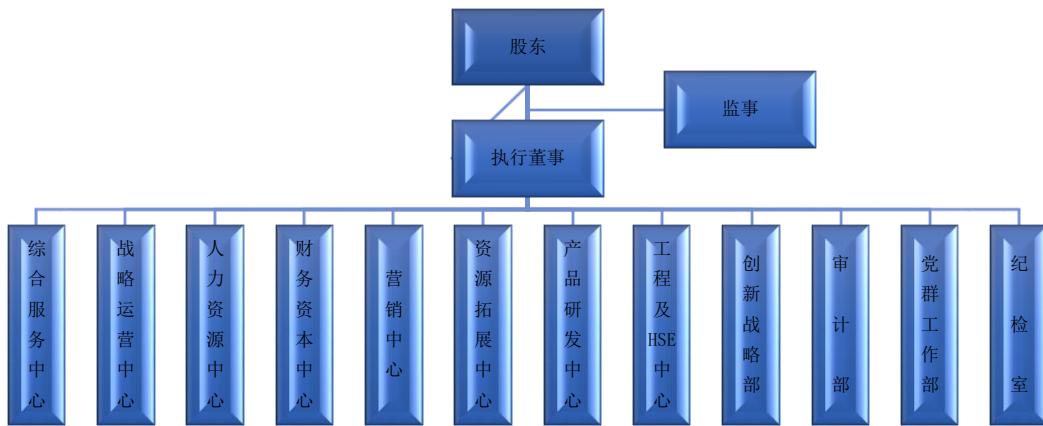
（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人作为投资控股平台，负责对旗下项目子公司的综合管控。截至 2020 年末，发行人母公司总资产为 817.63 亿元、所有者权益 17.02 亿元，2020 年度，发行人母公司实现营业收入 2,229.58 万元，净利润 21,732.86 万元。发行人作为中化集团旗下公司，可以得到中化集团一定的资金支持，另外截至 2020 年末发行人母公司口径货币资金 16.13 亿元，流动资产总额 789.23 亿元，主要为其他应收款，发行人可以通过集团内资金总体调度获得资金，总体上偿债能力良好。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

截至募集说明书签署日，发行人的职能部门设置及职责情况具体如下：

序号	部门名称	主要职能
1	综合服务中心	综合行政；商标管理；法务管理；公司治理；上市合规管理；公共关系管理；信息化建设；信息技术共享中心；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
2	战略运营中心	战略管理；组织发展；组织绩效管理；运营管理；业务协同管理；全面风险管理；机构管理；客户服务监督；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
3	人力资源中心	人力资源规划；人才招聘与配置；薪酬与绩效管理；人才发展与培养；员工关系管理；金茂内部培训；人力资源共享中心；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
4	财务资本中心	预算管理；会计管理；税务管理；全成本管理；资金管理；资本运作；融资管理；投资者关系管理；投资产权；跟投管理；财务人员集中管理；资产管理；财务共享中心；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
5	营销中心	市场政策监控；可研定位；客户研究；营销管理；品牌策划和媒介管理；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
6	资源拓展中心	投资与产业研究；投资与产业规划；投资拓展；投资管理；产业导入与运营；产业资源共享中心及合作管理；项目宣传推广；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
7	产品研发中心	产品研发；设计管理；绿色战略；成本管理；合约管理；

		招采管理；供方管理；供方及采购共享中心；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
8	工程及 HSE 中心	工程技术管理；计划管理；质量管理；HSE 管理；节能减排；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
9	创新战略部	创新业务战略研究；创新与科技管理；新业务孵化；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
10	审计部	经济责任审计；例行合规审计；专项审计；大数据审计；审计计划管理；审计问题整改监督；审计配合；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
11	党群工作部	党的建设工作；工会、职代会工作；团青工作；企业文化与宣传工作；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。
12	纪检室	承担公司纪委日常办事机构职责；健全纪检体制体系；加强宣传教育；开展监督检查；开展执纪审查；队伍建设；本专业组织管理、制度体系建设、核心工作管理、员工管理、助力一线、共享服务、日常工作管理、协助配合等。

（二）内部管理制度

1、财务管理与会计核算

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合理有效运行。

2、关联交易

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。

3、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。

4、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。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东及其控制的其他企业相互独立。

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。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（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：

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
----	----	----	----	----	--------	---------------------------	--------------

李从瑞	执行董事/总经理	男	49	中国	2019年2月起至2022年2月	是	否
丁宝刚	监事	男	47	中国	2021年6月起至2024年6月	是	否
乔晓洁	财务负责人	女	48	中国	2021年6月起至2024年6月	是	否

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2021 年 9 月 30 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：49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

丁宝刚：47岁。丁先生于1996年取得吉林建筑工程学院建筑工程专业，2014年取得中国人民大学企业管理专业硕士学位。丁先生于2015年8月加入中国金茂控股集团有限公司，历任成本合约部总经理、产品管理中心副总经理，2021年3月任审计部总经理至今。加入中国金茂控股集团有限公司之前，丁先生于1996年8月至1997年4月期间在吉林职业师范学院基建处任科员，1997年5月至2001年4月期间在长春长顺实业集团工程部任土建主管，2001年5月至2004年5月期间分别在万科地产长春公司、北京公司任项目经理、成本经理，2004年6月至2008年5月期间在龙湖地产重庆公司、北京公司任造价采购部经理，2008年6月至2009年5月期间在海尔地产北京公司任成本总监、城市公司副总经理，2009年6月至2015年8月期间，在远大置业集团任副总裁。

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。

乔晓洁：48岁。中国注册会计师、美国注册管理会计师、中国高级会计师。乔女士于1995年取得北方工业大学会计学学士学位，2006年取得中央财经大学会计学硕士学位。乔女士于2008年2月加入中国金茂控股集团有限公司，任财务管理部总经理，2017年9月任财务副总监，2021年5月任财务副总监兼财务资本中心总经理至今，期间在中国中化集团有限公司服务，历任会计管理部副总经理管理、分析评价部副总经管理（主持工作）、分析评价部总经理、战略执行部副总监。加入中国金茂控股集团有限公司之前，乔女士于1995年7月至1997年8月期间在北京三峡经济开发集团任财务部主管会计，1997年8月至2008年2月期间在华润置地（北京）公司任会计主管、财务部副经理。乔女士在企业财务管理方面拥有超25年经验。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据2017年修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于“K70 房地产业”。

公司的经营范围：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认识管理服务，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，并提供相应技术服务。

公司主营业务主要为物业开发，同时涉及少量租赁、酒店运营业务。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,585,197.84	97.23	5,562,706.93	98.14	3,921,831.45	98.38	3,206,677.94	98.98
其中：物业开发	3,490,263.48	94.65	5,449,959.40	96.15	3,800,647.83	95.34	3,091,529.16	95.43
租赁	82,506.36	2.24	101,842.70	1.80	101,256.65	2.54	96,767.15	2.99
酒店运营	12,428.00	0.34	10,904.83	0.19	19,926.97	0.50	18,381.63	0.57
其他业务收入	102,301.01	2.77	105,285.85	1.86	64,496.71	1.62	32,989.03	1.02
合计	3,687,498.85	100.00	5,667,992.78	100.00	3,986,328.16	100.00	3,239,666.97	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别为 3,239,666.97 万元、3,986,328.16 万元、5,667,992.78 万元和 3,687,498.85 万元。公司主营业务收入主要来源于物业开发收入。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司物业开发板块收入分别为 3,091,529.16 万元、3,800,647.83 万元、5,449,959.40 万元和 3,490,263.48 万元，占营业收入的比例保持在 90% 以上。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	2,918,200.01	97.94	4,393,029.14	98.28	2,727,559.13	98.67	1,957,391.80	98.93
其中：物业开发	2,876,552.80	96.54	4,365,118.70	97.66	2,694,560.24	97.48	1,923,324.79	97.21
租赁	34,273.94	1.15	20,429.62	0.46	22,898.70	0.83	23,894.63	1.21
酒店运营	7,373.27	0.25	7,480.82	0.17	10,100.19	0.37	10,172.38	0.51
其他业务成本	61,464.80	2.06	76,667.70	1.72	36,707.46	1.33	21,129.52	1.07
合计	2,979,664.81	100.00	4,469,696.84	100.00	2,764,266.59	100.00	1,978,521.32	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业成本分别 1,978,521.32 万元、2,764,266.59 万元、4,469,696.84 万元和 2,979,664.81 万元，其中物业开发板块成本分别为 1,923,324.79 万元、2,694,560.24 万元、

4,365,118.71 万元和 2,876,552.80 万元，在营业成本中占比均超过 95%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润	666,997.83	94.23	1,169,677.79	97.61	1,194,272.32	97.73	1,249,286.14	99.06
其中：物业开发	613,710.68	86.70	1,084,840.70	90.53	1,106,087.59	90.51	1,168,204.37	92.63
租赁	48,232.42	6.81	81,413.08	6.79	78,357.95	6.41	72,872.52	5.78
酒店运营	5,054.73	0.71	3,424.01	0.29	9,826.78	0.80	8,209.25	0.65
其他业务毛利润	40,836.21	5.77	28,618.15	2.39	27,789.25	2.27	11,859.51	0.94
合计	707,834.04	100.00	1,198,295.94	100.00	1,222,061.57	100.00	1,261,145.65	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业毛利润分别 1,261,145.65 万元、1,222,061.57 万元、1,198,295.94 万元和 707,834.04 万元，其中物业开发板块毛利润分别为 1,168,204.37 万元、1,106,087.59 万元、1,084,840.70 万元和 613,710.68 万元，2018-2020 年占比均超过 90%。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	18.60	21.03	30.45	38.96
其中：物业开发	17.58	19.91	29.10	37.81
租赁	58.46	79.94	77.39	75.31
酒店运营	40.67	31.40	49.31	44.66
其他业务毛利率	39.92	27.18	43.09	34.69
综合毛利率	19.20	21.14	30.66	38.93

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司整体业务综合毛利率分别为 38.93%、30.66%、21.14% 和 19.20%，其中主营业务毛利率分别为 38.96%、30.45%、21.03% 和 18.60%。

（三）主要业务板块——物业开发板块

发行人物业开发板块的房地产开发业务是发行人的核心业务板块。

1、房地产项目的开发资质

发行人下属子公司拥有住建部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书，其承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体如下表：

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
1.	北京兴拓置业有限公司	暂定资质	JK-A-X1292	2021年10月14日
2.	天津成茂置业有限公司	四级	津建房证[2017]第S2669号	2022年12月31日
3.	天津津辉置业有限公司	四级	津建房证[2016]第S2532号	2021年8月31日 已自动续期 ⁵
4.	青岛方虔置业有限公司	暂定资质	0263076	2022年1月17日
5.	济南隽茂置业有限公司	暂定资质	0162246	2022年4月13日
6.	佛山拓茂房地产开发有限公司	四级	粤佛房开证字第1301222号	2023年6月23日
7.	泉州振茂房地产有限公司	暂定资质	QZ-28870000000000	2021年9月13日 已自动续期
8.	南京悦茂房地产开发有限公司	暂定二级	南京KF14291	2022年2月25日
9.	无锡市桂茂置业有限公司	暂定二级	无锡KF14259	2022年4月1日
10.	徐州赢茂置业有限公司	暂定二级	徐州KF14436	2022年6月15日
11.	开茂置业(杭州)有限公司	暂定资质	杭房项643号	2021年7月11日 已自动续期
12.	苏州安茂置业有限公司	暂定二级	苏州KF14722	2022年9月17日
13.	上海兆浦置业有限公司	暂定资质	沪房管(青浦)第0001015号	2021年12月31日
14.	西安茂辉置业有限公司	四级	西建房暂(2020)0022号	2023年4月30日
15.	重庆茂秀置业有限公司	暂定资质，可按二级资质标准承担房地产开发项目	44010496	2021年9月7日 已自动续期

⁵ 根据住房和城乡建设部房地产市场监管司 2021 年 6 月 30 日出具的《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，发行人及合并报表范围子公司三级、四级、暂定资质证书有效期房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日。

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
16.	株洲如茂置业有限公司	暂定资质	湘建房开(株)字第0350747号	2021年10月29日已自动续期
17.	武汉启茂置业有限公司	暂定资质，仅限位于新洲区阳逻街万山村“阳逻金茂逸墅”项目开发使用	武房开暂[2018]02311号	2022年4月23日
18.	武汉祥茂置业有限公司	暂定资质，仅限位于新洲区阳逻街袁榨村“阳逻金茂悦项目”开发使用	武房开暂[2018]02428号	2021年10月22日已自动续期
19.	南京国际集团股份有限公司	暂定二级	南京KF02149	2022年7月13日
20.	南京润茂置业有限公司	暂定资质，按二级标准从事房地产开发经营活动	南京KF14447	2021年4月20日已自动续期
21.	青岛金翰置业有限公司	暂定资质	0262806	2021年7月1日已自动续期
22.	潍坊晟茂置业有限公司	暂定资质	077645	2021年9月21日已自动续期
23.	汕头拓茂房地产开发有限公司	暂定级	粤汕房开证字第0000280号	2021年8月5日已自动续期
24.	天津佳意房地产开发有限公司	四级	津建房证[2019]第SN2775号	2023年4月29日
25.	杭州融尚置地有限公司	暂定资质	杭房开433号	2022年3月10日
26.	青岛创城置业有限公司	暂定资质	0262980	2021年10月10日已自动续期
27.	广州君茂房地产开发有限公司	暂定级	粤房开证字暂0190050	2021年10月20日已自动续期
28.	重庆山焱茂置业有限公司	暂定资质，可按二级资质标准承担房地产开发项目	22010115	2021年11月11日
29.	义乌兴茂置业有限公司	暂定资质	浙房义综字203号	2021年12月8日
30.	江阴嘉茂置业有限公司	暂定资质，按二级标准从事房地产开发经营活动	无锡KF14448	2021年11月11日
31.	岳阳和茂置业有限公司	暂定资质	湘建房开(岳)字第0150829号	2021年7月19日已自动续期
32.	长沙芙蓉置业有限公司	四级	湘建房开(长)字第0142163号	2023年8月19日

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
33.	上海榕域房地产开发有限公司	暂定资质	沪房管(奉贤)第0000652号	2021年12月31日
34.	济南泉茂置业有限公司 ⁶	暂定资质	0161971	2022年6月20日
35.	杭州秦茂置业有限公司	暂定资质，限定开发富政储出[2019]17号地块项目	杭房项(富)75号	2021年7月12日 已自动续期
36.	威海兴茂置业有限公司	暂定资质	066612	2021年9月30日 已自动续期
37.	合肥沣茂房地产开发有限公司	暂定资质	合Z3396号	2022年1月14日
38.	温州和朗置业有限公司	暂定资质	浙房温龙综字第5号	2020年11月10日 已自动续期
39.	温州玖茂置业有限公司	暂定资质	浙房温综字第04411号	2021年9月19日 已自动续期
40.	武汉煜茂置业有限公司	暂定级，仅限位于汉阳区芳草路以东、四新南路以北“汉阳区四新方岛地区”项目开发使用	武房开暂[2020]02832号	2022年7月30日
41.	台州市茂信置业有限公司	暂定资质	台房开字第33100400135号	2022年3月19日
42.	无锡君茂置业有限公司	暂定资质，按二级标准从事房地产开发经营活动	无锡KF14343	2021年12月2日 已自动续期
43.	青岛方嘉置业有限公司	暂定资质	0263147	2022年5月11日
44.	三亚南繁荣茂置业有限公司	暂定资质	[2021]三建房开证暂字第0072号	2022年7月9日
45.	南昌辰茂置业有限公司	暂定级	赣建房开字0266号	2022年3月30日
46.	长沙方兴兴业置业有限公司	暂定资质	湘建房开(长)字第0351487号	2019年12月24日 已自动续期
47.	厦门隽茂房地产开发有限公司	四级	FDCA350201875	2021年4月28日 已自动续期
48.	西安顺茂置业有限公司	四级	西建房(2021)0006号	2024年2月29日
49.	重庆兴乾置业有限公司	二级	1027975	2024年2月17日

⁶根据发行人提供的济南市住房和城乡建设局房地产市场建管处于2020年2月28日出具的《关于济南泉茂置业有限公司开发资质整合的情况说明》，济南泉茂置业有限公司子公司济南远茂置业有限责任公司可持其营业执照正、副本，济南泉茂置业有限公司资质证书正、副本及本文件办理其开发项目各项建设手续。实际从事房地产项目开发的主体为济南远茂置业有限责任公司。

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
50.	温州弘茂置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0326-2021-2021-0062 号	2022 年 3 月 5 日
51.	青岛茂章置业有限公司	暂定资质	0263146	2022 年 5 月 11 日
52.	青岛腾茂置业有限公司	暂定资质	0262648	2019 年 8 月 17 日 已自动续期
53.	青岛创城置业有限公司	暂定资质	0262980	2021 年 10 月 10 日 已自动续期
54.	青岛创科投资开发有限公司	暂定资质	0263195	2021 年 7 月 3 日 已自动续期
55.	天津东辉产创有限公司	四级	津建房证[2018]第 S2679 号	2022 年 3 月 31 日
56.	保定鸿茂房地产开发有限公司	暂定资质	冀建房开保字第 2940 号	2021 年 11 月 11 日
57.	上海茂加置业有限公司	暂定资质	沪房管(青浦)第 0001023 号	2021 年 3 月 27 日 已自动续期
58.	张家港搏茂置业有限公司	暂定二级	苏州 KF15216	2022 年 6 月 20 日
59.	瑞安佳茂置业有限公司	暂定资质	浙房瑞综字第 03207 号	2022 年 6 月 16 日
60.	温州信茂置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0326-2021-2021-0056 号	2022 年 1 月 27 日
61.	台州海茂置业有限公司	暂定资质	浙开暂 1082-2021-2021-0050	2022 年 2 月 20 日
62.	长沙源茂置业有限公司	暂定资质	湘建房开(长)字第 0352715 号	2021 年 12 月 28 日
63.	南昌嘉茂置业有限公司	三级	赣建房开字 8030 号	2024 年 5 月 14 日
64.	佛山市茂兴房地产开发有限公司	四级	粤佛房开证字第 1301201 号	2023 年 5 月 18 日
65.	佛山福茂房地产开发有限公司	暂定级	粤佛房开证字第 1302553 号	2022 年 6 月 3 日
66.	南京宝茂置业有限公司	暂定二级	南京 KF14479	2022 年 7 月 13 日
67.	成都城投君茂置业有限公司	暂定资质，三级资质房地产开发企业可承担 15 万平米以下的住宅小区，以及与其投资能力相当的工业、商业、公共建筑、基础设施项目的开发建设，并可在全省范围内承担房地产开发经营活动	510112DJ443413805Z	2024 年 4 月 8 日

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
68.	烟台晟茂实业有限公司	暂定资质	0561591	2022年4月15日
69.	岳阳城茂置业有限公司	暂定资质	湘建房开(岳)字第0150940号	2022年5月31日
70.	福州新茂置业有限公司	暂定资质	FZ-62050000000142	2021年7月8日 已自动续期 ⁷
71.	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	暂定资质	浙房瑞综字第03197号	2021年6月16日 已自动续期
72.	昆明辉茂置业有限公司	暂定资质	云建房证开字(2019)2150号	2020年9月30日 已自动续期
73.	北京云茂置业有限公司	暂定资质	FT-A-9025	2022年6月24日

截至本募集说明书签署日，上海金茂及少数从事房地产开发业务的下属子公司存在房地产业务资质证书业已或临近过期的情形，相关子公司对已经或临近过期的资质证书情况进行自查。2021年6月30日，住房和城乡建设部发布建司局函房[2021]65号《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》，函中指出“自2021年7月1日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请”、“自2021年7月1日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日起，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发”。上述事项不会对本次发行构成实质不利影响。

2、物业开发业务经营模式

公司物业开发板块中土地一级开发业务经营模式目前主要采取合作开发模式，公司与当地政府签订合作开发协议并成立合资项目公司，合作项目公司根据开发协议开展土地一级开发业务。房地产开发业务板块经营主要以自主开发模式为主，公司自主开发的模式主要通过成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目。

(1) 土地一级开发业务模式

⁷根据《福建省住房和城乡建设厅关于办理房地产开发企业二级资质及施工许可证审批有关问题的意见》(闽建许函〔2021〕38号)以及发行人的书面说明，该证书有效期延长至住房城乡建设部新的房地产开发企业资质管理规定实施之日。

公司物业开发板块中土地一级开发业务经营模式目前主要采取合作开发模式，项目位于长沙、南京、嘉善、宁波。长沙项目通过政府公开招募并与政府签订协议方式获取，南京、嘉善和宁波项目通过招投标取得，获取项目形式以及项目建设授权合法合规。公司与南京、长沙、嘉善、宁波当地政府签订合作开发协议并成立合资项目公司。收益分成方面，根据与当地政府签署的开发协议或合作开发协议确定，具体为长沙、南京项目按协议约定获得占土地出让金比例不等的收入，宁波、嘉善项目实行总价包干列入政府财政预算，依法经审批支出后按比例拨付给管委会，管委会向项目公司支付项目开发费用。具体如下：

1) 土地一级开发业务合规性及授权

发行人目前主要土地一级开发项目包括南京青龙山国际生态新城项目、长沙梅溪湖国际新城项目（含一期、二期以及 A 组团地块）、宁波生命科学城项目和上海之窗智慧科学城项目，主要开发经营主体为南京兴拓投资有限公司、金茂投资（长沙）有限公司、长沙金茂城市建设开发有限公司、宁波甬茂建设开发有限公司和嘉善嘉茂建设开发有限公司，上述公司营业执照范围均可开展城市基础设施投资与建设或土地综合开发业务。

根据《关于变更核准上坊老集镇地块城中村危旧房改造和环境综合整治项目名称等内容的批复》（江宁发改投字[2015]311 号），南京兴拓投资有限公司获得了南京江宁上坊中心棚户区改造（旧城改造）项目的授权，项目建设内容为道路工程、桥梁工程、市政综合管线工程、环境景观工程及其他相关基础配套工程以及前期征地、动拆迁及安置房工程等。该项目系发行人经过招投标程序获取，发行人中标后与当地政府签署了合作开发协议，获取项目形式以及项目建设授权合法合规。

根据《关于梅溪湖国际服务和科技创新城项目市政基础设施及前期工程立项的批复》（长先发改函[2011]26 号），金茂投资（长沙）有限公司作为长沙梅溪湖国际新城一期项目的投资建设单位，主要建设内容包括区域内道路及对外连接道路建设、公共配套服务设施、景观环境建设、区域内“七通一平”配套建设及其他附属工程等。该项目是发行人通过政府公开招募并与政府签订协议方

式获取，获取项目形式以及项目建设授权合法合规。

根据《长沙市发展和改革委员会关于梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）市政基础设施及前期工程项目立项的批复》（长先发改函[2014]8号），长沙兴茂投资有限公司（系长沙金茂城市建设开发有限公司唯一100%法人股东）和梅溪湖投资（长沙）有限公司作为梅溪湖国际新城二期项目的项目建设单位，项目总投资由长沙兴茂投资有限公司与梅溪湖投资（长沙）有限公司按7:3的比例分摊，主要建设内容包括市政道路工程、隧道桥梁工程、公共景观及公用配套服务设施和中小学建设等。该项目系发行人通过与政府相关方谈判并签订协议的形式获取，获取项目形式以及项目建设授权合法合规。

根据中国金茂控股集团有限公司（简称“中国金茂”）、宁波宁南贸易物流区管理委员会（原指挥部，简称“管委会”）、宁波宁南贸易物流区国有资产经营管理有限责任公司（简称“政府平台公司”）三方联合签署的《合作协议宁波市奉化区宁南新城项目合作开发协议》约定，中国金茂及政府平台公司按80%：20%股比共同设立项目公司（即“宁波甬茂建设开发有限公司”）作为宁波生命科学城项目的建设开发主体单位，承担合作区域内征地拆迁和补偿安置的资金投入、完成本项目建设工程以及其他相关合作事项。项目位于浙江省宁波市奉化区，合作区域约为3.94平方公里（约5,910亩）。宁波生命科学城项目招标形式及招标协议均通过政府常务会及人大常委会审议，形式合法合规，2018年9月28日，中国金茂控股集团有限公司通过公开投标方式成功获取中标人资格。

2) 土地一级开发业务盈利模式

发行人土地一级开发盈利模式主要依据发行人与长沙、南京、嘉善、宁波当地政府签订的开发协议或合作开发协议来获得土地增值收益。

对于长沙梅溪湖国际新城项目，发行人负责长沙梅溪湖国际新城部分征地拆迁、基础设施、公共配套等建设，并统一在片区内开展规划设计和招商行为。待每一宗土地出让后，发行人收回相应的投资成本，并按约定获得相应的收益。长沙梅溪湖国际新城项目一期全周期中，预计项目公司可以获得的收入约占土地出让总金额的70-80%，收入中包含已投入的开发成本（包括但不限于征地拆迁费用、基础设施建设成本、公共配套建设成本、管理费用、财务费用等）。长

沙梅溪湖国际新城 A 组团项目全周期中，预计项目公司可以获得的收入约占土地出让总金额的 40-50%，收入中包含已投入的开发成本（包括但不限于征地拆迁费用、基础设施建设成本、公共配套建设成本、管理费用、财务费用等）。长沙梅溪湖国际新城项目二期项目发行人获得开发成本返还的同时，发行人从该项目范围内土地的增值总额中应由投资人分享的部份中获得 70%作为开发收益。

对于南京青龙山国际生态新城项目，发行人与南京当地政府平台成立合资公司，参与项目规划、基础设施建设，帮助片区发展成熟，助力土地价值提升。同时公司可以发挥自身优势，在本区域开展优势业务获取利润。开发土地完成出让后，发行人收回相应投资成本，并根据与政府签订的合作协议（《南京江宁上坊中心区棚户区改造项目合作框架协议》），发行人从该项目获得的收入为该地块的土地出让金总额扣除按照有关规定提取的各项国家、江苏省及南京市级计提基金/费用后的余额再按股比分成的部分，项目的总收入一般为土地出让金金额的 60%-70%。

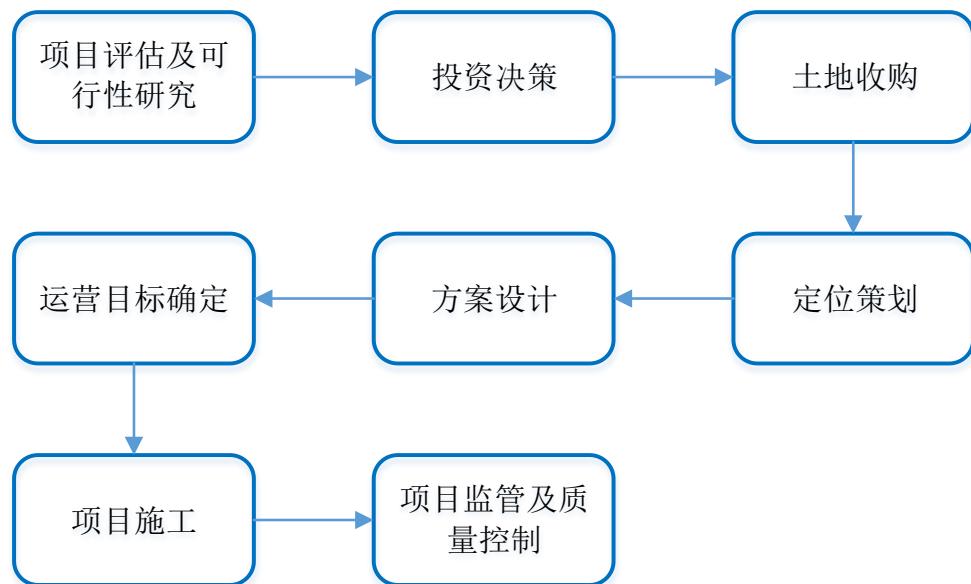
宁波生命科学城项目合作范围内所有土地指标购买报批及征收拆迁补偿事项实行总价包干，合作范围内封闭运行，采取明确税种、全额返还的财政管理体制，将区政府留存相关税收、非税收入部分（含城市市政基础设施配套费及竞买保障房回购费用），列入政府财政预算，依法经审批支出后全额拨付给管委会，作为管委会向项目公司支付项目开发费用的资金来源。项目公司股东按照各自的出资比例行使股东权利，并按出资比例分享项目公司参与本项目建设所获得的收益及利润分配。

上海之窗智慧科学城项目合作范围内所有土地指标购买报批及征收拆迁补偿事项实行总价包干，采取按土地拍卖价格确认返还金额的形式，将区政府留存相关非税收入部分（含城市市政基础设施配套费及竞买保障房回购费用），列入政府财政预算，依法经审批支出后按比例拨付给管委会，作为管委会向项目公司支付项目开发费用的资金来源。项目公司股东按照各自的出资比例行使股东权利，并按出资比例分享项目公司参与本项目建设所获得的收益及利润分配。

（2）房地产开发业务模式

1) 房地产开发项目的业务流程

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：



2) 运营模式

发行人房地产开发业务，主要承担房地产开发项目全程组织管理工作，通过输出管理形成集成化规模化生产能力。金茂投资日常运营管理主要包括：

方案管理：获取土地使用权后，金茂投资项目公司营销部门进行市场调研，进行产品定位，形成开发产品的设计要求，在此基础上制定开发项目产品的设计任务书，在设计任务书要求范围内由相应的设计单位完成开发项目的具体方案设计工作。

报批报建：获取正式的开发项目设计方案以及其他相关程序完成后，由中国金茂房地产项目公司向各政府主管部门报批报建，并办理项目建设施工所需证照。

施工发包：项目公司将建设施工任务发包给合格承包商完成建设施工任务，主要包括施工总承包和专业分包两种方式。项目公司可将建筑工程的全部施工任务发包给施工总承包公司，由施工总承包单位组织力量完成施工任务；也可将建筑工程主体施工任务发包给相关施工总承包单位，把地基与基础工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程等专业工程施工任

务另行发包给专业承包商完成施工任务。

进度把控：建设施工单位开始施工后，项目公司根据施工单位编制的施工组织计划以及现场巡查结果，编制项目月度进度表，从整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。

质量、安全、环保管理：通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。中国金茂通过制订实施项目产品定位会、项目启动会、项目目标成本、工程管理实施规划、开盘准备会、竣工验收会议等制度保证项目运营质量，集团通过营销月度会议、季度工程推进会议、建立月度动态通报制度、运营节点考核等提高生产运营能力和质量。

3) 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管理部和招标采购部。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。

4) 定价模式

房地产的价格同时受到众多因素的影响，发行人的房地产项目定价主要在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相结合的方法实施定价过程。

5) 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。

6) 工程支付及结算模式

工程施工结算周期依工程量而定，结算方式采用支票、银行承兑汇票、商业承兑汇票等多种结算方式，在主体结构封顶后 2 个月内支付建造成本的 30%；在取得竣工备案证后 2 个月内支付建造成本的 70%，在结算完成并签订结算定案单后 2 个月内支付建造成本的 95%，质保期后支付完毕。

3、物业开发业务经营情况

（1）土地一级开发业务经营情况

近三年发行人物业开发板块中土地一级开发收入分别 814,182.98 万元、429,099.01 万元和 698,357.91 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人土地一级开发业务主要位于长沙、南京、宁波、嘉兴。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，项目发行人主要的在建的土地一级开发项目具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	公司名称	地点	占地面积	预计建筑面积	截至 2021年9 月末未交 付面积 ⁸	总投资	截至 2021 年9月 末已投 资额	项目 开发 进度 ⁹	截至 2021 年9 月末 已出 让土 地金 额	公司 所占 权益	竣工日 期	2021 年 10-12 月项 目计 划投 资额	2022 年项 目计 划投 资额	2023 年及以 后项 目计 划投 资额
南京青龙山国际生态新城项目	南京兴拓投资有限公司	江苏省南京市江宁上坊中心区	323.0	379.8	156.5	176.9	137.7	78%	227.0	80%	2024年	3.1	19.0	40.0
长沙梅溪湖国际新城项目一期	金茂投资（长沙）有限公司	湖南省长沙市湘江新区	280.8	940.2	10.4	188.2	187.3	100%	347.2	80%	2023年	0.2	0.7	-
长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块	金茂投资（长沙）有限公司	湖南省长沙市湘江新区	27.6	82.9	-	6.6	6.6	100%	37.4	80%	2020年	-	-	-
长沙梅溪湖国际新城项目二期	长沙金茂城市建设开发有限公司	湖南省长沙市湘江新区	453.6	954.1	954.1	-- ⁽¹⁾	44.9	0%	-	100%	-	-	-	-
宁波生命科学城项目	宁波甬茂建设开发有限公司	浙江省宁波市奉化区	395.6	428.0	328.8	159.6	31.3	20%	84.8	80%	2027年	7.8	39.8	80.7
上海之窗智慧科学城项目	嘉善嘉茂建设开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	192.0	181.0	156.9	46.8	20.7	44%	12.0	3.2%	2025年	8.1	6.1	13.1

⁸ 未交付面积指发行人未完成土地招排挂或招拍挂未被摘牌的面积 80%⁹ 项目开发进度=累计已投资额/项目预计总投资额

温州古鳌头一级	温州鳌茂建设开发有限公司	浙江省温州市鳌江镇	98.0	155.5	1.0	20.5	9.4	46%	34.9	80%	2026年	1.6	6.0	4.0
金华东渭未来科学城项目	金华东茂建设有限公司	浙江省金华市	184.0	216.6	204.8	85.7	10.8	13%	37.0	80%	2026年	15.3	24.8	34.7
合计			1,954.6	3,338.1	1,812.5	684.3	448.8		780.3			36.2	96.3	172.5

注：长沙梅溪湖国际新城项目二期长沙西片区地块尚未行成总投资预算金额。

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，金茂投资（长沙）有限公司于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188.2亿元。截至2021年9月末，该项目未完成土地招拍挂面积10.4万平方米。

2012年，金茂投资（长沙）有限公司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2021年9月末，该项目土地已全部出让。

2013年，长沙金茂城市建设开发有限公司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954.1万平方米，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2021年9月末，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，目前上海金茂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较有实力的房地产开发企业万科、佳兆业、卓越、中海共计十七家，加速推进片区的发展。片区内有 25 条共 16.7 公里的道路建设，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，交通配套有所提升。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 323 万平方米，总建筑面积约 379.8 万平方米，上海金茂总投资额约 177 亿元。截至 2021 年 9 月末，该项目已累计出让建筑面积 223.3 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积 156.5 万平方米。

3) 宁波一级开发项目基本情况

2018 年 9 月 30 日，上海金茂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 3.96 平方公里，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，上海金茂总投资额约 159.6 亿元，已投资额 29.1 亿元。截至 2021 年 9 月末，该项目土地已出让 99.2 万平方米，尚有未售/未交付土地规划建筑面积约 328.8 万平方米。

4) 上海之窗智慧科学城基本情况

上海之窗智能科学城该项目位于浙江嘉善经济技术开发区，是嘉善接轨上海的门户。项目总占地约 2,878 亩（约合 192 万平方米），总建筑面积约 181 万平方米，涵盖中荷产业园、TOD 新城等核心板块，现已引入惠灵顿公学等优质教育资源，此外，品牌酒店、高端办公、会议中心、商业综合体、文化艺术中心、智慧活力居住小区等高端配套都将在此集聚。未来，该项目将建成集城市配套、智能制造、智能产业、生态宜居于一体，高品位、生态型、智能型、宜居型的现代新城，成为助推长三角一体化发展的动力引擎。2019 年 9 月，中国金茂与嘉善经开区正式签署上海之窗智能科学城合作开发协议；2019 年 11 月 29 日，项目举行开工奠基仪式。上海金茂总投资额约 46.8 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资金额为 20.7 亿元。截至 2021 年 9 月末，该项目尚有未交付面积约 156.9 万平方米。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要土地一级开发项目包括南京青龙山国际生态新城项目、长沙梅溪湖国际新城项目（含一期、二期以及 A 组团地块）、宁波生命科学城项目、上海之窗智慧科学城项目等，不存在涉及诉讼的情况。

（2）物业销售业务经营情况

近三年及一期，发行人物业开发板块中物业销售收入分别 2,271,922.94 万元、2,374,863.01 万元、4,751,601.48 万元和 3,687,498.85 万元，近三年呈现稳步增长趋势。具体从收入结构上来说，发行人物业销售业务按照产品种类可分为写字楼和住宅以及其他，其中住宅收入及其他在物业开发销售业务中占比最高，最近三年及一期住宅以及其他收入在物业销售业务收入占比分别为 99.58%、93.39%、91.37% 和 99.75%。

表：近三年及一期公司物业销售业务收入结构

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
写字楼	9,315.11	0.25	185,491.22	8.63	156,882.88	6.61	9,523.81	0.42
住宅及其他	3,678,183.74	99.75	4,566,110.26	91.37	2,217,980.13	93.39	2,262,399.13	99.58
合计	3,687,498.85	100.00	4,751,601.48	100.00	2,374,863.01	100.00	2,271,922.94	100.00

从成本结构来看，发行人住宅及其他类产品占物业销售业务成本占比较高，

近三年及一期住宅及其他占物业销售业务成本比重分别为 99.38%、92.68%、96.49% 和 99.74%。

表：近三年及一期公司物业销售业务成本结构

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
写字楼	7,747.91	0.26	140,231.23	3.51	127,110.71	7.32	9,286.07	0.61
住宅及其他	2,971,916.90	99.74	3,852,329.65	96.49	1,609,812.18	92.68	1,501,527.65	99.39
合计	2,979,664.81	100.00	3,992,560.88	100.00	1,736,922.89	100.00	1,510,813.72	100.00

具体从房地产开发运营情况来看，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司新开工面积分别为 756.99 万平方米、1,018.47 万平方米、1,104 万平方米和 840 万平方米。公司竣工面积分别为 179.03 万平方米、393.50 万平方米、605 万平方米和 572 万平方米。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，房地产签约销售面积分别为 328.57 万平方米、684.08 万平方米、1,129 万平方米和 995 万平方米，合同销售金额分别为 828.73 亿元、1,515.27 亿元、2,311 亿元和 1,758 亿元。

公司主要在建及已完工项目的施工方包括中建三局第一建设工程有限责任公司、中建二局第三建筑工程有限公司、中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司、中建四局建设发展有限公司等。

发行人开发项目在一二线城市的占比较高，受结转条件的影响，通常收入确认的时间集中于下半年。发行人销售款结算方式及占比情况如下：

结算方式采用一次性付款、分期付款、按揭付款等方式，具体付款方式由客户自由选择，统计的比例大致如下：分期付款及按揭占比约 87%，一次付款占比约 13%。

工程施工结算周期依工程量而定，结算方式采用支票、商业承兑汇票等多种结算方式，一般在完成工程节点时，支付工程款的 70%-75%，竣工验收合格后支付至 97%，质保期后支付完毕。

表：发行人物业销售运营情况

指标	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
新开工面积（万平方米）	840	1,125	1,018.47	756.99
竣工面积（万平方米）	572	605	393.50	179.03
签约销售面积（万平方米）	995	1,129	684.08	328.57
签约销售金额（亿元）	1,758	2,311	1,515.27	828.73
平均销售价格（元/平方米）	17,670	20,468	22,149.02	25,222.33
拿地面积（万平方米）	836	1,417	1,975.30	1,371.64
拿地均价（元/平方米）	12,517	7,271	5,151.11	5,896.00

注：上表新开工、竣工数字不包含一级开发；签约金额和面积、拿地面积包含一级开发；拿地均价不包含一级开发。

从发行人物业销售区域分布来看，2020 年发行人物业销售业务主要集中于北京、温州、杭州、南京、上海、苏州、宁波、长沙、青岛、武汉等一线城市及重点二线城市。2020 年，发行人在上述十地合计销售金额占总销售金额比重分别为 59.45%；销售面积占比分别为 53.78%。具体发行人物业销售业务区域分布情况如下：

	2020年度	2019年度	2018年度
销售面积（万平方米）			
其中：北京	54.33	36.47	32.59
上海	39.37	20.06	9.11
长沙	154.25	77.27	17.32
丽江	2.34	0.00	2.69
南京	58.00	53.83	7.47
青岛	63.64	24.22	51.32
宁波	61.19	44.21	16.36
广州	24.52	4.01	18.05
杭州	35.23	33.63	9.28
苏州	55.07	30.65	6.37
重庆	27.76	9.03	8.79
佛山	27.26	10.49	11.73
天津	22.20	13.67	10.75
郑州	12.34	0.81	2.14
合肥	18.42	8.46	14.37
无锡	34.00	20.21	14.47
温州	50.62	67.62	53.22
武汉	35.51	42.39	13.85
南昌	14.84	11.41	4.34
嘉兴	5.03	31.00	13.77
其他 ¹⁰	333.15	144.65	10.58

¹⁰ 其他为济南、福州、绍兴、台州、成都、泉州、西安、常州、深圳、昆明、南通、东莞、湖州、徐州、开封、株洲、岳阳、汕头等。

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
合计	1,129.08	684.08	328.57
销售金额(亿元)			
北京	256.79	198.45	173.85
上海	209.86	95.99	71.45
长沙	137.99	68.82	26.67
丽江	2.87	0.00	5.28
南京	182.42	125.82	21.73
青岛	97.61	53.29	68.49
宁波	83.54	75.89	38.00
广州	68.51	23.07	68.77
杭州	115.96	130.14	45.82
苏州	125.23	86.91	16.19
重庆	28.91	11.91	7.11
佛山	41.50	19.90	17.10
天津	67.19	46.97	46.91
郑州	34.27	4.29	16.23
合肥	34.36	19.38	27.26
无锡	60.06	43.69	32.73
温州	102.48	132.83	71.89
武汉	61.95	49.91	25.43
南昌	17.72	15.17	6.66
嘉兴	7.81	49.59	21.15
其他	573.99	263.13	20.01
合计	2,311.00	1,515.17	828.73

1) 近三年及一期已完工项目情况

近三年及一期，发行人并表口径主要已完工房地产项目共计 34 个，具体情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期并表口径主要已完工项目情况

序号	项目名称	地点	开发主体	建筑面积 (平方米)	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	总可出售面积 (平方米)	剩余可售面积 (平方米)	销售进度(已售面积/总可售面积)	未销售原因	五证是否齐全
1	北京亦庄金茂逸墅	北京市经济技术开发区	北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	201,491	住宅	出售	51%	2018年	201,491	-	100.00%	按正常进度销售	是
2	北京丰台金茂广场	北京市丰台区	北京金丰置业有限公司	153,084	写字楼、商业	出售	100%	2019年	153,084	44,698	70.80 %	按正常进度销售	是
3	上海大宁金茂府	上海市闸北区	方兴置业(上海)有限公司	324,910	住宅	出售	70%	2018年	288,934	30,252	89.53%	按正常进度销售	是
4	青岛市南金茂湾	山东省青岛市市南区	青岛蓝海新港城置业有限公司第一分公司	351,226	商业、住宅	出售	1%	2020年	346,024	1,450	99.58%	按正常进度销售	是
5	青岛中欧国际城项目一批地A1/D2/D3/D5地块	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方盛置业有限公司	297,970	商业、住宅	出售	100%	2019年	178,096	1,767	99.01%	按正常进度销售	是
6	青岛中欧国际城项目一批地B1/B2 地块	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛兴创置业有限公司	181,397	住宅	出售	5%	2019年	138,594	690	99.50 %	按正常进度销售	是

序号	项目名称	地点	开发主体	建筑面积 (平方米)	项目类 型	经营 类型	公司 所占 权益	竣工 日期	总可出售 面积(平 方米)	剩余可 售面积 (平方 米)	销售进 度(已 售面积 /总可 售面 积)	未销售 原因	五 证 是 否 齐 全
7	青岛中欧国际城项目二批地A2/A5/D1地块	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方盛置业有限公司	299,638	商业、住宅	出售	100%	2018年	256,075	20,605	91.95%	按正常进度销售	是
8	苏州姑苏金茂府	江苏省苏州市姑苏区	方兴地产(苏州)有限公司	274,864	住宅	出售	4%	2018年	274,850	-	100.00%	-	是
9	长沙梅溪湖金茂广场项目	湖南省长沙市湘江新区	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	957,907	综合体	出售、持有	5%	2019年	683,631	136,989	79.96%	按正常进度销售	是
10	长沙梅溪湖国际研发中心项目	湖南省长沙市湘江新区	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	52,459	商业、住宅	出售、持有	100%	2019年	37,496	-	100.00%	按正常进度销售	是
11	中央公园(嘉兴经开 2017-35 号地)	浙江省嘉兴市南湖区	嘉兴兴雅房地产开发有限公司	153,608	住宅	出售	49%	2020年	153,537	64	99.96%	-	是
12	广州南沙金茂湾	广东省广州市南沙区	广州兴拓置业有限公司	672,287	综合体	出售、持有	5%	2020年	596,639	49,960	91.63%	按正常进度销售	是
13	金茂谷镇(含金茂雪山语)	云南省丽江市丽江世界遗产公园	金茂(丽江)置业有限公司	146,752	住宅	出售	100%	2020年	58,134	5,001	91.40%	按正常进度销售	是

序号	项目名称	地点	开发主体	建筑面积 (平方米)	项目类 型	经营 类型	公司 所占 权益	竣工 日期	总可出售 面积(平 方米)	剩余可 售面积 (平方 米)	销售进 度(已 售面积 /总可 售面 积)	未销售 原因	五 证 是 否 齐 全
14	慈城金茂逸墅	江苏省南京市江北区	宁波慈茂房地 产开发有限公 司	224,472	住宅	出售	36%	2020 年	171,906	10,988	93.61 %	按正常 进度销 售	是
15	江东金茂府	浙江省宁波市江东区	宁波兴茂地产 开发有限公司	306,436	住宅	出售	5%	2018 年	302,133	292	99.90%	按正常 进度销 售	是
16	海曙金茂悦	浙江省宁波市海曙区	宁波鹰茂地产 开发有限公司	135,423	住宅	出售	3%	2018 年	134,194	-	100.00%	-	是
17	厦门翔安金茂 悦	福建省厦门市翔安区	厦门隽茂房地 产开发有限公 司	102,292	住宅	出售	100%	2021 年	94,672	15,203	83.94%	按正常 进度销 售	是
18	苏州姑苏金茂 悦	江苏省苏州市吴中区	苏州腾茂置业 有限公司	97,115	住宅	出售	100%	2020 年	89,410	2,859	96.80%	按正常 进度销 售	是
19	深圳龙华金茂 府	广东省深圳市龙华新 区	深圳悦茂置业 有限公司	150,270	住宅	出售	80%	2020 年	138,766	23,461	83.09%	按正常 进度销 售	是
20	南京东城金茂 悦	江苏省南京市江宁区	南京嘉茂房地 产开发有限公 司	97,013	住宅	出售	60%	2018 年	97,013	2,797	97.12%	按正常 进度销 售	是

序号	项目名称	地点	开发主体	建筑面积 (平方米)	项目类 型	经营 类型	公司 所占 权益	竣工 日期	总可出售 面积(平 方米)	剩余可 售面积 (平方 米)	销售进 度(已 售面积 /总可 售面 积)	未销售 原因	五 证 是 否 齐 全
21	亦庄金茂府	北京市经济技术开发区	北京方兴拓赢房地产开发有限公司	275,101	住宅	出售	100%	2019年	265,177	8,505	96.79%	按正常进度销售	是
22	郑州北龙湖金茂府	河南省郑州市郑东新区	郑州茂辉置业有限公司	164,703	住宅	出售	100%	2020年	130,704	23,030	82.38 %	按正常进度销售	是
23	余姚悦观庭	浙江省宁波市余姚市	宁波姚茂房地产开发有限公司	86,841	住宅	出售	100%	2020年	81,283	2,837	96.51%	按正常进度销售	是
24	杭州滨江金茂府	浙江省杭州市滨江区	金茂置业(杭州)有限公司	250,362	住宅	出售	53%	2020年	250,111	-	100.00%	按正常进度销售	是
25	青岛中欧国际城二批地 D7	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛茂创置业有限公司	54,156	商业、住宅	出售	5%	2020年	36,148	381	98.95 %	按正常进度销售	是
26	青岛中欧国际城项目三批地(A16)	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方辰置业有限公司	80,974	商业、住宅	出售	68%	2020年	64,396	6,199	90.37 %	按正常进度销售	是
27	青岛中欧国际城项目三批地 A11	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方辉置业有限公司	89,555	商业、住宅	出售	68%	2020年	88,449	9,634	89.11%	按正常进度销售	是

序号	项目名称	地点	开发主体	建筑面积 (平方米)	项目类 型	经营 类型	公司 所占 权益	竣工 日期	总可出售 面积(平 方米)	剩余可 售面积 (平方 米)	销售进 度(已 售面积 /总可 售面 积)	未销售 原因	五 证 是 否 齐 全
28	青岛中欧国际城项目三批地(C10)	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方腾置业有限公司	135,601	商业	自持	68%	2020年	-	-	0.00%	-	是
29	青岛中欧国际城项目三批地D6	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方川置业有限公司	104,403	商业、住宅	出售	68%	2020年	75,612	1,828	97.58 %	按正常进度销售	是
30	青岛中欧国际城三批地C21	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛松茂置业有限公司	146,193	商业、住宅	出售	3%	2020年	119,716	21,367	82.15%	按正常进度销售	是
31	青岛中欧国际城三批地C1	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛材茂置业有限公司	110,875	商业、住宅	出售	3%	2020年	80,106	7,094	91.14%	按正常进度销售	是
32	保利堂悦府	四川省成都市金堂县	成都市保悦置业有限公司	139,210	住宅	出售	50%	2021年	139,210	-	100.00%	按正常进度销售	是
33	清溪金茂逸墅	广东省东莞市清溪镇	东莞深茂置业有限公司	60,758	住宅	出售	100%	2021年	56,369	944	98.33%	按正常进度销售	是
34	北京朝阳金茂中心	北京市朝阳区	北京展拓置业有限公司	101,528	写字楼	持有	100%	2021年	58,925	58,925	0.00%	按正常进度销售	是
	合计			6,980,875					5,840,884				

表：发行人近三年及一期并表口径主要已完工项目情况（续）

序号	项目名称	项目建设主体(项目公司名称)	截至 2021 年 9 月末已销售总额(亿元)	回款进度	后续销售计划	后续资金回笼计划	累计回款
1	北京亦庄金茂逸墅	北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	76.16	100%	正常销售	正常回笼	76.16
2	北京丰台金茂广场	北京金丰置业有限公司	47.90	96%	正常销售	正常回笼	46.11
3	上海大宁金茂府	方兴置业(上海)有限公司	192.52	100%	正常销售	正常回笼	191.83
4	青岛市南金茂湾	青岛蓝海新港城置业有限公司	57.54	100%	正常销售	正常回笼	57.54
5	青岛中欧国际城项目一批地 A1/D2/D3/D5 地块	青岛方盛置业有限公司	16.58	98%	正常销售	正常回笼	16.21
6	青岛中欧国际城项目一批地 B1/B2 地块	青岛兴创置业有限公司	21.44	99%	正常销售	正常回笼	21.21
7	青岛中欧国际城项目二批地 A2/A5/D1 地块	青岛方盛置业有限公司	26.82	96%	正常销售	正常回笼	25.82
8	苏州姑苏金茂府	方兴地产(苏州)有限公司	71.13	100%	正常销售	正常回笼	71.13
9	长沙梅溪湖金茂广场项目	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	65.41	100%	正常销售	正常回笼	65.45
10	长沙梅溪湖国际研发中心项目	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	3.39	100%	正常销售	正常回笼	3.39
11	中央公园(嘉兴经开 2017-35 号地)	嘉兴兴雅房地产开发有限公司	18.79	100%	正常销售	正常回笼	18.79
12	广州南沙金茂湾	广州兴拓置业有限公司	92.51	99%	正常销售	正常回笼	91.65
13	金茂谷镇(含金茂雪山语)	金茂(丽江)置业有限公司	16.36	96%	正常销售	正常回笼	15.76
14	慈城金茂逸墅	宁波慈茂房地产开发有限公司	23.76	100%	正常销售	正常回笼	23.76
15	江东金茂府	宁波兴茂地产开发有限公司	60.97	100%	正常销售	正常回笼	60.97
16	海曙金茂悦	宁波鹰茂地产开发有限公司	23.48	100%	正常销售	正常回笼	23.48
17	厦门翔安金茂悦	厦门隽茂房地产开发有限公	18.79	86%	正常销售	正常回笼	16.22

		司					
18	苏州姑苏金茂悦	苏州腾茂置业有限公司	17.28	100%	正常销售	正常回笼	17.20
19	深圳龙华金茂府	深圳悦茂置业有限公司	127.95	95%	正常销售	正常回笼	121.68
20	南京东城金茂悦	南京嘉茂房地产开发有限公司	22.56	100%	正常销售	正常回笼	22.56
21	亦庄金茂府	北京方兴拓贏房地产开发有限公司	95.42	100%	正常销售	正常回笼	95.42
22	郑州北龙湖金茂府	郑州茂辉置业有限公司	49.71	93%	正常销售	正常回笼	46.17
23	余姚悦观庭	宁波姚茂房地产开发有限公司	11.01	100%	正常销售	正常回笼	11.01
24	杭州滨江金茂府	金茂置业（杭州）有限公司	92.91	100%	正常销售	正常回笼	92.91
25	青岛中欧国际城二批地 D7	青岛茂创置业有限公司	6.18	96%	正常销售	正常回笼	5.96
26	青岛中欧国际城项目三批地 (A16)	青岛方辰置业有限公司	7.54	100%	正常销售	正常回笼	7.53
27	青岛中欧国际城项目三批地 A11	青岛方辉置业有限公司	8.34	100%	正常销售	正常回笼	8.33
28	青岛中欧国际城项目三批地 (C10)	青岛方腾置业有限公司	-	-	-	-	-
29	青岛中欧国际城项目三批地 D6	青岛方川置业有限公司	9.98	97%	正常销售	正常回笼	9.63
30	青岛中欧国际城三批地 C21	青岛松茂置业有限公司	12.62	100%	正常销售	正常回笼	12.61
31	青岛中欧国际城三批地 C1	青岛材茂置业有限公司	9.89	95%	正常销售	正常回笼	9.43
32	保利堂悦府	成都市保悦置业有限公司	6.80	82%	正常销售	正常回笼	5.60
33	清溪金茂逸墅	东莞深茂置业有限公司	10.03	99%	正常销售	正常回笼	9.97
34	北京朝阳金茂中心	北京展拓置业有限公司	-	-	-	-	-
	合计		1,321.78				1,301.48

2) 在建项目

表：截至 2021 年 9 月末发行人并表口径主要在建项目

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积 m ²	未售建筑面积 m ²	计划总投资 (亿元)	截至 2021 年 9 月末 累积 已投 资	2021 年 10- 12 月 项目 计划 投资 金额	2022 年项目 计划 投资 金额	2023 年及 以后 项目 计划 投资 金额	项目建设资金来源	资本 金到 位情 况	投资进 度(已 投/总 投)
1	北京大兴金茂悦	北京市大兴区	北京兴拓置业有限公司	住宅	100%	2021年	171,873	31,091	42.64	38.34	2.11	1.61	0.57	自有资金	100%	89.93%
2	上海南桥金茂悦项目	上海市奉贤区	上海榕域房地产开发有限公司	住宅	38%	2022年	122,157	31,448	28.36	18.84	6.85	2.23	0.43	自有资金	100%	66.44%
3	上海虹桥金茂悦（青浦 26-01 地块）	上海市青浦区	上海兆浦置业有限公司	住宅	100%	2021年	94,880	46,525	26.49	21.50	4.65	0.32	0.02	自有资金	100%	81.16%
4	广州灵山岛金茂湾（二期）	广东省广州市南沙区	广州君茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2022年	131,538	47,338	26.15	19.02	3.21	2.89	1.03	自有资金	100%	72.73%
5	天津上东金茂府	天津市东丽区	天津成茂置业有限公司	住宅	100%	2021年	288,254	171,334	60.84	47.70	2.86	4.88	5.40	自有资金	100%	78.40%
6	天津海河金茂府	天津市河东区	天津津辉置业有限公司	综合体	100%	2021年	404,388	97,195	78.79	60.53	12.88	3.46	1.92	自有资金	100%	76.83%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
7	天津御江臺	天津市河西区	天津佳意房地产开发有限公司	住宅	34%	2021年	118,228	45,961	30.23	26.42	2.49	0.96	0.35	自有资金	100%	87.41%
8	重庆璧山金茂悦	重庆市璧山区	重庆山焱茂置业有限公司	住宅	100%	2024年	363,071	153,058	23.50	12.70	4.15	4.06	2.59	自有资金	100%	54.04%
9	龙兴金茂国际生态新城（龙兴南地块）	重庆市渝北区	重庆茂秀置业有限公司	住宅、酒店	100%	2021年	331,076	216,345	35.65	18.51	3.87	4.84	8.42	自有资金	100%	51.93%
10	泉州檀悦	福建省泉州台商投资区	泉州振茂房地产有限公司	住宅、商业、写字楼	19%	2021年	601,485	93,383	59.53	43.23	4.94	7.34	4.02	自有资金	100%	72.61%
11	祖庙金茂悦	广东省佛山市禅城区	佛山拓茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2021年	336,792	176,328	56.06	37.73	3.59	6.36	8.38	自有资金	100%	67.30%
12	金茂绿岛湖	广东省佛山市	佛山市茂兴房地产	住宅	65%	2021年	675,348	152,246	67.41	48.86	6.81	7.30	4.44	自有资金	100%	72.48%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
		禅城区	开发有限公司													
13	汕头双悦湾	广东省汕头市金平区	汕头拓茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2022年	581,727	443,300	27.20	17.10	2.88	2.71	4.51	自有资金	100%	62.87%
14	富春金茂星外滩	浙江省杭州市富阳区	杭州秦茂置业有限公司	住宅	100%	2025年	1,111,998	435,543	168.89	78.10	13.15	25.88	51.77	自有资金	100%	46.24%
15	首开·金茂国樾	浙江省杭州市拱墅区	开茂置业(杭州)有限公司	住宅	50%	2021年	135,216	22,381	47.87	42.41	0.49	4.47	0.50	自有资金	100%	88.60%
16	杭州运河 ONE 项目	浙江省杭州市拱墅区	杭州融尚置地有限公司	住宅	34%	2021年	184,663	11,056	47.56	40.73	4.37	2.06	0.40	自有资金	100%	85.64%
17	义乌福田金茂府	浙江省金华市义乌市	义乌兴茂置业有限公司	住宅	70%	2022年	386,651	102,064	71.42	49.28	12.65	8.25	1.24	自有资金	100%	69.01%
18	温州九山金茂府	浙江省温州市鹿城区	温州玖茂置业有限公司	住宅	100%	2022年	153,650	98,583	27.76	18.88	3.64	2.89	2.35	自有资金	100%	68.02%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
19	温州悦珑府	浙江省温州市龙湾区	温州和朗置业有限公司	住宅	27%	2022年	112,989	28,479	17.78	12.99	0.84	3.69	0.27	自有资金	100%	73.04%
20	南京玄武湖金茂广场二期	江苏省南京市鼓楼区	南京国际集团股份有限公司	综合体	96%	2024年	261,760	168,857	60.27	14.97	4.31	4.72	36.27	自有资金	100%	24.84%
21	南京河西金茂府(20-7地块)	江苏省南京市河西新城区	南京悦茂房地产开发有限公司	住宅	50%	2021年	129,536	124,027	59.85	42.84	4.36	7.65	5.00	自有资金	100%	71.58%
22	河西南鱼嘴金融集聚区(NO.2016G97地块)	江苏省南京市建邺区	南京润茂置业有限公司	综合体	28%	2023年	1,139,573	673,454	120.35	55.54	4.33	5.66	54.83	自有资金	100%	46.15%
23	苏州科技城金茂府	江苏省苏州市高新区	苏州安茂置业有限公司	综合体	26.5%	2021年	564,858	111,432	120.81	107.96	13.01	1.52	-1.69	自有资金	100%	89.37%
24	温州国瑞府	浙江省温州市瑞安市	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	住宅、商业	20%	2021年	164,356	13,929	24.90	22.49	2.14	0.28	0.00	自有资金	100%	90.29%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
25	江阴澄江金茂府	江苏省无锡市江阴市	江阴嘉茂置业有限公司	住宅	60%	2022年	147,431	69,743	23.93	13.89	2.54	4.43	3.06	自有资金	100%	58.06%
26	无锡碧桂园金茂悦山	江苏省无锡市锡山区	无锡市桂茂置业有限公司	住宅	49%	2021年	259,802	50,648	25.38	20.74	1.73	1.86	1.06	自有资金	100%	81.71%
27	楚河金茂府(徐州铜山区2018-1号地块)	江苏省徐州市铜山区	徐州赢茂置业有限公司	住宅	100%	2021年	86,179	8,089	10.97	9.15	1.74	0.08	0.01	自有资金	100%	83.38%
28	雪山金茂逸墅(韩仓河A-1地块)	山东省济南市历城区	济南隽茂置业有限公司	住宅	50%	2021年	172,795	98,619	30.89	23.82	2.85	3.49	0.73	自有资金	100%	77.11%
29	济南刘智远A2地块	山东省济南市历下区	济南远茂置业有限责任公司	住宅	100%	2021年	241,230	26,184	51.43	44.41	4.26	2.27	0.50	自有资金	100%	86.34%
30	青岛中欧国际城项目三批地A3	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方虔置业有限公司	商业/住宅	68%	2023年	383,224	53,693	33.09	16.46	1.90	5.84	7.02	自有资金	100%	49.76%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
31	青岛西海岸创新科技城项目首批地 7-37-5-1	山东省青岛市黄岛区	青岛创城置业有限公司	商业/住宅	5%	2021年	197,261	97,270	17.43	4.58	0.86	3.09	8.90	自有资金	100%	26.26%
32	青岛金茂智慧国际城 619A702	山东省青岛市即墨区	青岛金翰置业有限公司	商业/住宅	3%	2021年	328,448	100,169	21.88	15.80	1.09	2.27	0.50	自有资金	100%	72.23%
33	青岛即墨智慧新城 606A 地块	山东省青岛市即墨区	青岛金翰置业有限公司	商业/住宅	3%	2023年	23,060	2,029	2.00	1.84	0.16	-	-	自有资金	100%	92.02%
34	威海凤集金茂悦	山东省威海市经济技术开发区	威海兴茂置业有限公司	住宅	100%	2022年	228,052	42,116	21.51	11.36	3.82	4.24	2.09	自有资金	100%	52.81%
35	潍坊桃源金茂悦	山东省潍坊市高新区	潍坊晟茂置业有限公司	住宅	5%	2024年	598,770	497,079	37.26	13.17	2.87	4.94	16.28	自有资金	100%	35.34%
36	武汉阳逻金茂逸墅	湖北省武汉市新洲区	武汉启茂置业有限公司	住宅/商业	100%	2022年	455,540	281,702	37.71	23.09	2.21	2.85	9.56	自有资金	100%	61.22%
37	武汉阳逻金茂	湖北省	武汉祥茂	住宅	51%	2022	205,190	63,191	15.66	10.44	1.13	2.45	1.63	自有	100%	66.65%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
	悦	武汉市新洲区	置业有限公司			年								资金		
38	岳阳洞庭生态创新城一批地第一期(1、2、3地块)	湖南省岳阳市东风湖新区	岳阳和茂置业有限公司	住宅	75%	2024年	419,339	129,444	28.60	15.44	5.43	4.90	2.84	自有资金	100%	53.97%
39	长沙金茂建发观悦	湖南省长沙市芙蓉区	长沙芙蓉置业有限公司	住宅	51%	2022年	252,615	48,034	29.73	23.01	3.84	1.83	1.04	自有资金	100%	77.39%
40	株洲金茂悦	湖南省株洲市石峰区	株洲如茂置业有限公司	住宅	100%	2022年	623,544	334,741	44.85	22.51	5.35	7.43	9.56	自有资金	100%	50.19%
41	西安长安金茂府	陕西省西安市长安区	西安茂辉置业有限公司	住宅	100%	2021年	187,706	16,609	25.71	18.60	6.25	0.42	0.44	自有资金	100%	72.35%
42	合肥东城金茂悦项目	安徽省合肥市肥东县	合肥沣茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2022年	93,189	13,646	8.60	5.90	1.31	1.11	0.29	自有资金	100%	68.60%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
43	厦门国际社区	福建省厦门市翔安区	厦门隽茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2023年	155,859	132,958	34.51	17.13	10.18	2.69	4.52	自有资金	100%	49.62%
44	西安未央金茂府	陕西省西安市未央区	西安顺茂置业有限公司	住宅	100%	2022年	173,791	45,166	28.75	16.15	7.42	3.98	1.19	自有资金	100%	56.20%
45	重庆金茂国际生态新城	重庆市渝北区	重庆兴乾置业有限公司	商业／住宅	28%	2022年	823,700	291,855	73.27	56.49	4.06	8.08	4.64	自有资金	100%	77.10%
46	东叁金茂逸墅	四川省成都市龙泉驿区十陵街道	成都城投君茂置业有限公司	住宅	51%	2022年	92,106	77,365	25.90	12.42	8.94	2.87	1.67	自有资金	100%	47.96%
47	金茂滨海智慧新城二批地	福建省福州市长乐区	福州新茂置业有限公司	综合体	72%	2029年	953,447	822,003	139.24	37.04	4.09	11.37	86.75	自有资金	100%	26.60%
48	三亚金茂湾	海南省三亚市崖州区	三亚南繁荣茂置业有限公司	住宅、商业、	70%	2023年	533,937	188,169	49.11	12.76	9.79	14.77	11.80	自有资金	100%	25.98%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
				写字楼												
49	滨江金茂悦	广东省佛山市南海区	佛山福茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2025年	611,232	421,429	135.43	57.40	42.53	6.85	28.64	自有资金	100%	42.38%
50	南昌宸南里	江西省南昌市南昌县	南昌辰茂置业有限公司	商业/住宅	100%	2022年	206,923	202,830	15.76	10.68	2.52	2.16	0.39	自有资金	100%	67.79%
51	岳阳洞庭生态创新城一批地 第一期 (4、5、6 地块)	湖南省岳阳市东风湖新区	岳阳城茂置业有限公司	住宅	75%	2027年	407,854	369,421	29.18	9.04	4.68	4.99	10.48	自有资金	100%	30.98%
52	金茂大厦(长沙梅溪湖 F13 地块)	湖南省长沙市湘江新区	长沙方兴兴业置业有限公司	商业	5%	2024年	211,798	61,926	26.83	5.74	4.07	4.46	12.56	自有资金	100%	21.41%
53	平阳古鳌头 6 号地	浙江省温州市平阳县	温州弘茂置业有限公司	住宅/写字楼	100%	2025年	91,954	80,611	10.98	3.16	2.45	1.56	3.81	自有资金	100%	28.80%
54	武汉方岛智慧	湖北省	武汉煜茂	综合	100%	2026	977,101	508,431	128.56	42.40	24.75	22.87	38.54	自有	100%	32.98%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)	
	科学城 A2-A7	武汉市汉阳区	置业有限公司	体		年									资金		
55	台州海州上城	浙江省台州市路桥区	台州市茂信置业有限公司	住宅	51%	2022年	225,995	33,820	26.87	15.60	4.10	6.70	0.46	自有资金	100%	58.07%	
56	无锡太湖金茂逸墅	江苏省无锡市滨湖区	无锡君茂置业有限公司	商业/住宅	51%	2022年	151,473	53,418	26.39	21.52	2.77	1.57	0.53	自有资金	100%	81.55%	
57	天津上东金茂悦	天津市东丽区	天津东辉产创有限公司	住宅	100%	2023年	157,339	118,222	43.64	36.43	2.39	2.63	2.19	自有资金	100%	83.48%	
58	竞秀金茂悦	河北省保定市竞秀区	保定鸿茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2023年	231,302	108,113	18.88	10.75	4.07	3.75	0.31	自有资金	100%	56.93%	
59	映虹桥	上海市青浦区	上海茂加置业有限公司	住宅	40%	2022年	218,812	38,822	66.50	45.71	14.84	4.25	1.70	自有资金	100%	68.74%	
60	张家港智慧科学城	江苏省苏州市张家港市	张家港搏茂置业有限公司	自持	100%	2023年	367,130	-	15.68	4.99	2.18	8.03	0.48	自有资金	100%	31.81%	

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
61	瑞安金茂悦	浙江省温州市瑞安市	瑞安佳茂置业有限公司	住宅	3%	2022年	385,680	8,985	29.56	15.73	10.37	3.32	0.14	自有资金	100%	53.22%
62	温州·鳌江国际新城（二级）望江月项目	浙江省温州市平阳县	温州信茂置业有限公司	住宅	100%	2023年	240,930	181,302	22.45	9.69	1.83	4.15	6.78	自有资金	100%	43.15%
63	临江上城	浙江省台州市临海市江南街道	台州海茂置业有限公司	住宅	100%	2023年	141,146	100,465	17.71	8.37	1.92	3.18	4.24	自有资金	100%	47.26%
64	金茂建发泊悦	湖南省长沙市岳麓区	长沙源茂置业有限公司	住宅	51%	2021年	160,457	56,477	17.35	12.29	3.67	0.97	0.42	自有资金	100%	70.83%
65	南昌九龙湖金茂悦	江西省南昌市红谷滩新区	南昌嘉茂置业有限公司	住宅／商业	100%	2021年	144,506	8,254	21.22	19.55	1.42	0.22	0.02	自有资金	100%	92.14%
66	江宁金茂悦	江苏省南京市江宁区	南京宝茂置业有限公司	住宅	70%	2022年	317,164	102,996	56.47	44.06	5.72	5.11	1.57	自有资金	100%	78.03%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积m ²	未售建筑面积m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)
67	幸福·金茂悦	山东省烟台市芝罘区	烟台晟茂实业有限公司	住宅／商业	3%	2023年	117,526	96,989	4.55	4.17	0.12	0.12	0.14	自有资金	100%	91.62%
68	上海宝山金茂项目	上海市宝山区	上海雅茂置业有限公司	教育	100%	2021年	32,324	-	10.97	2.20	4.78	3.09	0.90	自有资金	100%	20.04%
69	青岛高新区项目(高新区四批地内资包)B4B6D11	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方嘉置业有限公司	住宅/商业	100%	2023年	512,096	533,143	39.14	20.44	3.14	4.58	10.98	自有资金	100%	52.23%
70	青岛中欧国际城三批地C7	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛茂章置业有限公司	商业／住宅	3%	2023年	224,338	224,338	14.01	6.78	0.52	3.90	2.81	自有资金	100%	48.40%
71	青岛中欧国际城三批地C5	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛腾茂置业有限公司	商业／住宅	3%	2026年	217,573	23,439	17.19	14.94	0.54	0.23	1.48	自有资金	100%	86.91%
72	西海岸创新科	山东省	青岛创科	住宅	5%	2022	155,980	54,273	9.81	4.87	0.67	2.20	2.07	自有	100%	49.64%

序号	项目名称	地点	开发主体	项目类型	权益占比	竣工日期	规划建筑面积 m ²	未售建筑面积 m ²	计划总投资(亿元)	截至2021年9月末累积已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目建设资金来源	资本金到位情况	投资进度(已投/总投)	
	技城二批地 7-9	青岛市黄岛区	投资开发有限公司			年									资金		
73	西海岸创新科技园城三批地 7-20	山东省青岛市黄岛区	青岛创科投资开发有限公司	住宅	5%	2022年	124,078	105,766	7.59	2.64	0.84	2.21	1.90	自有资金	100%	34.78%	
74	张家港智慧科学城	江苏省苏州市张家港市	张家港慧茂置业有限公司	综合体	5%	2023年	376,018	68,544	50.23	29.47	15.49	4.99	0.28	自有资金	100%	58.67%	
75	巫家坝金茂广场	云南省昆明市	昆明辉茂置业有限公司	住宅	100%	2021年	122,146	17,859	8	8.15	0	0	0	自有资金	100%	98.07%	
76	长辛店镇张家坟村项目	北京市丰台区	北京云茂置业有限公司	住宅	100%	2023年	195,173	209,849	61	39.00	1.00	6.00	15.00	自有资金	100%	63.93%	

表：并表口径主要在建项目批文情况

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
北京大兴金茂悦	北京兴拓置业有限公司	1、京大兴发改(核)(2018)90号; 2、京发改(核)(2019)421号	1、京(2018)大不动产权第0000249号; 2、京(2019)大不动产权第0008774号	环境影响登记表备案号:201911011500000083	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
上东金茂府	天津成茂置业有限公司	津丽审投备【2018】84号 津丽审投备【2018】85号	津(2018)东丽区不动产权第1005948号; 津(2018)东丽区不动产权第1005949号	环境影响登记表备案号:201812011000000302	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房销售许可证》
天津海河金茂府	天津津辉置业有限公司	1、津东审投(2016)07号; 2、津东审投(2016)101号; 3、津东审投(2016)104号	1、津(2017)河东区不动产权第1022557号; 2、津(2017)河东区不动产权第1022556号; 3、津(2017)河东区不动产权第1022555号; 4、津(2017)河东区不动产权第1022558号	津东审投(2017)43号	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房销售许可证》
中欧国际城 A3	青岛方虔置业有限公司	青高新审批核准(2018)30号	鲁(2018)青岛市高新区不动产权第0010317号	环境影响登记表备案号:20193702000100000074	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
中欧国际城·金茂悦 A16	青岛方辰置业有限公司	青高新审批核准(2018)2号	1、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006538号; 2、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006961号	环境影响登记表备案号:20183702000100000444	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
中欧国际城·金茂悦 D6	青岛方川置业有限公司	青高新审批核准(2018)3号	1、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006960号; 2、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006961号	环境影响登记表备案号:20183702000100000445	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
中欧国际城·金茂悦 A11	青岛方辉置业有限公司	青高新审批核准(2018)4号	1、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006726号; 2、鲁(2018)青岛市高新区不动产权第00006703号	环境影响登记表备案号:20183702000100000443	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
雪山金茂逸墅 (韩仓河 A-1 地)	济南隽茂置业有限公司	济历城发改投资[2018]78号	鲁(2018)济南市不动产权第0220220号	济历环报告表【2019】第(6)号	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》;

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
块)					3、《建筑工程施工许可证》
祖庙金茂悦	佛山拓茂房地产开发有限公司	备案项目编号：2017-440604-70-03-008079	粤（2018）佛禅不动产权第0022379号	佛山市禅城区环境保护局关于佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧（大豆村地块）环境影响报告表的批复（No: CB2018-3-03）	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
金茂绿岛湖	佛山市茂兴房地产开发有限公司	广东省企业投资项目备案证 第 2016-440604-70-03-000156 号	粤（2016）佛禅不动产权第0067255号、0067280号、0054635号、粤（2017）佛禅不动产权第 0010127 号、0010114号	佛山市禅城区环境保护局关于佛山市禅城区南庄镇科润路南北、佛山一环以东、东平水道以西项目环境影响报告表的批复（第CB2016-1-120号）	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
清溪金茂逸墅	东莞深茂置业有限公司	项目代码：2018-441900-70-03835511	粤（2018）东莞不动产权第0452076号	环境影响登记表备案号：201944190100010317	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
檀悦	泉州振茂房地产有限公司	闽发改外备[2018]C130008号	闽（2018）泉州台商投资区不动产权第 0002582 号	环境影响登记表备案号：20183505000100000064	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
平良上府璟园 (河西金茂府)	南京悦茂房地产开发有限公司	建发改[2016]055号	苏（2016）宁建不动产权第0011699号	建环表复[2017]023号	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
楚河金茂府（徐州铜山区 2018-1 号地块）	徐州赢茂置业有限公司	徐铜发经备[2018]248号	苏（2018）铜山区不动产权第 0005645 号	环境影响登记表备案号：201832031200000327	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
首开·金茂国樾 (杭州市拱墅区上塘 FG04-R21-02 地块)	开茂置业(杭州)有限公司	杭州市投资项目备案确认书 第 2017-330105-70-03-066157-000	浙(2018)杭州市不动产权第0182331	环境影响登记表备案号:201833010500000114	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》
科技城金茂府	苏州安茂置业有限公司	苏发改中心〔2017〕298 号	苏(2017)苏州市不动产权第5069112 号	苏新环项【2017】131 号	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
虹桥金茂悦(青浦 26-01)	上海兆浦置业有限公司	项目代码 : 310118MA1JMM0T32018D 3101001	沪(2019)青字不动产权第000706 号	环境影响登记表备案号:201931011800000298	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
长安金茂府	西安茂辉置业有限公司	项目代码 : 2016-610116-70-03-011567	1、陕(2018)长安区不动产权第 0000014 号 ; 2、陕(2018)长安区不动产权第 0000013 号	环境影响登记表备案号:201861011600001046	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》
龙兴金茂国际生态新城(龙兴南地块)	重庆茂秀置业有限公司	重庆市企业投资项目备案证第 2017-500112-70-03-008320、 2017-500112-70-03-008321、 2017-500112-70-03-008318、 2017-500112-70-03-008218、 2017-500112-70-03-008312、 2017-500112-70-03-008322	渝(2017)两江新区不动产权第 001014923 号/第 001014973 号/第 001014867 号/第 001014811 号/第	渝(两江)环建函 【2018】032 号	1、《建设用地规划许可证》; 2、《建设工程规划许可证》; 3、《建筑工程施工许可证》; 4、《商品房预售许可证》

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
株洲金茂悦	株洲如茂置业有限公司	株云龙发改备〔2018〕26号	湘〔2018〕株洲市不动产权第0060390号	环境影响登记表备案号：20194302000100000004	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
阳逻金茂逸墅	武汉启茂置业有限公司	登记备案项目代码：2018-420117-70-03-023350	鄂〔2018〕武汉市新洲不动产权第0011417号	环境影响登记表备案号：201842011700000621	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
阳逻金茂悦	武汉祥茂置业有限公司	登记备案项目代码：2018-420117-70-03-078879	鄂〔2019〕武汉市新洲不动产权第0005850	环境影响登记表备案号：201942011700000216	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
金茂广场二期	南京国际集团股份有限公司	《南京市鼓楼区发展和改革局关于南京国际集团股份有限公司金茂广场二期工程项目核准的批复》(鼓发改发〔2015〕177号)	宁鼓国用〔2015〕第27067号、宁鼓国用〔2015〕第27072号、	宁环建〔2014〕23号	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
中欧国际城 C10	青岛方腾置业有限公司	青高新审批核准〔2018〕28号	鲁〔2018〕青岛市高新区不动产权第0010486号	环境影响登记表备案号：20183702000100000442	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
河西南鱼嘴金融集聚区（NO.2016G97地块）项目	南京润茂置业有限公司	宁发改备〔2017〕1号	苏〔2017〕宁建不动产权第0128595号、0128563号、0128486号	建环表复〔2018〕015号	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
青岛金茂智慧国际城	青岛金翰置业有限公司	1、即发改环秀〔2019〕03号；2、即发改环秀〔2019〕04号；	1、鲁〔2019〕即墨市不动产权第0011627号；2、鲁〔2019〕即墨市不动产权第0006290号	环境影响登记表备案号：201937028200000443、201937028200000444	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
潍坊桃源金茂悦	潍坊晟茂置业	项目代码：2019-37093-47-037704	鲁〔2019〕潍坊市保税区不动	环境影响登记表备案号：20193707000100000166	1、《建设用地规划许可证》；

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
	有限公司		产权第 0053155 号		2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
汕头双悦湾	汕头拓茂房地产开发有限公司	项目代码：2019-440511-70-03-037350	粤（2019）汕头市不动产权第 0048335 号	环境影响登记表备案号：201944051100000517	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
御江臺	天津佳意房地产开发有限公司	1、津西审批投备案案〔2019〕3号；2 津西审批投备案〔2019〕2号	津（2019）河西区不动产权第 1012170	环境影响登记表备案号：201912010300000019	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
运河 ONE	杭州融尚置地有限公司	项目代码：2019-330105-70-03-000413-000	浙（2019）杭州市不动产权第 0115630 号	环境影响登记表备案号：201933010500000178	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
创新科技城	青岛创城置业有限公司	1、项目统一编码：2019-370211-A0-03-000002；2、项目统一编码：2019-370211-A0-03-000032	1、鲁（2019）青岛市黄岛区不动产权第 0046256 号；2、鲁（2019）青岛市黄岛区不动产权第 0046326 号	环境影响登记表备案号：201937021100000865	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
广州南沙区灵山岛尖 2019NJY-5 地块	广州君茂房地产开发有限公司	穗南开审批项目[2019]11 号	粤（2019）广州市不动产权第 11800184 号	环境影响登记表备案号：201944011500001923	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
福田金茂府	义乌兴茂置业有限公司	项目代码：2019-330782-70-03-805409	浙（2019）义乌市不动产权第 0048825 号	环境影响登记表备案号：201933078200001428	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
江阴长江饭店地块澄地 2019-C-9	江阴嘉茂置业有限公司	澄街行审投核〔2019〕11 号	苏（2019）江阴市不动产权第 0040563 号	环境影响登记表备案号：201932028100001780	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
岳阳洞庭生态创新城一批地(234地块)	岳阳和茂置业有限公司	项目代码：2019-430602-70-03-017129	1、湘（2019）岳阳市不动产权第0026490号；2、湘（2019）岳阳市不动产权第0024173号；3、湘（2019）岳阳市不动产权第0024174号	环境影响登记表备案号：201943060200000069	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
金茂建发观悦	长沙芙蓉置业有限公司	芙审批投备〔2019〕30023000021号	湘（2019）长沙市不动产权第0241338号	环境影响登记表备案号：201943010200000210	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
上海南桥金茂悦项目	上海榕域房地产开发有限公司	项目代码：310120MA1HT22P520191D3101002	沪（2019）奉字不动产权第020379号	环境影响登记表备案号：201931012000004495	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
济南刘智远 A2 地块	济南远茂置业有限责任公司	1、济发改投资〔2018〕262号；2、济发改审批核〔2019〕79号	鲁（2019）济南市不动产权第0286784号	历下环建〔报告表〕〔2018〕16号	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房预售许可证》
青岛即墨智慧新城 606A 地块	青岛金翰置业有限公司	项目统一编码：2019-370282-35-03-000015	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第0002119号	环境影响登记表备案号：202037028200000485	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
凤集金茂悦	威海兴茂置业有限公司	项目代码：2019-371072-70-03-078288	鲁（2020）威海市不动产权第0006558号	环境影响登记表备案号：20193710000200000145	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
合肥东城金茂悦项目	合肥沣茂房地产开发有限公司	项目编码：2019-340122-70-03-031347	皖（2020）肥东县不动产权第0101818号	环境影响登记表备案号：201934012200000473	1、《建设用地规划许可证》； 2、《建设工程规划许可证》； 3、《建筑工程施工许可证》
温州市龙湾区永强北片区永中单元 B-18 地块	温州和朗置业有限公司	项目代码：2019-390303-70-03-814469	浙（2020）温州市不动产权第0006888号	环境影响登记表备案号：202033030300000023	1、《建设工程规划许可证》； 2、《建筑工程施工许可证》； 3、《商品房预售许可证》

项目名称	项目公司名称	立项批文	土地证	环评批复	其他批文获取情况
温州九山金茂府	温州玖茂置业有限公司	项目代码：2019-330302-70-03-050058-000	浙（2019）温州市不动产权第0128977号	环境影响登记表备案号：201933030200000903	1、《建设工程规划许可证》； 2、《建筑工程施工许可证》； 3、《商品房预售许可证》
长辛店镇张家坟村项目	北京云茂置业有限公司	京发改（核）（2021）120号	1、京（2021）丰不动产权第0050422号；2、京（2021）丰不动产权第0050424号	京规自（丰）综审函[2021]0013号	1、《建设工程规划许可证》； 2、《建筑工程施工许可证》； 3、《商品房预售许可证》

3) 拟建项目

表：截至 2021 年 9 月末发行人并表口径主要拟建项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	地点	开发主体	权益占比	占地面积m ²	规划建设面积m ²	项目类型	预计开工时间	计划总投资	截至2021年9月末累计已投资	2021年10-12月项目计划投资金额	2022年项目计划投资金额	2023年及以后项目计划投资金额	项目批文情况（是否已获取批文）
1	青岛中欧国际城三批地 B8	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛方跃置业有限公司	68%	76,190	307,249	商业、住宅	2021年	18.65	5.30	1.44	3.08	8.56	是
2	东湄未来社区地块	浙江省金华市	金华正茂置业发展有限公司	100%	215,959	507,592	住宅、商业	2021年	72.15	27.97	1.32	15.00	42.85	是
3	西安高新鱼化寨 71 亩项目	陕西省西安市	西安宸茂置业有限公司	100%	47,897	183,704	住宅	2021年	31.86	18.54	0.66	5.80	6.85	是

4) 土地储备

表：2021年1月至2021年9月末上海金茂并表口径主要土地储备情况

序号	获取日期	项目名称	项目公司	城市	占地面积 (平方米)	规划建筑面积(平 方米)	总地价款 (亿元)	截至2021 年9月末 土地款缴 纳比例	溢价率	金茂上 海是否 并表	资金 来源	后续资 金来源
1	2021年4月	温州副中心鳌江国际新城二批次8号地	温州汇茂置业有限公司	温州	69,373	344,385	2.68	100%	0.00%	是	自有资金	-
2	2021年4月	温州副中心鳌江国际新城二批次9号地	温州聚茂置业有限公司	温州	30,962	118,463	4.04	100%	0.00%	是	自有资金	
3	2021年5月	青岛西海岸创新科技城四批地(7-12地块)	青岛创科投资开发有限公司	青岛	25,759	56,670	1.32	100%	0.00%	是	自有资金	-
4	2021年5月	温州副中心鳌江国际新城4号地	温州昇茂置业有限公司	温州	27,094	63,549	0.61	100%	0.00%	是	自有资金	-
5	2021年5月	金华市金东区东市南街以西、横四路以北商业商务地块(金华东湄B3)	金华盛茂置业发展有限公司	金华	11,962	42,270	0.57	100%	2.14%	是	自有资金	-
6	2021年5月	盐城市南海未来城20211901地块	盐城和茂地产开发有限公司	盐城	59,574	194,800	20.53	50%	6.87%	是	自有资金	自有资金
7	2021年6月	南昌市新建区62亩地块	南昌新茂置业有限公司	南昌	41,520	131,662	5.25	100%	62.01%	是	自有资金	-
8	2021年6月	南昌市新建区	南昌昌茂	南昌	154,287	555,903	23.12	50%	66.50%	是	自有	自有资

		232 亩地块	置业有限公司							资金	金
9	2021年6月	绍兴市诸暨市1#地块	诸暨越茂置业有限公司	绍兴	128,793	263,639	31.14	100%	19.86%	是	自有资金
10	2021年6月	温州平阳未来社区项目	平阳星茂建设有限公司、平阳星茂建设有限公司	温州	141,734	505,341	7.02	100%	0.00%	是	自有资金
11	2021年6月	台州玉环市玉城街道双港路南侧、龙门路北侧地块	台州环茂置业有限公司	台州	62,710	187,732	11.97	100%	34.80%	是	自有资金
12	2021年6月	厦门市翔安区2021XP02 地块	厦门隽茂房地产开发有限公司	厦门	71,319	271,404	40.10	50%	19.35%	是	自有资金
13	2021年7月	常州市经开区横林田舍地块	常州英茂置业有限公司	常州	70,856	141,712	8.87	50%	9.91%	是	自有资金
14	2021年9月	青岛市金茂智慧国际城 619B 地块	青岛金翰置业有限公司	青岛	4,119	12,768	0.35	100%	0.00%	是	自有资金
15	2021年9月	青岛市西海岸创新科技城五批地7-16、7-21 地块	青岛创城置业有限公司	青岛	38,881	97,203	1.96	100%	0.00%	是	自有资金
16	2021年9月	天津上东金茂智	天津东辉	天津	50,636	108,166	9.35	20%	0.00%	是	自有
											自有资

		慧科学城览秀城 组团（一期）地 块	产创有限 公司								资金	金
		合计				3,095,666	168.89					

4、发行人主要客户及供应商

(1) 主要客户

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

表：2021年1-9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	中建三局第一建设工程有限责任公司	241,264.84	6.54
2	中建二局第三建筑工程有限公司	169,939.36	4.61
3	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	150,300.00	4.08
4	武汉市财政局	111,010.67	3.01
5	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	94,706.25	2.57
合计		767,221.12	20.81

表：2020年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	248,010.20	5.43
2	宁波宁南贸易物流区管理委员会	108,092.55	2.37
3	中国进出口银行	57,697.08	1.26
4	湖南湘江新区管理委员会	43,800.18	0.96
5	中国中化股份有限公司	8,120.51	0.18
合计		465,720.52	10.20

表：2019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	207,080.01	6.95
2	宁波市奉化区财政局	41,900.00	1.41
3	中国进出口银行	17,135.93	0.58
4	国投亚华（上海）有限公司	6,144.00	0.21
5	中国中化股份有限公司	3,972.15	0.13
合计		276,232.09	9.27

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

（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：2021年1-9月公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	宁波宁南贸易物流区管理委员会	116,231.74	3.21
2	中国进出口银行	25,725.29	0.71
3	长沙市财政局湘江新区分局	23,534.07	0.65
4	湖南湘江新区管理委员会财政局	12,984.78	0.36
5	温州浙同置业有限公司	7,818.67	0.22
合计		186,294.55	5.15

表：2020年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中建三局第一建设工程有限公司	249,086.28	5.96
2	中建二局第三建筑工程有限公司	243,956.00	5.84
3	贵阳市财政局	146,764.55	3.51
4	上海金茂建筑装饰有限公司	100,393.72	2.40
5	中国建筑第五工程局有限公司	87,019.33	2.08
合计		827,219.88	19.79

表：2019年度公司前五大供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中建二局第三建筑工程有限公司	204,507.81	9.98
2	中国建筑第八工程局有限公司	81,797.38	3.99
3	中建三局第一建设工程有限责任公司	78,989.65	3.85
4	中国建筑一局（集团）有限公司	54,895.13	2.68
5	广州振中建设有限公司	45,000.00	2.20
合计		465,189.97	22.69

表：2018 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	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

5、行业地位及竞争情况

（1）房地产行业状况

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，2020 年全年全国固定资产投资（不含农户）518,907 亿元，同比增长 2.9%，房地产开发投资增长 7.0%。全国商品房销售面积 176,086 万平方米，增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。

此外，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点。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热点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。

2019 年中央政策层面从年初的平稳预期转变为年中的加码预期，再到年末的平稳预期。3 月份两会表态“防止房市大起大落”，4 月份中央政治局会议重申“房住不炒”，7 月份中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12 月份中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。

2020 年房地产调控先松后紧，上半年面对疫情打击仍坚持房住不炒定基调，下半年十四五规划再次强调房地产调控长效机制。虽然受疫情冲击，房地产政策走向仍在 2020 年年初就开始强调房住不炒，给房地产市场吃下一颗定心丸。特别是四季度 5 省市 5 次强调“房住不炒”是通过十四五规划强调的。因此，可以看出，2020 年在疫情冲击下，为稳定房地产市场，多城市强调“房住不炒”。到年底，“房住不炒”成为十四五规划期间房地产调控长效机制的指导思想。2020 年 12 月，人民银行联合银保监会发文《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（银发[2020]322 号），明确对 7 家中资大型银行、17 家中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行，共 5 档机构分类分档设置房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限，要求建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理，并综合考虑银行业金融机构的规模发展、房地产系统性金融风险表现等因素，适时调整适用机构覆盖范围、分档设置、管理要求和相关指标的统计口径。

展望未来，中央控金融防风险，确保不发生系统性金融风险，房地产行业也是去杠杆最重要的领域。房地产融资有望边际改善，但房企整体融资环境依旧偏紧；而在 LPR 利率中枢下移的作用下，房贷利率将稳中有降。地方调控“外松内紧”，稳定仍是下一阶段房地产调控政策主基调，人才新政将继续发力，“四限”调控局部放松，但整体政策环境将持续偏紧。

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

①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，2018 年，住宅开发投资金额为 85,192 亿元，较上年同期增长 13.4%，增速持续增长。2019 年，住宅开发投资金额为 97,071 亿元，较上年同期增长 13.9%，增速保持稳定。2020 年，住宅开发投资金额为 104,446 亿元，较上年同期增长 7.6%，增速进一步提高。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发投资（亿元）	141,443	132,194	120,264
住宅开发投资（亿元）	104,446	97,071	85,192
住宅投资所占比例（%）	73.8	73.4	70.8

资料来源：国家统计局

②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。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%。2019 年，全国商品住宅销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%；销售金额 159,725 亿元，同比增长 6.5%。2020 年，全国商品住宅销售缓慢增长，销售面积 154,879 万平方米，同比增长 3.2%；销售金额为 154,567 亿元，同比增长 10.8%。

3) 商业房地产发展状况

①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。2018 年，商业房产开发投资金额为 20,173 亿

元，较 2017 年有所下降。2019 年，商业房产开发投资金额为 19,389 亿元，较 2018 年有所下降。2020 年，商业房产开发投资金额为 13,076 亿元，较上年下降 1.1%。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发投资（亿元）	141,443	132,194	120,264
商业开发投资（亿元）	13,076	19,389	20,173
商业投资所占比例（%）	9.2	14.7	16.8

资料来源：国家统计局

②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。

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%。2019 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 171,558 万平方米和 159,725 亿元，分别同比下降 0.1% 和增长 6.5%。2020 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 176,086 万平方米和 173,613 亿元，分别同比增长 2.6% 和 8.7%。

（2）面临的主要竞争状况

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。

房企市场份额的“马太效应”仍在加剧。据克而瑞统计，截至 2021 年 9 月，TOP3、TOP10、TOP30、TOP50、TOP100 房企的权益销售金额集中度已分别达到近 11.9%、27%、45.9%、55.6% 以及 66.2%，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。

6、公司的竞争优势及经营战略

（1）公司的竞争优势

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) 公司始终坚持城市运营商定位

公司始终坚持城市运营商定位，不断完善城市运营执行体系，丰富“以城聚人、以城聚产”的城市运营内涵。以城市地图为引领，通过系统研究发现城市发展机会、挖掘潜在需求，深化政企合作共赢模式，以产业资源导入为依托，通过业务孵化、资源合作、技术研发等多重手段，推动大科技、大文化、大健康产业资源及产业 PE 投资项目落地。

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，主力收购房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) 凭借“绿色健康智慧科技”，保持产品力领先

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。

（2）公司的经营方针及战略

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）发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

1、关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商查询自然资源部网站，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地因闲置土地而被自然资源部处以行政处罚的情形。

2、关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，近三年及一期，发行人及合并范围内子公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查自然资源部网站，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”而被自然资源部处以行政处罚的情形。

3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，近三年及一期，相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

4、相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及纳入合并范围的子公司不存在国发【2010】10号文、国办发【2013】17号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。近三年及一期，相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给发行人和投资者造成损失的，将依法向上海金茂和债券持有人承担赔偿责任。

5、结论意见

综上所述，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无正在被（立案）调查的情形；不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被自然资源部就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。发行人及纳入合并范围的子公司近三年内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

截至募集说明书签署日，发行人不存在被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并分别出具了天职业字[2019]7717 号、天职业字[2020]5616 号和天职业字[2021]6561 号的标准无保留意见审计报告，2021 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 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。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。本公司 2018 年、2019 年和 2020 年财务数据分别引自 2019 年审计报告期初数、2020 年审计报告期初数和 2020 年度审计报告期末数，2021 年 1-9 月财务数据引自 2021 年 1-9 月未经审计财务报表期末数。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。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

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。

1、2018 年度会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

（1）会计政策变更

自2018年1月1日采用财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）相关规定，对2018年及前期相关财务报表数据进行调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	本期应收票据及应收账款列示金额 730,858,222.69 元、上期应收票据及应收账款列示金额 752,415,041.96；
将其他应收款与应收利息、应收股利合并为“其他应收款”列示	本期其他应收款列示金额 53,009,176,763.22 元、上期其他应收款列示金额 27,523,535,186.70 元；
将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	本期固定资产列示金额 1,405,096,428.31 元、上期固定资产列式金额 1,467,400,448.32 元；
将在建工程与工程物资合并为“在建工程”列示	本期在建工程列示金额 2,319,484,463.59 元、上期在建工程列示金额 2,174,513,572.65 元；
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	本期应付票据及应付账款列示金额 9,642,188,513.27 元、上期应付票据及应付账款列示金额 8,232,991,363.18 元；
将其他应付款与应付利息、应付股利合并为“其他应付款”列示	本期其他应付款列示金额 73,674,916,031.64 元、上期其他应付款列示金额 48,321,058,926.12 元；
将财务费用“其中：利息支出”改为“利息费用”列示	本期利息费用列示金额 2,334,196,408.51 元、上期利息费用列示金额 1,098,478,784.88 元；
将“管理费用”科目下的“研发费用”单独列示	本期研发费用列示金额 18,741,833.43 元、上期研发费用列示金额 4,063,444.79 元；

（2）会计估计变更

发行人本期无会计估计变更情况。

（3）前期重大会计差错更正情况

发行人本期无前期会计差错更正的情况。

2、2019年度会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

（1）会计政策变更

自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定，对2018年及前期相关财务报表数据进行调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	期末应收票据列示金额 103,301,864.55 元，期初应收票据列示金额 78,056,318.57 元； 期末应收账款列示金额 1,383,600,592.54 元，期初应收账款列示金额 652,801,904.12 元；

将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	期末应付票据列示金额 2,396,208,634.37 元，期初应付票据列示金额 1,157,363,719.78 元； 期末应付账款列示金额 12,793,922,025.61 元，期初应付账款列示金额 8,484,824,793.49 元。
----------------------------	---

(2) 会计估计变更

发行人本期无会计估计变更情况。

(3) 前期重大会计差错更正情况

发行人本期无前期会计差错更正的情况。

3、2020年度会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

(1) 会计政策变更

发行人本期无会计政策变更情况。

(2) 会计估计变更

发行人本期无会计估计变更情况。

(3) 前期重大会计差错更正情况

发行人本期无前期会计差错更正的情况。

4、2021年1-9月会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

(1) 会计政策变更

①自2021年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

受影响的报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响金额
交易性金融资产	-	500,000,000.00	500,000,000.00
其他应收款	70,910,000,065.39	70,275,977,338.55	-634,022,726.84

受影响的报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响金额
一年内到期的非流动资产	3,300,000,000.00	3,479,135,753.42	179,135,753.42
其他流动资产	12,771,032,806.75	13,150,877,362.11	379,844,555.36
其他非流动金融资产		93,097,488.34	93,097,488.34
其他非流动资产	518,055,070.28		-518,055,070.28
其他应付款	99,769,795,471.89	99,488,800,873.08	-280,994,598.81
短期借款	702,000,000.00	703,974,597.35	1,974,597.35
一年内到期的非流动负债	8,281,810,053.71	8,560,830,055.17	279,020,001.46

②自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号) 相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

受影响的报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响金额
存货	167,467,154,626.72	166,893,578,522.17	-573,576,104.55
合同资产	-	573,576,104.55	573,576,104.55
其他流动资产	12,771,032,806.75	13,105,059,335.86	334,026,529.11
长期股权投资	27,077,177,369.97	27,102,619,238.81	25,441,868.84
合同负债	-	81,195,303,328.06	81,195,303,328.06
预收账款	88,632,720,653.61	135,562,361.90	-88,497,158,291.71
其他应付款	99,769,795,471.89	99,750,576,095.51	-19,219,376.38
其他流动负债	-	7,301,854,963.65	7,301,854,963.65
递延所得税负债	4,611,065,008.81	4,694,571,641.09	83,506,632.28
未分配利润	15,377,467,742.05	15,583,642,923.64	206,175,181.59
少数股东权益	70,264,320,864.41	70,353,326,824.88	89,005,960.47

③自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号) 相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

受影响的报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响金额
使用权资产	-	1,027,466,281.96	1,027,466,281.96
租赁负债	-	988,709,547.68	988,709,547.68
预付账款	10,653,286,615.05	10,614,529,880.77	-38,756,734.28

(2) 会计估计变更

发行人本期无会计估计变更情况。

（3）前期重大会计差错更正情况

发行人本期无前期会计差错更正的情况。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年度

（1）2018 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
北京喜茂置业有限公司	100.00
北京兴拓置业有限公司	100.00
北京俊茂置业有限公司	100.00
济南丰茂置业有限公司	100.00
天津合发房地产开发有限公司	25.90
上海悦兆秀置业有限公司	100.00
长沙荣茂企业管理有限公司	100.00
上海国际航运服务中心开发有限公司	50.00
上海银汇房地产发展有限公司	50.00
上海金茂汇山游艇俱乐部有限公司	50.00
上海金骋商业管理有限公司	50.00
常州龙茂房地产开发有限公司	55.00
南京嘉茂房地产开发有限公司	60.00
济南隽茂置业有限公司	50.00
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	49.00
南京荟茂置业有限公司	100.00
徐州赢茂置业有限公司	100.00
南京吉茂置业有限公司	100.00
重庆山焱茂企业管理有限公司	100.00
广州骏茂房地产开发有限公司	100.00
广州峻茂房地产开发有限公司	100.00
海南润茂置业有限公司	100.00
西安创茂置业有限公司	100.00
西安茂辉置业有限公司	100.00
福州品茂房地产有限公司	100.00
青岛方辰置业有限公司	68.00
青岛方川置业有限公司	68.00
青岛方辉置业有限公司	68.00
青岛方虔置业有限公司	68.00
青岛方腾置业有限公司	68.00

子公司名称	合计持股比例 (%)
青岛方跃置业有限公司	68.00
金茂投资管理（天津）有限公司	100.00
金茂北方企业管理（天津）有限公司	100.00
青岛金和置业有限公司	60.00
天津北方博茂置业有限公司	100.00
天津北方德茂置业有限公司	100.00
天津北方裕茂企业管理有限公司	100.00
天津北方泽茂企业管理有限公司	100.00
金茂苏皖企业管理（天津）有限公司	100.00
上海茂焕企业管理有限公司	100.00
宁波鼎茂建设开发有限公司	100.00
宁波甬茂建设开发有限公司	80.00
天津沪茂企业管理有限公司	100.00
南繁科技城有限公司	70.00
西安祥茂置业有限公司	100.00
金茂华中企业管理（天津）有限公司	100.00
山西德茂置业有限责任公司	100.00
金茂投资（广东）有限公司	100.00
广州诚茂房地产开发有限公司	100.00
金茂西南企业管理（重庆）有限公司	100.00
成都市保悦置业有限公司	50.00
广州臻茂房地产开发有限公司	100.00
东莞深茂置业有限公司	100.00
长沙茂茂企业管理有限公司	100.00
武汉启茂置业有限公司	100.00
上海秀茂置业有限公司	36.00
宁波慈茂房地产开发有限公司	36.00
长沙如茂企业管理有限公司	100.00
株洲如茂置业有限公司	100.00
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	20.10
北京中电恒通建设工程有限公司	2.50
金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	1.75
青岛金翰置业有限公司	3.00
苏州腾茂置业有限公司	100.00
佛山迅茂房地产开发有限公司	100.00
上海兆浦置业有限公司	100.00
泉州振茂房地产有限公司	17.00

(2) 2018 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	本次不再纳入合并范围的原因
1	成都隆中策置业有限公司	成都	房地产开发	丧失控制权
2	丽江紫荆旅游发展有限公司	丽江	房地产开发	丧失控制权
3	上海方茂置业有限公司	上海	房地产开发	丧失控制权
4	上海启茂置业有限公司	上海	房地产开发	丧失控制权
5	兴茂置业（杭州）有限公司	杭州	房地产开发	丧失控制权
6	长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	长沙	房地产开发	注销
7	海峰集团有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	注销
8	辉忠企业有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	注销
9	乐智控股有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	注销
10	富佳国际有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	注销
11	进景有限公司	香港	其他企业管理服务	注销
12	富润国际有限公司	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	注销

2、2019 年度

（1）2019 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
天津申茂企业管理有限公司	100.00
上海蕴茂企业管理有限公司	100.00
温州丽茂置业有限公司	100.00
温州平茂置业有限公司	100.00
温州瑞茂置业有限公司	100.00
温州越茂置业有限公司	100.00
广州哈铂科技有限公司	100.00
广州品茂房地产开发有限公司	100.00
广州顺茂房地产开发有限公司	100.00
广州信茂房地产开发有限公司	100.00
嘉兴旭悦置业有限公司	100.00
青岛创城置业有限公司	5.00
金茂西南商业运营管理重庆有限公司	100.00
金茂企业管理（成都）有限公司	100.00
南京衡茂置业有限公司	100.00
南京茂鑫置业有限公司	100.00
南京瑞茂置业有限公司	100.00
金茂西南企业管理（贵阳）有限公司	100.00
金茂（昆明）企业管理有限公司	100.00
太原市源茂置业有限责任公司	100.00

子公司名称	合计持股比例 (%)
苏州勇茂置业有限公司	100.00
苏州亘茂置业有限公司	100.00
张家港智茂置业有限公司	100.00
苏州城茂置业有限公司	100.00
嘉兴承茂置业有限公司	100.00
嘉兴奕茂置业有限公司	100.00
雄安金茂企业管理有限公司	100.00
北京金茂产城科技发展有限公司	100.00
天津北方彤茂企业管理有限公司	100.00
天津北方畅茂企业管理有限公司	100.00
上海青茂置业有限公司	100.00
临沂金茂智慧能源科技有限公司	1.75
徐州金茂智慧能源科技有限公司	1.75
青岛金茂智慧能源科技有限公司	2.50
南宁茂兴置业有限公司	100.00
张家港慧茂置业有限公司	5.00
金茂创新城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	99.97
金茂智城股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	99.93
济南泉茂置业有限公司	100.00
金茂慧创企业管理（天津）合伙企业（有限合伙）	99.80
金茂慧创建筑科技（北京）有限公司	69.86
上海晟茂置业有限公司	100.00
张家港搏茂置业有限公司	100.00
张家港科茂置业有限公司	100.00
湖州伟茂置业有限公司	100.00
湖州信茂置业有限公司	100.00
宁波鹏茂置业有限公司	100.00
宁波辉茂置业有限公司	100.00
上海沛茂置业有限公司	100.00
杭州亦茂置业有限公司	100.00
杭州滨茂置业有限公司	100.00
上海哲茂置业有限公司	100.00
长沙芙茂置业有限公司	51.00
岳阳岳茂建设投资有限公司	75.00
岳阳城茂置业有限公司	75.00
岳阳和茂置业有限公司	75.00
广州君茂房地产开发有限公司	100.00
汕头拓茂房地产开发有限公司	100.00
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业（有限合伙）	100.00
上海拓平置业有限公司	87.50
方兴置业（上海）有限公司	70.00
长沙意茂企业管理有限公司	51.00
武汉祥茂置业有限公司	51.00
潍坊晟茂置业有限公司	100.00
天津佳意房地产开发有限公司	34.00
北京金丰置业有限公司	100.00
厦门赛实置业有限公司	34.00
杭州融尚置地有限公司	34.00

子公司名称	合计持股比例 (%)
江阴嘉茂置业有限公司	60.00
义乌兴茂置业有限公司	100.00
嘉善嘉茂建设开发有限公司	3.20
威海兴茂置业有限公司	100.00
杭州沁茂置业有限公司	100.00
杭州泽茂置业有限公司	100.00
杭州秦茂置业有限公司	100.00
上海峻茂置业有限公司	100.00
合肥沣茂房地产开发有限公司	100.00
珠海拓茂房地产开发有限公司	100.00
广州悦茂房地产开发有限公司	100.00
广州拓茂房地产开发有限公司	100.00
广州兴茂房地产开发有限公司	100.00
北京瀛茂置业有限公司	100.00
广州隽茂房地产开发有限公司	100.00
三亚南繁茂置业有限公司	70.00
无锡嘉茂置业有限公司	100.00
西安唐茂置业有限公司	100.00
西安顺茂置业有限公司	100.00
保定鸿茂房地产开发有限公司	100.00
天津北方津茂置地有限公司	100.00
天津北方济茂置地有限公司	100.00
天津北方连茂置地有限公司	100.00
天津北方唐茂置地有限公司	100.00
天津北方中茂置地有限公司	100.00
上海融邸房地产开发有限公司	38.00
上海榕域房地产开发有限公司	38.00
福州兴茂房地产有限公司	100.00
福州滨茂房地产有限公司	100.00
长沙楚茂企业管理有限公司	51.00
长沙源茂置业有限公司	51.00
苏州沛茂置业有限公司	100.00
温州玖茂置业有限公司	100.00

(2) 2019 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	本次不再纳入合并范围的原因
1	长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	丧失控制权
2	广州福茂房地产开发有限公司	广州	房地产开发	丧失控制权
3	佛山迅茂房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	丧失控制权
4	上海览秀城置业有限公司	上海	房地产开发	丧失控制权
5	上海悦兆秀置业有限公司	上海	房地产开发	丧失控制权
6	天津北方泽茂企业管理有限公司	天津	其他企业管理服务	丧失控制权

序号	企业名称	注册地	业务性质	本次不再纳入合并范围的原因
7	北京禹茂房地产开发有限公司	北京	房地产开发	丧失控制权
8	长沙鼎茂置业有限公司	长沙	商业服务业	丧失控制权
9	杭州良茂置业有限公司	杭州	房地产开发	注销
10	杭州沛茂置业有限公司	杭州	房地产开发	注销

3、2020 年度

(1) 2020 年度，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
南昌辰茂置业有限公司	100.00
郑州创茂置业有限公司	60.00
济南远茂置业有限责任公司	100.00
北京览秀城置业有限公司	100.00
郑州茂辉置业有限公司	100.00
深圳悦茂置业有限公司	80.00
金茂智慧交通科技（天津）有限公司	2.50
金茂智慧交通科技（济南）有限公司	2.50
金茂慧峰能源科技（天津）有限公司	2.50
天津东辉置业有限公司	100.00
青岛方嘉置业有限公司	100.00
青岛方靖置业有限公司	100.00
青岛方旭置业有限公司	100.00
武汉化资企业管理咨询有限公司	100.00
上海雅茂置业有限公司	100.00
北京金茂教育科技有限公司	100.00
武汉睿茂置业有限公司	100.00
武汉煜茂置业有限公司	100.00
武汉熠茂置业有限公司	100.00
武汉市茂昂城置业有限公司	80.00
武汉市茂佰城置业有限公司	80.00
武汉市茂焱城置业有限公司	80.00
福州盛茂房地产有限公司	80.00
福州新茂置业有限公司	72.00
台州喜大置业有限公司	51.00
台州市茂信置业有限公司	51.00
金茂闽粤港企业管理（天津）有限公司	100.00
创茂科技（北京）有限公司	85.00
上海汇山游艇俱乐部有限公司	50.00
太原市鑫茂天合置业有限责任公司	40.00
无锡君茂置业有限公司	51.00
嘉兴梁茂投资合伙企业（有限合伙）	50.00
常熟浦茂商业开发有限公司	100.00
长沙辰茂企业管理有限公司	100.00

子公司名称	合计持股比例 (%)
天津辉茂置业有限公司	100.00
上海韬茂企业发展有限公司	100.00
温州和茂置业有限公司	100.00
上海未茂教育教学设备服务有限公司	100.00
佛山福茂房地产开发有限公司	100.00
宜宾金茂科易智慧交通科技有限公司	1.63
成都金茂智慧能源科技有限公司	2.50
武汉金茂智慧能源科技有限公司	2.50
烟台晟茂实业有限公司	2.90
昆明茂悦置业有限公司	80.00
南京昌茂置业有限公司	100.00
丹阳镜茂小镇开发有限公司	78.17
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	100.00
南昌嘉茂置业有限公司	100.00
温州信茂置业有限公司	100.00.00
杭州铂茂置业有限公司	100.00
宁波苗茂置业有限公司	100.00
苏州壮茂置业有限公司	100.00
温州玉茂置业有限公司	100.00
台州海茂置业有限公司	100.00
温州弘茂置业有限公司	100.00
温州鳌茂建设开发有限公司	80.00
西安瑞茂置业有限公司	71.50
长沙垣茂企业管理有限公司	100.00
佛山市正茂房地产开发有限公司	100.00
金茂智慧科技（广州）有限公司	70.00
上海学茂教育科技有限公司	70.00
悦邻（杭州）房地产经纪有限公司	85.00
深圳鹏茂置业有限公司	100.00
深圳福茂置业有限公司	100.00
友昇置业有限公司	5.00
速正投资有限公司	5.00
光颖国际有限公司	5.00
添友有限公司	5.00
金茂置业（杭州）有限公司	52.50
温州恒茂置业有限公司	5.00
温州康茂置业有限公司	5.00
博意投资有限公司	3.16
良年有限公司	3.16
重庆兴乾置业有限公司	28.34
全捷控股有限公司	5.00
智银有限公司	5.00
南京筑茂企业管理有限公司	5.00
盛利投资有限公司	5.00
光汉有限公司	5.00
宁波兴茂地产开发有限公司	5.00
联阳控股有限公司	5.00
全海有限公司	5.00

子公司名称	合计持股比例 (%)
宁波鹰茂地产开发有限公司	2.50
温州瓯茂置业有限公司	1.80
凯喜有限公司	5.00
青岛茂创置业有限公司	5.00
青岛茂章置业有限公司	3.40
青岛德茂置业有限公司	3.40
青岛茂坚置业有限公司	3.40
青岛材茂置业有限公司	3.40
青岛松茂置业有限公司	3.40
青岛腾茂置业有限公司	3.40
青岛创科投资开发有限公司	5.00
运盛控股有限公司	5.00
明勤有限公司	5.00
华胜投资有限公司	5.00
彩景有限公司	5.00
裕昌投资有限公司	2.55
友英有限公司	2.55
瑞安佳茂置业有限公司	2.55
金茂数字科技有限公司	100.00
金茂苏皖企业管理（南京）有限公司	100.00

(2) 2020 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	本次不再纳入合并范围的原因
1	苏州城茂置业有限公司	苏州	房地产开发	丧失控制权
2	张家港科茂置业有限公司	张家港	房地产开发	丧失控制权
3	天津合发房地产开发有限公司	天津	房地产开发	丧失控制权
4	珠海拓茂房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	丧失控制权
5	常州龙茂房地产开发有限公司	常州	房地产开发	丧失控制权
6	福州滨茂房地产有限公司	福州	房地产开发	丧失控制权
7	上海金茂江山游艇俱乐部有限公司	上海	房地产开发	注销
8	广州正茂置业有限公司	广州	房地产开发	注销
9	天津沪茂企业管理有限公司	天津	其他企业管理服务	注销
10	上海瀛岛体育文化有限公司	上海	体育赛事活动策划等	注销

4、2021 年 1-9 月

(1) 2021 年 1-9 月，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

子公司名称	合计持股比例 (%)
天津金茂春华智慧能源科技有限公司	70.00
南昌融政房地产有限公司	40.00

子公司名称	合计持股比例(%)
上海茂加置业有限公司	40.00
宁波涵茂置业有限公司	100.00
宁波姚茂房地产开发有限公司	100.00
金华东茂建设有限公司	80.00
西安茂航置业有限公司	50.05
金茂苏皖企业管理（南京）有限公司	100.00
宁波隆茂置地有限公司	68.65
南京宝茂置业有限公司	70.00
温州汇茂置业有限公司	5.00
长沙雅茂投资有限公司	5.00
金华盛茂置业发展有限公司	100.00
温州昇茂置业有限公司	100.00
诸暨越茂置业有限公司	100.00
盐城和茂地产开发有限公司	70.00
常州英茂置业有限公司	100.00
浙江奥鑫云科技有限公司	1.75
常州景茂置业有限公司	100.00
常州明茂置业有限公司	100.00
平阳昌茂建设有限公司	100.00
平阳星茂建设有限公司	100.00
郑州茂秀置业有限公司	100.00
台州环茂置业有限公司	100.00
廊坊金茂云数科技有限公司	2.50
青岛创茂城市建设开发有限公司	5.00
广州粤茂房地产开发有限公司	100.00
杭州金茂云数科技有限公司	1.75
成都城投君茂置业有限公司	51.00
北京云茂置业有限公司	100.00
天津城茂置业有限公司	100.00
成都金枝置业有限公司	100.00
昆明辉茂置业有限公司	100.00
金华正茂置业发展有限公司	100.00
西安宸茂置业有限公司	100.00
赣江新区祺丰置业有限公司	70.00
常州丰茂置业有限公司	100.00
贵州筑茂房地产开发有限公司	51.00
金茂云科技服务（北京）有限公司	100.00
金茂健康科技（南京）有限公司	70.00

(2) 2021 年 1-9 月，公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	本期不再纳入合并范围的原因
1	青岛方靖置业有限公司	青岛	房地产开发	丧失控制权
2	上海瀛滩投资有限公司	上海	实业投资	注销
3	南京宁高国际物业顾问有限公司	南京	房地产开发	丧失控制权

序号	企业名称	注册地	业务性质	本期不再纳入合并范围的原因
4	创茂科技（北京）有限公司	北京	科学和技术服务业	丧失控制权
5	悦邻（杭州）房地产经纪有限公司	杭州	科学和技术服务业	丧失控制权
6	佛山市正茂房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	丧失控制权
7	深圳福茂置业有限公司	深圳	房地产开发	丧失控制权
8	嘉兴承茂置业有限公司	嘉兴	房地产开发	丧失控制权
9	温州玉茂置业有限公司	温州	房地产开发	丧失控制权
10	深圳鹏茂置业有限公司	深圳	房地产开发	注销
11	武汉熠茂置业有限公司	武汉	房地产开发	注销
12	嘉兴奕茂置业有限公司	浙江	房地产业	丧失控制权
13	嘉兴环茂置业有限公司	浙江	房地产业	丧失控制权
14	青岛方旭科技发展有限公司	山东	房地产业	丧失控制权

（四）持股比例大于 50%的公司未纳入合并财务报表范围情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人持股比例超过 50%，但未纳入合并范围的企业情况如下：

企业名称	持股比例
嘉兴隽茂置业有限公司	55.00%
嘉兴茂迹壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	66.23%
嘉兴茂迹贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	68.48%
青岛海璟恒创置业有限公司	60.00%
青岛海璟云创置业有限公司	60.00%
青岛海璟永创置业有限公司	60.00%
常州龙茂房地产开发有限公司	55.00%
北京辰茂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	69.83%
苏州相茂置业有限公司	51.00%

根据公司章程及合伙协议，发行人对上述公司不形成控制，因此未纳入合并范围。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,518,933.19	4,422,231.22	2,289,189.00	1,984,904.56
应收票据	18,027.08	13,469.85	7,933.80	7,805.63
应收账款	198,157.50	41,150.06	138,360.14	65,280.19
预付款项	519,610.62	1,065,328.66	324,978.27	191,202.67
其他应收款	8,369,049.19	7,091,000.01	7,666,676.39	5,300,917.68
其中：应收利息	-	509,109.53	321,840.15	184,123.52
应收股利	6,616.35	1,854.86	-	-
存货	20,720,772.00	16,746,715.46	15,464,500.09	10,390,231.22
合同资产	75,281.80	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	330,000.00	-	-
其他流动资产	1,652,093.21	1,277,103.28	1,375,719.59	670,116.80
流动资产合计	35,071,924.60	30,986,998.54	27,267,357.29	18,610,458.74
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	18,000.00	18,000.00
长期股权投资	3,494,385.34	2,707,717.74	1,813,825.63	1,078,032.97
其他非流动金融资产	22,704.31	-	-	-
投资性房地产	2,213,730.68	2,139,742.72	2,021,498.27	1,841,372.21
固定资产	185,316.46	176,410.28	162,575.69	140,509.64
在建工程	281,585.00	267,582.61	245,013.84	231,948.45
使用权资产	91,293.21	-	-	-
无形资产	50,446.42	46,853.60	40,679.78	33,064.48
长期待摊费用	6,424.68	6,329.09	5,609.43	4,247.22
递延所得税资产	316,688.75	311,121.86	234,427.91	193,165.66
其他非流动资产	-	51,805.51	339,195.00	105,965.00
非流动资产合计	6,662,574.86	5,707,563.40	4,880,825.55	3,646,305.63
资产总计	41,734,499.46	36,694,561.95	32,148,182.84	22,256,764.38
流动负债：				
短期借款	550.38	70,200.00	101,102.78	775,321.65
应付票据	280,185.99	283,205.35	337,086.29	115,736.37
应付账款	2,541,979.99	2,279,697.31	1,488,912.07	848,482.48
预收款项	30,986.86	8,863,272.07	6,465,116.58	2,760,560.11
合同负债	11,254,268.60	-	-	-
应付职工薪酬	3,790.53	2,653.71	4,732.89	2,828.05
应交税费	402,680.72	464,649.62	489,968.21	336,868.62
其他应付款	10,880,595.94	9,976,979.55	10,949,715.84	7,367,491.60
其中：应付利息	-	274,414.35	262,321.16	146,151.91
应付股利	355,865.82	188,079.63	299,175.03	34,089.06
一年内到期的非流动负债	1,070,107.68	828,181.01	1,113,361.42	1,140,468.00
其他流动负债	1,012,260.78	-	-	-
流动负债合计	27,477,407.48	22,768,838.62	20,949,996.09	13,347,756.89

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
非流动负债:				
长期借款	3,289,208.65	3,769,542.97	3,696,889.23	3,616,265.30
应付债券	1,180,000.00	880,000.00	380,000.00	45,305.03
租赁负债	80,685.80	-	-	-
长期应付款	6,050.99	7,199.57	7,000.00	-
递延所得税负债	502,821.62	461,106.50	380,050.33	322,103.18
非流动负债合计	5,058,767.06	5,117,849.05	4,463,939.56	3,983,673.51
负债总计	32,536,174.54	27,886,687.67	25,413,935.65	17,331,430.39
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	207,500.00	200,000.00	262,100.00	461,526.32
资本公积	10,596.82	22,396.56	729,444.75	55,691.00
其他综合收益	17,009.68	15,241.72	9,686.39	-2,745.38
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	1,724,602.08	1,537,746.77	1,268,642.72	905,833.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,965,765.72	1,781,442.19	2,275,931.00	1,426,362.10
少数股东权益	7,232,559.20	7,026,432.09	4,458,316.19	3,498,971.88
所有者权益（或股东权益）合计	9,198,324.92	8,807,874.28	6,734,247.18	4,925,333.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,734,499.46	36,694,561.95	32,148,182.84	22,256,764.38

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	3,687,498.85	5,667,992.78	3,986,328.16	3,239,666.97
其中：营业收入	3,687,498.85	5,667,992.78	3,986,328.16	3,239,666.97
二、营业总成本	3,417,888.07	4,862,478.07	3,262,663.00	2,514,174.67
其中：营业成本	2,979,664.81	4,469,696.84	2,764,266.59	1,978,521.32
税金及附加	87,340.85	123,844.77	224,909.86	158,586.01
销售费用	119,101.74	196,582.09	129,284.86	88,528.04
管理费用	191,920.35	211,704.34	166,533.91	111,144.00
研发费用	8,521.84	6,638.01	6,045.01	1,874.18
财务费用	31,338.48	-145,987.99	-28,377.22	175,521.11
加：其他收益	8,027.16	8,665.16	2,779.35	588.76
投资收益（损失以“-”号填列）	201,931.49	396,033.83	258,543.36	96,882.66
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	62,687.77	86,973.36	41,257.91	13,114.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-424,722.41	198.09	-46.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	87.59	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	542,257.19	872,464.64	1,026,531.46	836,031.49
加：营业外收入	14,453.51	21,514.46	40,737.22	5,674.14
减：营业外支出	12,902.00	2,192.82	4,673.17	1,283.65

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	543,808.70	891,786.28	1,062,595.51	840,421.99
减：所得税费用	118,873.62	212,671.35	242,483.55	230,362.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	424,935.08	679,114.94	820,111.96	610,059.36
归属于母公司所有者的净利润	194,355.30	283,587.85	599,827.77	305,453.37
少数股东损益	230,579.78	395,527.09	220,284.19	304,605.99
六、其他综合收益的税后净额	29,398.23	190,566.78	-99,304.69	-27,911.48
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,767.96	5,555.33	12,431.77	-444.35
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	27,630.27	185,011.44	-111,736.45	-27,467.13
七、综合收益总额	454,333.31	869,681.71	720,807.27	582,147.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	196,123.26	289,143.18	612,259.53	305,009.02
归属于少数股东的综合收益总额	258,210.05	580,538.53	108,547.74	277,138.87

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	6,316,718.39	8,657,541.88	5,610,028.41	3,621,556.94
收到的税费返还	53,379.99	45,837.43	2,474.69	449.56
收到其他与经营活动有关的现金	14,669,769.51	18,692,890.12	13,442,876.52	14,243,447.13
经营活动现金流入小计	21,039,867.89	27,396,269.43	19,055,379.62	17,865,453.63
购买商品、接受劳务支付的现金	5,231,976.38	4,982,845.07	4,233,903.39	4,251,084.74
支付给职工以及为职工支付的现金	227,342.94	191,671.80	187,664.53	121,115.46
支付的各项税费	834,413.18	864,569.84	896,699.19	613,103.33
支付其他与经营活动有关的现金	14,238,350.15	18,492,322.98	12,351,292.88	14,754,712.11
经营活动现金流出小计	20,532,082.65	24,531,409.69	17,669,559.99	19,740,015.65
经营活动产生的现金流量净额	507,785.24	2,864,859.73	1,385,819.63	-1,874,562.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	801,276.89	2,796,343.08	1,544,414.09	1,676,582.75
取得投资收益收到的现金	217,886.70	254,831.63	252,943.78	61,309.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	156.92	189.36	93.96	68.20
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	225,075.69	111,415.13	1,200.00
收到其他与投资活动有关的现金	218,590.44	16,425.63	83,204.14	46,755.97
投资活动现金流入小计	1,237,910.95	3,292,865.39	1,992,071.11	1,785,916.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,331.49	46,850.46	17,434.83	13,954.61
投资支付的现金	2,575,285.45	2,410,093.47	2,607,742.39	3,246,953.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,358.31	337,477.68	222,658.43	-
支付其他与投资活动有关的现金	26,106.32	324,720.03	123,450.70	225,922.24
投资活动现金流出小计	2,640,081.58	3,119,141.64	2,971,286.36	3,486,829.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,402,170.62	173,723.75	-979,215.25	-1,700,913.31
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	124,122.22	1,234,623.54	603,548.58	834,342.26
取得借款收到的现金	6,429,812.97	10,136,930.09	6,001,122.72	7,266,083.90
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	7,000.00	-
筹资活动现金流入小计	6,553,935.18	11,371,553.63	6,611,671.30	8,100,426.16
偿还债务支付的现金	6,035,114.96	10,417,286.98	6,232,746.48	3,705,994.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	472,694.80	1,236,539.65	587,346.07	388,462.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	48,372.42	444,637.02	54,441.74	67,637.84
支付其他与筹资活动有关的现金	43,574.52	788,228.75	228,288.70	-
筹资活动现金流出小计	6,551,384.28	12,442,055.37	7,048,381.24	4,094,456.98
筹资活动产生的现金流量净额	2,550.90	-1,070,501.74	-436,709.95	4,005,969.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	211.80	3,338.79	-16,760.74	427.70
五、现金及现金等价物净增加额	-891,622.68	1,971,420.52	-46,866.32	430,921.54
加：期初现金及现金等价物余额	3,609,958.71	1,638,538.19	1,685,404.50	1,254,516.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,718,336.03	3,609,958.71	1,638,538.19	1,685,438.00

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表和母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	381,367.79	161,302.45	37,487.90	32,479.76
预付款项	133.22	133.22	133.22	133.22
其他应收款	7,787,955.18	7,399,851.51	3,931,996.65	1,491,889.32
其中：应收利息	-	77,128.32	61,571.66	15,135.16
应收股利	23,903.99	19,903.99	19,903.99	19,903.99
一年内到期的非流动资产	-	330,000.00	-	-
其他流动资产	-	1,067.91	-	-
流动资产合计	8,169,456.20	7,892,355.10	3,969,617.77	1,524,502.31
非流动资产：				
长期股权投资	282,125.97	277,733.30	273,773.86	36,042.04
其他非流动金融资产	7,350.00	-	-	-
固定资产	20.40	29.08	51.27	89.48
无形资产	347.75	413.32	500.75	588.18
长期待摊费用	-	-	7.68	23.28
递延所得税资产	5,721.44	5,721.44	-	-
其他非流动资产	-	-	330,000.00	-
非流动资产合计	295,565.55	283,897.14	604,333.56	36,742.98
资产总计	8,465,021.75	8,176,252.23	4,573,951.32	1,561,245.29
流动负债：				

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
短期借款	-	-	98,000.00	-
应交税费	91.74	669.12	558.92	834.18
其他应付款	5,374,696.56	5,643,534.34	2,793,089.89	203,190.02
其中：应付利息	-	24,575.38	11,750.08	4,334.56
一年内到期的非流动负债	720,768.96	191,700.00	345,402.80	-
流动负债合计	6,095,557.26	5,835,903.46	3,237,051.62	204,024.21
非流动负债：				
长期借款	1,095,100.00	1,290,100.00	731,800.00	931,800.00
应付债券	1,180,000.00	880,000.00	380,000.00	45,305.03
非流动负债合计	2,275,100.00	2,170,100.00	1,111,800.00	977,105.03
负债合计	8,370,657.26	8,006,003.46	4,348,851.62	1,181,129.24
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	207,500.00	200,000.00	262,100.00	461,526.32
资本公积	8,174.20	8,174.20	8,174.20	-
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	-127,366.85	-43,982.57	-51,231.64	-87,467.41
所有者权益（或股东权益）合计	94,364.49	170,248.77	225,099.71	380,116.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,465,021.75	8,176,252.23	4,573,951.32	1,561,245.29

母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	3,454.72	2,229.58	-	103.77
减：税金及附加	160.67	452.22	537.61	0.75
销售费用	1.70	2.53	2.89	2.89
管理费用	2,638.74	2,198.80	2,415.35	753.67
财务费用	110,609.95	-13,664.88	-47,937.57	47,334.49
加：其他收益	481.10	901.15	150.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	33,092.67	1,259.44	12,800.13	13,958.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-76,382.58	15,401.51	57,931.84	-34,029.20
加：营业外收入	498.30	609.91	80.00	24.22
减：营业外支出	-	-	0.17	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-75,884.28	16,011.42	58,011.67	-34,004.99
减：所得税费用	-	-5,721.44	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-75,884.28	21,732.86	58,011.67	-34,004.99
五、综合收益总额	-75,884.28	21,732.86	58,011.67	-34,004.99

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	-	2,322.10	-	110.00
收到的税费返还	-	10.85	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,508,137.77	3,897,556.28	5,128,577.38	2,857,854.55
经营活动现金流入小计	6,508,137.77	3,899,889.22	5,128,577.38	2,857,964.55
支付给职工以及为职工支付的现金	299.60	69.32	-	476.22
支付的各项税费	367.70	3,160.66	4,307.71	25.47
支付其他与经营活动有关的现金	7,908,662.63	4,597,037.75	4,924,372.59	3,351,168.40
经营活动现金流出小计	7,909,329.92	4,600,267.73	4,928,680.30	3,351,670.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,401,192.16	-700,378.51	199,897.08	-493,705.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	776,651.18	1,305,798.81	-	-
取得投资收益收到的现金	53,170.11	88,961.40	91,842.82	1,635.93
投资活动现金流入小计	829,821.29	1,394,760.21	91,842.82	1,635.93
投资支付的现金	309,393.46	1,464,861.24	557,942.12	10,810.00
投资活动现金流出小计	309,393.46	1,464,861.24	557,942.12	10,810.00
投资活动产生的现金流量净额	520,427.83	-70,101.02	-466,099.30	-9,174.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	200,000.00
取得借款收到的现金	2,611,220.54	4,582,179.70	988,000.00	981,600.00
筹资活动现金流入小计	2,611,220.54	4,582,179.70	988,000.00	1,181,600.00
偿还债务支付的现金	1,356,724.55	3,534,716.11	410,000.00	623,818.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	148,666.32	153,167.15	106,789.65	68,965.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2.36	200,000.00	-
筹资活动现金流出小计	1,505,390.87	3,687,885.62	716,789.65	692,783.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,105,829.67	894,294.08	271,210.35	488,816.05
四、现金及现金等价物净增加额	225,065.34	123,814.55	5,008.13	-14,063.56
加：期初现金及现金等价物余额	161,302.45	37,487.90	32,479.76	46,543.33
五、期末现金及现金等价物余额	386,367.79	161,302.45	37,487.90	32,479.76

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
总资产(亿元)	4,173.45	3,669.46	3,214.82	2,225.68
总负债(亿元)	3,253.62	2,788.67	2,541.39	1,733.14
全部债务(亿元)	582.01	583.11	562.84	569.31
所有者权益(亿元)	919.83	880.79	673.42	492.53
营业总收入(亿元)	368.75	566.80	398.63	323.97
利润总额(亿元)	54.38	89.18	106.26	84.04
净利润(亿元)	42.49	67.91	82.01	61.01
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	22.32	5.99	38.90	50.09
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	19.44	28.36	59.98	30.55
经营活动产生现金流量净额(亿元)	50.78	286.49	138.58	-187.46
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-140.22	17.37	-97.92	-170.09
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	0.26	-107.05	-43.67	400.60
流动比率	1.28	1.36	1.30	1.39
速动比率	0.52	0.63	0.56	0.62
资产负债率(%)	77.96	76.00	79.05	77.87
债务资本比率(%)	38.75	39.83	45.53	53.62
营业毛利率(%)	19.20	21.14	30.66	38.93
平均总资产回报率(%)	1.94	3.26	4.59	5.47
加权平均净资产收益率(%)	4.72	8.74	14.07	13.86
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	2.48	0.77	6.67	11.38
EBITDA(亿元)	78.46	113.43	126.30	108.64
EBITDA 全部债务比	0.13	0.20	0.24	0.19
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.44	4.36	3.16
应收账款周转率	30.82	63.15	21.22	56.21
存货周转率	0.16	0.28	0.16	0.22

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+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；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

（4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

（6）平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%;

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

项目	资产结构分析				单位：万元、%			
	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,518,933.19	8.43	4,422,231.22	12.05	2,289,189.00	7.12	1,984,904.56	8.92
应收票据	18,027.08	0.04	13,469.85	0.04	7,933.80	0.02	7,805.63	0.04
应收账款	198,157.50	0.47	41,150.06	0.11	138,360.14	0.43	65,280.19	0.29
预付款项	519,610.62	1.25	1,065,328.66	2.9	324,978.27	1.01	191,202.67	0.86
其他应收款	8,369,049.19	20.05	7,091,000.01	19.32	7,666,676.39	23.85	5,300,917.68	23.82
存货	20,720,772.00	49.65	16,746,715.46	45.64	15,464,500.09	48.10	10,390,231.22	46.68
合同资产	75,281.80	0.18	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	330,000.00	0.90	-	-	-	-
其他流动资产	1,652,093.21	3.96	1,277,103.28	3.48	1,375,719.59	4.28	670,116.80	3.01
流动资产合计	35,071,924.60	84.04	30,986,998.54	84.45	27,267,357.29	84.82	18,610,458.74	83.62
可供出售金融资产	-	-	-	-	18,000.00	0.06	18,000.00	0.08
长期股权投资	3,494,385.34	8.37	2,707,717.74	7.38	1,813,825.63	5.64	1,078,032.97	4.84
其他非流动金融资产	22,704.31	0.05	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	2,213,730.68	5.30	2,139,742.72	5.83	2,021,498.27	6.29	1,841,372.21	8.27
固定资产	185,316.46	0.44	176,410.28	0.48	162,575.69	0.51	140,509.64	0.63

项目	资产结构分析							
	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
在建工程	281,585.00	0.67	267,582.61	0.73	245,013.84	0.76	231,948.45	1.04
使用权资产	91,293.21	0.22	-	-	-	-	-	-
无形资产	50,446.42	0.12	46,853.60	0.13	40,679.78	0.13	33,064.48	0.15
长期待摊费用	6,424.68	0.02	6,329.09	0.02	5,609.43	0.02	4,247.22	0.02
递延所得税资产	316,688.75	0.76	311,121.86	0.85	234,427.91	0.73	193,165.66	0.87
其他非流动资产	-	-	51,805.51	0.14	339,195.00	1.06	105,965.00	0.48
非流动资产合计	6,662,574.86	15.96	5,707,563.40	15.55	4,880,825.55	15.18	3,646,305.63	16.38
资产总计	41,734,499.46	100.00	36,694,561.95	100.00	32,148,182.84	100.00	22,256,764.38	100.00

最近三年及一期公司总资产规模稳步提升，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司资产总额分别为 22,256,764.38 万元、32,148,182.84 万元、36,694,561.95 万元和 41,734,499.46 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 83.62%、84.82%、84.45% 和 84.04%。

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 18,610,458.74 万元、27,267,357.29 万元、30,986,998.54 万元和 35,071,924.60 万元。

公司非流动资产主要由投资性房地产及长期股权投资等构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 3,646,305.63 万元、4,880,825.55 万元、5,707,563.40 万元和 6,662,574.86 万元，占资产总额的比例分别为 16.38%、15.18%、15.55% 和 15.96%。

1、流动资产

（1）货币资金

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司财务政策较为稳健，最近三年及一期末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 1,984,904.56 万元、2,289,189.00 万元、4,422,231.22 万元和 3,518,933.19 万元，占总资产的比例分别为 8.92%、7.12%、12.05% 和 8.43%。2019 年末，公司货币资金余额 2,289,189.00 万元，较 2018 年末增加 304,284.44 万元，增幅为 15.33%。2020 年末，公司货币资金余额 4,422,231.22 万元较 2019 年末增加 2,133,042.22 万元，增幅为 93.18%，主要原因系 2020 年公司收入增加所致。2021 年 9 月末，公司货币资金余额 3,518,933.19 万元较 2020 年末减少 903,298.03 万元，降幅为 20.43%，主要系偿还借款。最近三年及一期，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	8.64	0.00	5.22	0.00	6.11	0.00	30.88	0.00
银行存款	2,718,327.39	77.25	3,609,953.49	81.63	1,638,532.08	71.58	1,685,407.12	84.91
其他货币资金	800,597.16	22.75	812,272.51	18.37	650,650.81	28.42	299,466.56	15.09
合计	3,518,933.19	100.00	4,422,231.22	100.00	2,289,189.00	100.00	1,984,904.56	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，公司受限的货币资金余额为 800,597.16 万元，主要为预售监管资金。

（2）应收账款

公司应收账款主要为土地一级开发和房产开发销售款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款余额分别为 65,280.19 万元、138,360.14 万元、41,150.06 万元和 198,157.50 万元，占总资产的比例分别为 0.29%、0.43%、0.11% 和 0.47%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款余额 138,360.14 万元，较 2018 年末增加 73,079.95 万元，增幅为 111.95%，主要是因为 2019 年增加应收南京东山国际企业总部园开发有

限公司土地款金额 11.14 亿元所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款余额 41,150.06 万元，较 2019 年末减少 97,210.08 万元，降幅为 70.26%，主要为收回应收土地款所致。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款余额 198,157.50 万元，较 2020 年末增加 157,007.44 万元，增幅为 381.55%，主要为开发费用返还款增加所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内（含 1 年）	198,157.50	99.90	0.00	198,157.50
5 年以上	198.48	0.10	198.48	0.00
合计	198,355.98	100.00	198.48	198,157.50

截至 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	计提坏账准备	账龄	占应收账款余额比例
宁波宁南贸易物流区管委会	89,477.94	-	1 年以内	45.11
南京东山国际企业总部园开发有限公司	38,489.47	-	1 年以内	19.4
青岛高新区公共事业服务中心	6,383.42	-	1 年以内	3.22
江苏丹阳眼镜小镇投资发展有限公司	4,828.46	-	1 年以内	2.43
中国进出口银行	2,880.15	-	1 年以内	1.45
合计	142,059.43	-	-	71.61

公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

（3）预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别 191,202.67 万元、324,978.27 万元、1,065,328.66 万元和 519,610.62 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、1.01%、2.90% 和 1.25%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项余额 324,978.27 万元，较 2018 年末增加 133,775.60 万元，增幅为

69.97%，主要是因为 2019 年公司新增预付南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室款项 21.93 亿元所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司预付款项余额为 1,065,328.66 万元，较 2019 年末增加 740,350.39 万元，增幅为 227.82%，主要系预付土地款增加所致。截至 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项余额为 519,610.62 万元，较 2020 年末减少 545,718.04 万元，降幅为 51.23%，主要系已交地预付结转所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1年以内（含1年）	515,603.76	99.23	-	515,603.76
1-2年（含2年）	3,901.88	0.75	-	3,901.88
2-3年（含3年）	104.98	0.02	-	104.98
合计	519,610.62	100.00	-	519,610.62

截至 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	账面金额	计提坏账准备	占比
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	299,284.41	-	57.60
昆明市西山区城改置地发展有限公司	149,091.14	-	28.69
国网江苏省电力有限公司	11,977.46	-	2.31
福州市长乐区土地发展中心	8,000.00	-	1.54
金华市金东城市建设投资集团有限公司	8,000.00	-	1.54
合计	476,353.00	-	91.68

（4）其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额分别为 5,300,917.68 万元、7,666,676.39 万元、7,091,000.01 万元和 8,369,049.19 万元，占总资产的比例分别为 23.82%、23.85%、19.32% 和 20.05%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额为 7,666,676.39 万元，较 2018 末增长 2,365,758.71 万元，增幅为 44.63%，主要系关联方往来款增加所致，公司关联方往来均根据内部资金制度履行了审批手续。截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额

为 7,091,000.01 万元，较 2019 年末减少 575,676.38 万元，降幅为 7.51%，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额为 8,369,049.19 万元，较 2020 年末增加 1,278,049.18 万元，增幅为 18.02%，主要系增加关联方往来所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司除应收利息与应收股利外其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例		
1 年以内（含 1 年）	8,494,568.05	100.00	132,135.21	8,362,432.85
合计	8,494,568.05	100.00	132,135.21	8,362,432.85

截至 2021 年 9 月 30 日，公司除应收利息与应收股利外其他应收款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面金额	计提坏账准备	账龄	占其他应收款余额比例
金茂商业房地产（上海）有限公司	关联方往来款	569,299.20		1 年以内	6.70
苏州茂泰置业有限公司	关联方往来款	241,620.33	17,460.04	1 年以内	2.84
上海锦雍置业有限公司	关联方往来款	195,368.25		1 年以内	2.30
郑州天地新城实业有限公司	关联方往来款	189,580.00		1 年以内	2.23
嘉兴林茂企业管理咨询有限公司	关联方往来款	184,027.90		1 年以内	2.17
合计		1,379,895.68	17,460.04	-	16.24

截至 2021 年 9 月 30 日，其他应收款中应收关联方款项合计 4,264,089.32 万元，占公司其他应收款总额的比例为 50.95%。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面金额为 8,369,049.19 万元，其中经营性款项为 6,726,179.04 万元，占全部其他应收款账面金额的 80.37%，主要为应收联合营公司款项、项目保证金、押金；非经营性款项为 1,642,870.15 万元，占全部其他应收款账面金额的 19.63%。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人前 5 大非经营性其他应收款期末余额合计 522,432.50 万元，占非经营性其他应收款的 31.80%，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务人	与发行人关系	期末余额	形成原因	回款安排
1	债务人 A	非关联方	126,550.00	外部往来款	根据销售回流偿还借款
2	债务人 B	非关联方	114,170.00	外部往来款	根据销售回流偿还借款
3	债务人 C	非关联方	96,162.50	外部往来款	根据销售回流偿还借款
4	债务人 D	非关联方	95,550.00	外部往来款	根据销售回流偿还借款
5	债务人 E	非关联方	90,000.00	外部往来款	根据销售回流偿还借款

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相应的其他应收款。

中国金茂对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出 IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。

年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。中国金茂对资金实行严格的计划管理，各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。中国金茂资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。

发行人其他应收款科目主要是由于中国金茂实施资金集中管理，集团内部单位资金往来汇划产生。因此债券存续期内仍可能存在新增关联方非经营性应收款项，后续如果新增关联方非经营性应收款项，将严格按照中国金茂资金集中管理办法和汇划审批权责进行审批。

发行人根据《中国金茂投资者关系管理标准》，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。对于金额较大的非经营性往来占款或资金往来事项，发行人将及时向市场和投资者披露，同时将在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

（5）存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 10,390,231.22 万元、15,464,500.09 万元、16,746,715.46 万元和 20,720,772.00 万元，占总资产的比例分别为 46.68%、48.10%、45.64% 和 49.65%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货余额为 15,464,500.09 万元，较 2018 末增长 5,074,268.87 万元，增幅为 48.84%，主要系公司新获取开发项目所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司存货余额为 16,746,715.46 万元，较 2019 年末增长 1,282,215.37 万元，增幅为 8.29%，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司存货余额为 20,720,772.00 万元，较 2020 年末增长 3,974,056.54 万元，增幅为 23.73%，主要系公司增加开发成本项目所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值	占比 (%)
自制半成品及在产品	18,809,793.22	109,419.33	18,700,373.89	90.25
其中：在建房地产开发产品	18,809,793.22	109,419.33	18,700,373.89	90.25
库存商品（产成品）	2,021,440.95	1,042.84	2,020,398.12	9.75
其中：已完工房地产开发产品	2,016,730.02	-	2,016,730.02	9.73
合计	20,831,234.18	110,462.17	20,720,772.00	100.00

2、非流动资产

（1）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司长期股权投资余额分别为 1,078,032.97 万元、1,813,825.63 万元、2,707,717.74 万元和 3,494,385.34 万元，占总资产的比例分别为 4.84%、5.64%、7.38% 和 8.37%。报告期内，公司长期股权投资余额逐年增加，2019 年末较 2018 年末增长 68.25%，2020 年末较 2019 年末增加 49.28%，2021 年 9 月末较 2020 年末增加 29.05%，均系当年新增投资项目所致。

（2）投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12

月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司投资性房地产价值分别为 1,841,372.21 万元、2,021,498.27 万元、2,139,742.72 万元和 2,213,730.68 万元，占公司总资产的比例分别为 8.27%、6.29%、5.83% 和 5.30%。公司近年来投资性房地产规模小幅增长，基本保持稳定，2019 年末较 2018 年末增加 9.78%，2020 年末较 2019 年末增加 5.85%，2021 年 9 月末较 2020 年末增加 3.46%，增长系当年公允价值增加所致。

（3）其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为理财产品。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司其他非流动资产余额分别为 105,965.00 万元、339,195.00 万元、51,805.51 万元和 0.00 万元，占公司总资产的比例分别为 0.48%、1.06%、0.14% 和 0.00%。2019 年末，公司其他非流动资产余额较 2018 年末余额增长 220.10%，但公司其他非流动资产规模相对较小，主要由于定期存款增加所致。2020 年末，公司其他非流动资产余额较 2019 年末减少 84.73%，主要原因是财富管理产品临近到期期限重分类至流动资产所致。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

项目	负债结构分析							
	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	550.38	0.00	70,200.00	0.25	101,102.78	0.40	775,321.65	4.47
应付票据	280,185.99	0.86	283,205.35	1.02	337,086.29	1.33	115,736.37	0.67
应付账款	2,541,979.99	7.81	2,279,697.31	8.17	1,488,912.07	5.86	848,482.48	4.90
预收款项	30,986.86	0.10	8,863,272.07	31.78	6,465,116.58	25.44	2,760,560.11	15.93
合同负债	11,254,268.60	34.59	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,790.53	0.01	2,653.71	0.01	4,732.89	0.02	2,828.05	0.02
应交税费	402,680.72	1.24	464,649.62	1.67	489,968.21	1.93	336,868.62	1.94
其他应付款	10,880,595.94	33.44	9,976,979.55	35.78	10,949,715.84	43.09	7,367,491.60	42.51
一年内到期的非流动负债	1,070,107.68	3.29	828,181.01	2.97	1,113,361.42	4.38	1,140,468.00	6.58
其他流动负债	1,012,260.78	3.11	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	27,477,407.48	84.45	22,768,838.62	81.65	20,949,996.09	82.44	13,347,756.89	77.01
长期借款	3,289,208.65	10.11	3,769,542.97	13.52	3,696,889.23	14.55	3,616,265.30	20.87
应付债券	1,180,000.00	3.63	880,000.00	3.16	380,000.00	1.50	45,305.03	0.26
租赁负债	80,685.80	0.25	-	-	-	-	-	-
长期应付款	6,050.99	0.02	7,199.57	0.03	7,000.00	0.03	-	-

负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	502,821.62	1.55	461,106.50	1.65	380,050.33	1.50	322,103.18	1.86
非流动负债合计	5,058,767.06	15.55	5,117,849.05	18.35	4,463,939.56	17.56	3,983,673.51	22.99
负债总计	32,536,174.54	100.00	27,886,687.67	100.00	25,413,935.65	100.00	17,331,430.39	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司负债总额分别为 17,331,430.39 万元、25,413,935.65 万元、27,886,687.67 万元和 32,536,174.54 万元。公司流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司流动负债分别为 13,347,756.89 万元、20,949,996.09 万元、22,768,838.62 万元和 27,477,407.48 万元，占负债总额的比例分别为 77.01%、82.44%、81.65% 和 84.45%。

公司非流动负债主要由长期借款构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司非流动负债分别为 3,983,673.51 万元、4,463,939.56 万元、5,117,849.05 万元和 5,058,767.06 万元，占负债总额的比例分别为 22.99%、17.56%、18.35% 和 15.55%。

1、流动负债

(1) 短期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司短期借款余额分别为 775,321.65 万元、101,102.78 万元、70,200.00 万元和 550.38 万元，占负债总额的比例分别为 4.47%、0.40%、0.25% 和 0.00%。报告期内，公司短期借款不断下降，2019 年末，公司短期借款较 2018 年末减少了 86.96%；2020 年末，公司短期借款较 2019 年末减少了 30.57%；2021 年 9 月末，公司短期借款较 2020 年末减少 99.22%，均为公司当年归还短期借款所致。

最近三年及一期末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	550.38	100.00	70,200.00	100.00	1,102.78	1.09	775,321.65	100.00
抵押借款	-	-	-	-	2,000.00	1.98	-	-
质押借款	-	-	-	-	98,000.00	96.93	-	-
合计	550.38	100.00	70,200.00	100.00	101,102.78	100.00	775,321.65	100.00

(2) 应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司应付账款余额分别为 848,482.48 万元、1,488,912.07 万元、2,279,697.31 万元和 2,541,979.99 万元，占负债总额比例分别为 4.90%、5.86%、8.17% 和 7.81%。近三年及一期，公司应付账款不断增加。2019 年末，公司应付账款较 2018 年末增加 75.48%；2020 年末，公司应付账款较 2019 年末增加 53.11%；2021 年 9 月末，公司应付账款较 2020 年末增加 11.51%，各年应付账款增加主要为应付工程款增多所致。

最近三年及一期末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,538,703.45	99.87	2,264,096.12	99.32	1,477,555.75	99.24	780,969.45	92.04
1-2 年（含 2 年）	2,542.32	0.10	14,855.61	0.65	9,151.52	0.61	62,892.25	7.41
2-3 年（含 3 年）	277.03	0.01	277.03	0.01	216.11	0.01	4,618.93	0.54
3 年以上	457.20	0.02	468.55	0.02	1,988.68	0.13	1.85	0.00
合计	2,541,979.99	100.00	2,279,697.31	100.00	1,488,912.07	100.00	848,482.48	100.00

此外，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

(3) 预收款项

公司预收款项主要为预收房款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司预收款项余额为 2,760,560.11

万元、6,465,116.58 万元、8,863,272.07 万元和 30,986.86 万元，占负债总额的比例分别为 15.93%、25.44%、31.78% 和 0.10%。2019 年末，公司预收款项较 2018 年末增加 3,704,556.47 万元，增幅为 134.20%，主要系预收的物业销售款增加所致。2020 年末，公司预收款项较 2019 年增加 2,398,155.49 万元，增幅为 37.09%，主要系预收的物业销售款增加所致。2021 年 9 月末，公司预收款项较 2020 年末下降 8,832,285.21 万元，降幅为 99.65%，主要系根据新金融工具准则重分类调整至合同负债所致。截至最近三年及一期末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	30,986.41	100.00	8,331,026.43	93.99	5,835,211.23	90.26	2,730,019.41	98.89
1 年以上	0.46	0.00	532,245.63	6.01	629,905.35	9.74	30,540.71	1.11
合计	30,986.86	100.00	8,863,272.07	100.00	6,465,116.58	100.00	2,760,560.11	100.00

此外，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

（4）应交税费

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司应交税费余额分别为 336,868.62 万元、489,968.21 万元、464,649.62 万元和 402,680.72 万元，占负债总额的比例分别为 1.94%、1.93%、1.67% 和 1.24%，主要为应交企业所得税、营业税、土地增值税等。截至 2019 年末，公司应交税费余额 489,968.21 万元，较 2018 年末增加 153,099.59 万元，增幅为 45.45%，主要是 2019 年未付税费增加导致余额增加。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应交税费余额 464,649.62 万元，较 2019 年末减少 25,318.59 万元，降幅为 5.17%，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应交税费余额 402,680.72 万元，较 2020 年末下降 61,968.90 万元，降幅为 13.34%，主要系期初未缴纳的土地增值税及企业所得税在本期均已缴纳。

（5）其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方往来款、应付少数股东款项、押金及定金等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司其他应付款余额分别为 7,367,491.60 万元、10,949,715.84 万元、9,976,979.55 万元和 10,880,595.94 万元，占负债总额的比例分别为 42.51%、43.09%、35.78% 和 33.44%。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增长 48.62%，主要系公司应付关联方往来款及外部单位往来款增加所致；2020 年末较 2019 年末减少 8.88%，变化不大。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 9.06%，主要系应付给少数股东的款项增加所致。

最近三年及一期末，公司除应付利息与应付股利外其他应付款，按款项性质分类如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	101,261.91	0.96	100,030.45	1.05	109,998.79	1.06	43,012.29	0.60
应付少数股东款项	686,033.13	6.52	355,203.78	3.73	648,040.73	6.24	1,011,841.66	14.08
关联方往来款项	8,867,793.37	84.26	8,039,406.98	84.50	8,595,461.18	82.74	5,220,834.45	72.64
代收及代扣款项	38,252.53	0.36	82,197.93	0.86	76,246.42	0.73	78,681.26	1.09
外部单位往来款	640,436.16	6.09	835,024.98	8.78	953,261.20	9.18	831,850.19	11.57
其他	190,953.03	1.81	102,621.45	1.08	5,211.34	0.05	1,030.78	0.01
合计	10,524,730.12	100.00	9,514,485.56	100.00	10,388,219.65	100.00	7,187,250.63	100.00

公司其他应付款主要由关联方往来款项构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，关联方往来款项在其他应付款项（除应付利息与应付股利外）中占比分别为 72.64%、82.74%、84.50% 及 84.26%。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司前 5 大其他应付款期末余额合计占其他应付款（除应付利息与应付股利外）的 26.06%，具体情况如下：

单位：万元

序号	应付方	其他应付款金额	占比	形成原因
1	中国金茂控股集团有限公司	2,191,062.36	20.14%	未达到结算条件
2	天津成茂产创有限公司	241,198.00	2.22%	未达到结算条件

3	华润深国投信托有限公司	183,000.00	1.68%	未达到结算条件
4	湖南湘江新区管理委员会财政局	110,400.00	1.01%	未达到结算条件
5	长沙乾璟置业有限公司	110,200.00	1.01%	未达到结算条件
	合计	2,835,860.36	26.06%	-

最近三年及一期末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	7,245,648.17	68.85	7,397,909.31	74.15	7,622,875.58	73.38	4,081,521.77	56.79
1-2年（含2年）	1,812,652.33	17.22	1,411,711.48	14.15	1,612,251.69	15.52	1,946,306.58	27.08
2-3年（含3年）	105,706.86	1.00	148,419.05	1.49	9,349.40	0.09	26,006.86	0.36
3年以上	1,360,722.77	12.93	1,018,939.71	10.21	1,143,742.98	11.01	1,133,415.43	15.77
合计	10,524,730.12	100.00	9,976,979.55	100.00	10,388,219.65	100.00	7,187,250.63	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，公司应付母公司中国金茂控股集团有限公司股利 349,840.82 万元（中国金茂控股集团有限公司持有本公司 100% 股权）。

（6）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券利息及一年内到期的租赁负债。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 1,140,468.00 万元、1,113,361.42 万元、828,181.01 万元和 1,070,107.68 万元，占负债总额的比例分别为 6.58%、4.38%、2.97% 和 3.29%。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债为 1,113,361.42 万元，较 2018 年末余额减少 27,106.58 万元，降幅为 2.38%，变化不大。截至 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债为 828,181.01 万元，较 2019 年末减少 285,180.41 万元，降幅为 25.61%，主要为一年内到期的长期借款减少。截至 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债为 1,070,107.68 万元，较 2020 年末增加 241,926.67 万元，增幅为 29.21%，主要为部分长期借款即将于一年内到期所致。

2、非流动负债

（1）长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年

9月30日，公司长期借款余额分别为3,616,265.30万元、3,696,889.23万元、3,769,542.97万元和3,289,208.65万元，占负债总额的比例分别为20.87%、14.55%、13.52%和10.11%。2019年末，公司长期借款较2018年末增加2.23%，相对保持稳定；2020年末，公司长期借款较2019年末增加1.97%，变化不大；2021年9月末，公司长期借款较2020年末下降12.74%，主要为保证借款及信用借款减少所致。

最近三年及一期末，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	16,640.63	0.51	68,203.13	1.81	117,937.50	3.19	118,750.00	3.28
抵押借款	1,493,698.10	45.41	1,744,709.75	46.28	1,906,283.55	51.56	1,253,589.28	34.67
保证借款	1,438,128.60	43.72	1,632,187.34	43.3	1,345,597.00	36.40	1,398,599.00	38.68
信用借款	340,741.33	10.36	324,442.76	8.61	327,071.18	8.85	845,327.01	23.38
合计	3,289,208.65	100.00	3,769,542.97	100.00	3,696,889.23	100.00	3,616,265.30	100.00

（2）应付债券

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司应付债券分别为45,305.03万元、380,000.00万元、880,000.00万元和1,180,000.00万元，占负债总额的比例分别为0.26%、1.50%、3.16%和3.63%。截至2021年9月30日，公司应付债券明细如下：

单位：亿元、年

发行人	证券简称	证券类别	发行期限	发行日期	存续规模	票面利率
上海金茂投资管理集团有限公司	19金茂投	公司债券	3+2	2019-02-21	18.00	3.72%
	19金茂02	公司债券	3+2	2019-08-26	20.00	3.65%
	20金茂投资MTN001	中期票据	3	2020-03-13	25.00	3.10%
	20金茂投资MTN002	中期票据	3	2020-07-10	25.00	3.80%
	21金茂投资MTN001	中期票据	3	2021-04-14	30.00	3.74%

（3）递延所得税负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司递延所得税负债分别为 322,103.18 万元、380,050.33 万元、461,106.50 万元和 502,821.62 万元，占负债总额的比例分别为 1.86%、1.50%、1.65% 和 1.55%。

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 557.74 亿元、529.84 亿元、555.51 亿元及 553.73 亿元，占同期末总负债的比例分别为 32.18%、20.85%、19.92% 及 17.02%。最近一期末，发行人银行等贷款余额为 314.29 亿元，占有息负债余额的比例为 56.76%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 394.29 亿元，占有息负债余额的比例为 71.21%。

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	0.06	0.01
一年内到期的非流动负债有息部分	106.14	19.17
长期借款	328.92	59.40
债券融资	118.00	21.31
长期应付款	0.61	0.11
合计	553.73	100.00

(2) 截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：亿元，%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行等贷款	104.36	98.26	72.93	92.48	71.51	55.76	65.50	27.25	314.29	56.76
债券等直接融资	1.67	1.58	-	-	50.00	38.99	162.92	67.77	214.59	38.75
其他融资	0.17	0.16	5.93	7.52	6.75	5.26	11.99	4.99	24.85	4.49
合计	106.20	100.00	78.86	100.00	128.25	100.00	240.41	100.00	553.73	100.00

截至最近一期末，发行人有息债务信用融资与担保融资的结构如下：

单位：亿元

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债有息部分	长期借款及长期应付款	应付债券	合计
质押借款	-	4.13	1.66	-	5.79
抵押借款	-	17.24	149.37	-	166.61
保证借款	-	81.12	143.81	-	224.93
信用借款	0.06	3.65	34.68	118.00	156.39
合计	0.06	106.14	329.53	118.00	553.73

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量金额和构成情况如下：

现金流量金额和构成情况				
项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动产生的现金流入	21,039,867.89	27,396,269.43	19,055,379.62	17,865,453.63
经营活动产生的现金流出	20,532,082.65	24,531,409.69	17,669,559.99	19,740,015.65
经营活动产生的现金流量净额	507,785.24	2,864,859.73	1,385,819.63	-1,874,562.03
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动产生的现金流入	1,237,910.95	3,292,865.39	1,992,071.11	1,785,916.68
投资活动产生的现金流出	2,640,081.58	3,119,141.64	2,971,286.36	3,486,829.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,402,170.62	173,723.75	-979,215.25	-1,700,913.31
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动产生的现金流入	6,553,935.18	11,371,553.63	6,611,671.30	8,100,426.16
筹资活动产生的现金流出	6,551,384.28	12,442,055.37	7,048,381.24	4,094,456.98
筹资活动产生的现金流量净额	2,550.90	-1,070,501.74	-436,709.95	4,005,969.18
现金及现金等价物净增加额	-891,622.68	1,971,420.52	-46,866.32	430,921.54
期末现金及现金等价物余额	2,718,336.03	3,609,958.71	1,638,538.19	1,685,438.00

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 17,865,453.63 万元、19,055,379.62 万元、27,396,269.43 万元和 21,039,867.89 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 3,621,556.94 万元、5,610,028.41 万元、8,657,541.88 万元和 6,316,718.39 万元。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 14,243,447.13 万元、13,442,876.52 万元、18,692,890.12 万

元和 14,669,769.51 万元，主要为往来款等。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 19,740,015.65 万元、17,669,559.99 万元、24,531,409.69 万元和 20,532,082.65 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 4,251,084.74 万元、4,233,903.39 万元、4,982,845.07 万元和 5,231,976.38 万元。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 14,754,712.11 万元、12,351,292.88 万元、18,492,322.98 万元和 14,238,350.15 万元，主要为往来款、押金及保证金等。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流净额分别为 -1,874,562.03 万元、1,385,819.63 万元、2,864,859.73 万元和 507,785.24 万元。2019 年经营活动现金流净额较 2018 年大幅增加主要原因系公司经营活动现金流出减少所致。2020 年经营活动现金流净额较 2019 年大幅增加主要原因系 2020 年度销售商品、提供劳务收到的现金较 2019 年同期增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 1,785,916.68 万元、1,992,071.11 万元、3,292,865.39 万元和 1,237,910.95 万元。变动原因主要是公司收回给联营、合营公司发放的委托贷款。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 3,486,829.99 万元、2,971,286.36 万元、3,119,141.64 万元和 2,640,081.58 万元。2018 年度至 2020 年度，公司投资活动现金流出较大，主要是由于公司对联合营项目公司的委托贷款和长期股权投资增多所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -1,700,913.31 万元、-979,215.25 万元、173,723.75 万元和 -1,402,170.62 万元。2020 年投资活动产生的现金流量净额较 2019 年大幅增加，主要系 2020 年度收回投资收到的现金较 2019 年同期增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 8,100,426.16 万元、6,611,671.30 万元、11,371,553.63 万元和 6,553,935.18 万元，主要为吸收投资和取得借款所收到的现金。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 4,094,456.98 万元、7,048,381.24 万元、12,442,055.37 万元和 6,551,384.28 万元，主要为偿还债务所支付的现金。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 4,005,969.18 万元、-436,709.95 万元、-1,070,501.74 万元和 2,550.90 万元。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司偿还债务金额增加，导致筹资活动现金流净额为负。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计为 1,020.35 亿元，其中未使用授信额度为 494.06 亿元。发行人剩余授信额度较大，与金融机构合作良好。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.28	1.36	1.30	1.39
速动比率	0.52	0.63	0.56	0.62
资产负债率	77.96%	76.00%	79.05%	77.87%
项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA（亿元）	78.46	113.43	126.30	108.64
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.59	2.44	4.36	3.16

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 1.39、1.30、1.36 和 1.28，速动比率分别为 0.62、0.56、0.63 和 0.52，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31

日和 2021 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 77.87%、79.05%、76.00% 和 77.96%。

2018 年度-2021 年 9 月末，公司 EBITDA 分别为 108.64 亿元、126.30 亿元、113.43 亿元及 78.46 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.16、4.36、2.44 及 2.59。尽管随着债务融资规模增大后利息支出增加，但公司经营稳健，对利息支出的保障能力较强。

（五）盈利能力分析

1、营业收入分析

最近三年及一期公司营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,585,197.84	97.23	5,562,706.93	98.14	3,921,831.45	98.38	3,206,677.94	98.98
其中：物业开发	3,490,263.48	94.65	5,449,959.40	96.15	3,800,647.83	95.34	3,091,529.16	95.43
租赁	82,506.36	2.24	101,842.70	1.80	101,256.65	2.54	96,767.15	2.99
酒店运营	12,428.00	0.34	10,904.83	0.19	19,926.97	0.50	18,381.63	0.57
其他业务收入	102,301.01	2.77	105,285.85	1.86	64,496.71	1.62	32,989.03	1.02
合计	3,687,498.85	100.00	5,667,992.78	100.00	3,986,328.16	100.00	3,239,666.97	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别为 3,239,666.97 万元、3,986,328.16 万元、5,667,992.78 万元和 3,687,498.85 万元。公司主营业务收入主要来源于物业开发收入。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司物业开发板块收入分别为 3,091,529.16 万元、3,800,647.83 万元、5,449,959.40 万元和 3,490,263.48 万元，占营业收入的比例保持在 94% 以上。

2、营业成本分析

最近三年及一期公司营业成本情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	2,918,200.01	97.94	4,393,029.14	98.28	2,727,559.13	98.67	1,957,391.80	98.93
其中：物业开发	2,876,552.80	96.54	4,365,118.71	97.66	2,694,560.24	97.48	1,923,324.79	97.21
租赁	34,273.94	1.15	20,429.62	0.46	22,898.70	0.83	23,894.63	1.21
酒店运营	7,373.27	0.25	7,480.82	0.17	10,100.19	0.37	10,172.38	0.51
其他业务成本	61,464.80	2.06	76,667.70	1.72	36,707.46	1.33	21,129.52	1.07
合计	2,979,664.81	100.00	4,469,696.84	100.00	2,764,266.59	100.00	1,978,521.32	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业成本分别 1,978,521.32 万元、2,764,266.59 万元、4,469,696.84 万元和 2,979,664.81 万元，其中物业开发板块成本分别为 1,923,324.79 万元、2,694,560.24 万元、4,365,118.71 万元和 2,876,552.80 万元，在营业成本中占比均超过 96%。

3、毛利率及利润水平分析

最近三年及一期公司毛利率及利润水平如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018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	666,997.83	18.60	1,169,677.79	21.03	1,194,272.32	30.45	1,249,286.14	38.96
其中：物业开发	613,710.68	17.58	1,084,840.70	19.91	1,106,087.59	29.10	1,168,204.37	37.81
租赁	48,232.42	58.46	81,413.08	79.94	78,357.95	77.39	72,872.52	75.31
酒店运营	5,054.73	40.67	3,424.01	31.40	9,826.78	49.31	8,209.25	44.66
其他业务	40,836.20	39.92	28,618.15	27.18	27,789.25	43.09	11,859.51	34.69
合计	707,834.04	19.20	1,198,295.94	21.14	1,222,061.57	30.66	1,261,145.65	38.93

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司整体业务毛利率分别为 38.93%、30.66%、21.14% 和 19.20%，其中主营业务毛利率分别为 38.96%、30.45%、21.03% 和 18.60%，物业开发板块毛利率分别为 37.81%、29.10%、19.91% 和 17.58%。

4、期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下表所示：

项目	期间费用明细情况							
	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	
销售费用	119,101.74	3.23	196,582.09	3.47	129,284.86	3.24	88,528.04	2.73
管理费用	191,920.35	5.20	211,704.34	3.74	166,533.91	4.18	111,144.00	3.43
研发费用	8,521.84	0.23	6,638.01	0.12	6,045.01	0.15	1,874.18	0.06
财务费用	31,338.48	0.85	-145,987.99	-2.58	-28,377.22	-0.71	175,521.11	5.42
期间费用合计	350,882.41	9.52	268,936.45	4.75	273,486.56	6.86	377,067.33	11.64

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 377,067.33 万元、273,486.56 万元、268,936.45 万元和 350,882.41 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.64%、6.86%、4.75% 和 9.52%。

公司销售费用主要包括业务宣传费、人员费用、销售服务费、广告费以及租赁费等。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司销售费用分别为 88,528.04 万元、129,284.86 万元、196,582.09 万元和 119,101.74 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.73%、3.24%、3.47% 和 3.23%。

公司管理费用主要包括人员费用、折旧费、税金、租赁费以及办公费等。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司管理费用分别为 111,144.00 万元、166,533.91 万元、211,704.34 万元和 191,920.35 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.43%、4.18%、3.74% 和 5.20%。

公司研发费用主要包括委托研发服务费和人工费用等。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司研发费用分别为 1,874.18 万元、6,045.01 万元、6,638.01 万元和 8,521.84 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.06%、0.15%、0.12% 和 0.23%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司财务费用分别为 175,521.11 万元、-28,377.22 万元、-145,987.99 万元和 31,338.48 万元，与当期营业收入的比例分别

为 5.42%、-0.71%、-2.58% 和 0.85%。2019 年度，财务费用为 -28,377.22 万元，较 2018 年度下降 203,898.33 万元，主要是由于利息收入增加所致。2020 年度财务费用为 -145,987.99 万元，较 2019 年度下降 -117,610.77 万元，降幅为 414.45%，主要为利息收入增加所致。

5、公允价值变动收益

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司实现公允价值变动收益分别为 13,114.43 万元、41,257.91 万元、86,973.36 万元和 62,687.77 万元。公允价值变动收益为投资性房地产的公允价值变动收益。

6、投资收益

报告期内，本公司投资收益明细如下表所示：

投资收益明细情况				
	单位：万元			
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
委托贷款投资收益	73,083.86	18,557.74	69,746.36	98,641.91
权益法核算的长期股权投资收益	120,944.60	72,255.71	77,048.23	-14,053.33
处置长期股权投资产生的投资收益	7,602.19	305,220.38	111,748.77	12,294.07
其他	300.84	-	-	-
合计	201,931.49	396,033.83	258,543.36	96,882.66

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司实现投资收益分别为 96,882.66 万元、258,543.36 万元、396,033.83 万元和 201,931.49 万元，2019 年开始主要为处置长期股权投资产生的投资收益。2019 年度发行人投资收益较 2018 年度增长 166.86%，主要原因因为权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资所产生的收益增加所致。2020 年度发行人投资收益较 2019 年度增长 53.18%，增幅较大主要原因为处置长期股权投资增加所致。

（六）发行人的关联方及关联交易情况

1、关联方情况

（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“第四节 发行人基本情况”中“发行人的股权结构”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“第四节发行人基本情况”中“发行人重要权益投资情况”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的具体情况参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”中“发行人的董监高情况”相关内容。

（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：截至 2021 年 9 月末发行人的其他关联方情况

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
广州悦茂营销咨询管理有限公司	同一集团控制下合营企业
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下合营企业
中化金茂物业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中国对外经济贸易信托有限公司	同一集团控制下企业
中化商务有限公司（原中化国际招标）	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
中化塑料有限公司	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
中国中化股份有限公司	同一集团控制下企业
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	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
中化资产管理有限公司	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
中化信息技术有限公司	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
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	同一集团控制下企业
北京中化金桥贸易有限公司	同一集团控制下企业
中化能源股份有限公司	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
中化集团财务有限责任公司	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
中化石油勘探开发有限公司	同一集团控制下企业
远东国际租赁有限公司	同一集团控制下联营企业
中国中化集团有限公司	同一集团控制下企业
中化商业保理有限公司	同一集团控制下企业
中化江苏有限公司	同一集团控制下企业
中化泉州石化有限公司	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
中化资本有限公司北京分公司（原上海苏化）	同一集团控制下企业
宁波招海置业有限公司	同一集团控制下联营企业
北京合茂置业有限公司	同一集团控制下联营企业
绍兴龙耀房地产开发有限公司	同一集团控制下联营企业
宁波世茂新领航置业有限公司	同一集团控制下联营企业
杭州富阳富茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
湖州碧泉房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
广州市润禾置业有限公司	同一集团控制下合营企业
广州保顺置业有限公司	同一集团控制下合营企业
广州诚品置业有限公司	同一集团控制下合营企业
广州市穗云置业有限公司	同一集团控制下合营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
嘉善鑫耀房地产开发有限公司	同一集团控制下联营企业
上海隽宏置业有限公司	同一集团控制下联营企业
成都隆中策置业有限公司	同一集团控制下联营企业
南京峰霄置业有限公司	同一集团控制下联营企业
南通成茂地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
无锡泰茂置业有限公司	同一集团控制下联营企业
武汉首茂城置业有限公司	同一集团控制下合营企业
南京泷茂置业有限公司	同一集团控制下联营企业
首开金茂置业（杭州）有限公司	同一集团控制下联营企业
广州启创置业有限公司	同一集团控制下合营企业
北京城茂未来房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
常州隽茂房地产开发有限公司	同一集团控制下联营企业
济南碧旻置业有限公司	同一集团控制下合营企业
南京宝茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
南京鼎茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	同一集团控制下合营企业
山西君茂天成置业有限责任公司	同一集团控制下合营企业
兴茂置业（杭州）有限公司	同一集团控制下联营企业
徐州梁都置业有限公司	同一集团控制下联营企业
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	同一集团控制下企业
张家港智茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
温州浙同置业有限公司	同一集团控制下合营企业
北京万平立通房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
常州龙茂房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
北京青茂置业有限公司	同一集团控制下联营企业
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
郑州展辉置业有限公司	同一集团控制下联营企业
青岛海璟永创置业有限公司	同一集团控制下合营企业
常熟虞茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
北京合盛恒嘉房地产开发有限公司	同一集团控制下联营企业
成都金禾茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
龙信海悦置业（如皋）有限公司	同一集团控制下联营企业

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
上海坤茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
张家港科茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
青岛海璟云创置业有限公司	同一集团控制下合营企业
上海嘉禹置业有限公司	同一集团控制下联营企业
广州河东科技有限公司	同一集团控制下合营企业
北京鎏庄房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业
昆明辉茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
嘉兴隽茂置业有限公司	同一集团控制下合营企业
上海兆承房地产开发有限公司	同一集团控制下合营企业

2、发行人的关联交易情况

2018 年-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的关联交易情况如下：

（1）购买商品/接受劳务

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	31,904.03	19,215.44	6,479.17	6,613.99
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	318.10	3,735.85	2,163.58	3,809.59
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	-	10,604.09	11,984.76	9,436.90
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

表：截至 2021 年 1-9 月发行人关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2021年1-9月
温州浙同置业有限公司	销售商品	6,409.29
成都隆中策置业有限公司	销售商品	4,011.46
郑州展辉置业有限公司	销售商品	3,944.09
常州龙茂房地产开发有限公司	销售商品	3,907.46
北京城茂未来房地产开发有限公司	销售商品	3,187.01
其他	销售商品	18,343.21
张家港智茂置业有限公司	提供劳务	2,264.15
宁波招海置业有限公司	提供劳务	2,205.88
北京合茂置业有限公司	提供劳务	1,868.22
绍兴龙耀房地产开发有限公司	提供劳务	1,528.30
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	1,330.19
其他	提供劳务	4,520.49
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	958.71
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	894.18

中化化肥有限公司	房屋租赁	784.63
中化塑料有限公司	房屋租赁	693.70
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	675.15
其他	房屋租赁	4,686.14

表：截至 2020 年度公司销售商品/提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2020 年度
南京泷茂置业有限公司	销售商品	2,774.82
首开金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	2,036.25
兴茂置业（杭州）有限公司	销售商品	1,884.60
南通成茂地产开发有限公司	销售商品	1,516.41
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	1,487.03
其他	销售商品	5,896.93
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	3,952.18
张家港智茂置业有限公司	提供劳务	3,260.39
宁波招海置业有限公司	提供劳务	1,504.30
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	1,072.31
上海青玥房产有限公司	提供劳务	758.49
其他	提供劳务	7,081.37
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,856.93
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	4,648.32
中化化肥有限公司	房屋租赁	2,276.47
中化能源股份有限公司	房屋租赁	1,679.90
中化石油销售有限公司	房屋租赁	1,581.25
其他	房屋租赁	12,825.83

表：截至 2019 年度公司销售商品/提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2019 年度
首开金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	1,030.49
宁波世茂新领航置业有限公司	销售商品	933.80
成都隆中策置业有限公司	销售商品	839.23
北京鎏庄房地产开发有限公司	销售商品	581.44
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	496.93
其他	销售商品	4,102.80
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	3,092.00
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	1,565.24
中化商业保理有限公司	提供劳务	1,333.13
北京鎏庄房地产开发有限公司	提供劳务	743.80
南京泷茂置业有限公司	提供劳务	671.67
其他	提供劳务	5,182.13
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,456.81
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	4,525.97

中化化肥有限公司	房屋租赁	2,275.07
中化能源股份有限公司	房屋租赁	1,678.90
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,386.81
其他	房屋租赁	11,734.91

表：截至 2018 年度公司销售商品/提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2018 年度
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
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
其他	提供劳务	5,004.98
中国中化股份有限公司	房屋租赁	8,815.63
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	3,861.33
中化化肥有限公司	房屋租赁	2,277.91
中化石油有限公司	房屋租赁	1,749.69
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,493.92
其他	房屋租赁	11,235.10

(3) 应收、应付关联方款项

1) 应收关联方款项

表：截至 2020 年 12 月 31 日公司应收关联方款项

单位：万元

关联方名称	应收项目	2020 年 12 月 31 日
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	1,152.79
珠海拓茂房地产开发有限公司	应收账款	1,068.39
成都隆中策置业有限公司	应收账款	867.09
首开金茂置业（杭州）有限公司	应收账款	793.15
济南鲁茂置业有限公司	应收账款	745.70
其他	应收账款	7,519.26
上海金茂建筑装饰有限公司	预付款项	154.40
北京金茂信通咨询有限公司	预付款项	141.33
广州河东科技有限公司	预付款项	55.18
中化金茂物业管理（北京）有限公司 中化信息技术有限公司	预付款项	47.22

关联方名称	应收项目	2020年12月31日
中化信息技术有限公司	预付款项	41.24
中化石化销售有限公司	预付款项	1.00
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	应收利息	41,584.16
北京开创金润置业有限公司	应收利息	28,883.25
青岛海璟云创置业有限公司	应收利息	21,777.85
上海坤茂置业有限公司	应收利息	17,913.58
青岛海璟永创置业有限公司	应收利息	17,201.74
其他	应收利息	212,946.95
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	273,011.49
青岛海璟云创置业有限公司	其他应收款	223,097.04
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	188,517.34
青岛海璟永创置业有限公司	其他应收款	184,767.27
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	153,360.00
其他	其他应收款	3,320,500.06

2) 应付关联方款项

表：截至 2020 年 12 月 31 日公司应付关联方款项

单位：万元

关联方名称	应付项目	2020年12月31日
中化集团财务有限责任公司	应付账款	346,560.29
中化商业保理有限公司	应付账款	40,910.58
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	9,394.02
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	422.68
广州河东科技有限公司	应付账款	126.55
其他	应付账款	64.30
成都隆中策置业有限公司	预收款项	1,557.50
北京城茂未来房地产开发有限公司	预收款项	765.95
温州浙同置业有限公司	预收款项	366.09
无锡泰茂置业有限公司	预收款项	336.10
中化石油有限公司	预收款项	320.03
其他	预收款项	2,080.58
中国中化股份有限公司	应付利息	51,801.29
深圳安创投资管理有限公司	应付利息	34,224.33
天津宁茂置业有限公司	应付利息	8,071.64
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	2,371.98
兴茂置业（杭州）有限公司	应付利息	1,598.91
其他	应付利息	6,897.98
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	3,967,656.58
中国中化股份有限公司	其他应付款	932,434.31
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	543,003.66
常州龙茂房地产开发有限公司	其他应付款	183,152.59
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应付款	159,001.00
其他	其他应付款	2,254,158.84

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。

（4）关联担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人正在履行的关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保单位	被担保单位	2020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	重庆兴拓置业有限公司	39,000.00	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	12,750.00		正常经营
中国金茂控股集团有限公司	宁波甬茂建设开发有限公司	29,100.00	3年	正常经营
金茂投资管理（上海）有限公司提供担保、中国金茂控股集团有限公司提供流动性支持	北京展拓置业有限公司	160,000.00	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	北京广茂置业有限公司	49,995.00	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	100,100.00	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	700,000.00	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	450,000.00	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	50,000.00	2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	181,700.00	3年	正常经营
合计		1,772,645.00		

（七）对外担保情况

1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见本节中“三、财务状况分析”中“（六）发行人的关联方及关联交易情况”相关内容。

2、其他对外担保

截至2020年12月31日，公司为个人购房按揭贷款担保余额为296.42亿元。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，上述担保是为买家提供的短期过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款。此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，因买家出现拖欠款项导致公司承担担保责任的风险很小，因此对公司的偿债能力不存在重大不利影响。

（八）未决诉讼、仲裁事项

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其重要子公司不存在标的金额占发行人 2020 年未经审计的净资产 1% 以上的、对本期发行构成实质不利影响的重大未决诉讼、仲裁事项。

（九）受限资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产主要为因借款抵押的投资性房地产、存货以及受到监管的预售资金等，具体情况如下：

单位：亿元

科目	账面价值	受限原因
存货	677.11	借款抵押
投资性房地产	115.38	借款抵押
货币资金	81.23	主要为预售监管资金
固定资产	0.80	融资租赁
应收账款	0.20	融资租赁
合计	874.71	-

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人子公司北京凯晨置业有限公司存在未来收益权质押情况，发行人子公司存在质押合联营企业¹¹股权的情况。

¹¹ 合联营企业包括嘉兴荣聿置业有限公司、贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司、南京溪茂置业有限公司

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）发行人主体信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，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。该级别反映本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、**房地产行业政策**。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场持续处于较为严格的监管环境之中。在房地产金融监管力度持续强化的背景下，偏紧的信贷环境或将对房地产企业资金平衡带来一定挑战。

2、**土地一级开发进展存在一定不确定性**。公司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，或对公司经营管理能力提出更高要求。

3、**盈利空间收窄**。受结转项目成本较高影响，2020 年以来公司物业销售毛利率明显下滑且处于较低水平，加之计提大额资产减值损失，对其盈利造成不利影响。

4、**合联营项目运营和资金管理情况**。近年来公司合作项目明显增多，与合联营公司及合作方保持很大规模资金往来，合联营项目的运营和资金管理情况有待持续关注。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计为 1,020.35 亿元，其中未使用授信额度为 494.06 亿元，未使用额度占总授信额度 48.42%。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及其主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券（不含资产证券化产品）138 亿元，累计偿还债券 42 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额（不含资产证券化产品）为 138 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	19 金茂投	上海金茂投资管理集团有限公司	2019-02-22	2022-02-22	2024-02-22	3+2	18.00	3.72	18.00
2	19 金茂 02		2019-08-28	2022-08-28	2024-08-28	3+2	20.00	3.65	20.00
公司债券小计			-	-	-	-	38.00	-	38.00
3	18 金茂投资 MTN001	上海金茂投资管理集团有限公司	2018-12-20	-	2021-12-20	3+N	20.00	5.00	20.00
4	20 金茂投资 MTN001		2020-03-13	-	2023-03-13	3	25.00	3.10	25.00
5	20 金茂投资 MTN002		2020-07-10	-	2023-07-10	3	25.00	3.80	25.00
6	21 金茂投资 MTN001		2021-04-16	-	2024-04-16	3	30.00	3.74	30.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	100.00	-	100.00
合计			-	-	-	-	138.00	-	138.00

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续可续期债。上海金茂投资管理集团有限公司发行面值总额为人民币 20 亿元永续票据，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为 0.48%（假设上述计入权益的可续期债券全部计入负债，以 2021 年 9 月末数据计算）。

4、发行人于 2020 年 7 月向上海证券交易所递交申报材料，申请公开发行规模不超过 82.54 亿元的公司债券，并于 2020 年 9 月取得中国证监会签发的《关于同意上海金茂投资管理集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2109 号）（以下简称“前次批文”）。取得批复后，上海金茂未发行公司债券，现剩余注册额度 82.54 亿元。

根据发行人资金使用计划及未来融资安排，拟提交新一期面向专业投资者公开发行公司债券的发行申请。现拟向贵所申请于新一期面向专业投资者公开发行公司债券的发行申请注册生效的同时放弃前次批文剩余的 82.54 亿元额度。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》¹²及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

¹² 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）第二十条：本法自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

在债券存续期内，将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露内容及标准

1、公司发行公司债券，应通过上海证券交易所网站及上海证券交易所认可的其他方式公布当期发行文件。

2、公司在公司债券存续期内披露的信息分为：定期报告和临时报告。年度报告、中期报告为定期报告。

3、公司应当按时披露定期报告。公司因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

4、在公司债券存续期内，公司应按以下要求持续披露信息：公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年度年度报告；在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本年度中期报告。公司应当在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。

5、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；

- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 公司放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或挂牌转让条件；
- (12) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (14) 公司拟变更募集说明书的约定；
- (15) 公司不能按期支付本息；
- (16) 公司管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (17) 公司提出债务重组方案的；
- (18) 债券可能被暂停或者终止提供上市交易或转让服务的；
- (19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，法律、行政法规和中国证监会、上海证券交易所认定的其他事项。

6、公司非公开发行公司债券的，信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定履行，相关信息披露文件应当由受托管理人向中国证券业协会备案。

(二) 信息披露管理

公司信息披露工作由资本市场部、审计法务部和财务管理部具体负责，有关职责为：

- 1、资本市场部、审计法务部和财务管理部分别负责发行文件、临时报告和定期报告的信息披露工作，负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息；
- 2、负责准备并提交中国证监会和上海证券交易所要求的文件，负责办理公司信息披露相关事宜；
- 3、负责拟定并修订信息披露规定，向投资者提供公司公开披露信息的备查文件；
- 4、负责保管公司信息披露文件。

（三）信息披露程序

- 1、发行文件的编制、审核、发布流程为：资本市场部牵头负责制作发行文件，经有关领导审核后发布。
- 2、定期报告的编制、审核、发布流程为：财务管理部负责制作定期报告、经有关领导审核后发布。
- 3、临时事项的报告、传递、审核、发布流程为：审计法务部负责制作定期报告、经有关领导审核后发布。
- 4、信息披露以电子版方式通过公司债券受托管理人在中国证监会指定的信息披露平台予以公告。
- 5、资本市场部、审计法务部和财务管理部分别对信息披露相关文件、资料进行档案管理。
- 6、公司有关部门对于是否涉及信息披露事项存在疑问时，应及时通知主承销商向中国证监会或上海证券交易所咨询。
- 7、公司如发现已披露的信息有错误、遗漏或误导时，应及时更正、补充或澄清。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，每一年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年度年度报告；在每一年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本年度中期报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相

关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- (三) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- (十二) 发行人转移债券清偿义务；
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十二) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十三) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (二十四) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十五) 发行人募集资金使用情况和募集说明书约定不一致；
- (二十六) 发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或债券持有人权益的事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付及到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 16 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 2023 年至 2025 年每年的 2 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券的兑付日为 2027 年 2 月 16 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 2025 年 2 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债基本保障措施

发行人控股股东为中国金茂控股集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，控股股东实力雄厚、自身市场地位突出。发行人是国内房地产行业龙头企业，2018 年-2020 年，发行人营业收入分别为 323.97 亿元、398.63 亿元和 566.80 亿元，呈逐渐增长态势；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.16、4.36 和 2.44，具有良好的偿债能力。发行人与各家商业银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通，银行授信额度充足。此外，发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，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。

综上，发行人资质良好，未适用《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号—投资者权益保护（参考文本）》第二章约定的增信机制和第三章约定的投资者保护条款。

（一）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 323.97 亿元、398.63 亿元、566.80 亿元和 368.75 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 30.55 亿元、59.98 亿元、28.36 亿元和 19.44 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 -187.46 亿元、138.58 亿元、286.49 亿元和 50.78 亿元。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 108.64 亿元、126.30 亿元、113.43 亿元和 78.46 亿元。随着公司业务的不断发展，公司盈利能力有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

（二）偿债应急保障方案

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 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产余额为 3,507.19 亿元，其中受限货币资金 80.06 亿元，已抵押的存货 726.44 亿

元，可随时用于支付的现金及银行存款为 271.83 亿元。公司流动资产主要明细构成如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日	
	金额	占比
货币资金	3,518,933.19	10.03
应收票据	18,027.08	0.05
应收账款	198,157.50	0.57
预付款项	519,610.62	1.48
其他应收款	8,369,049.19	23.86
存货	20,720,772.00	59.08
合同资产	75,281.80	0.21
其他流动资产	1,652,093.21	4.71
流动资产合计	35,071,924.60	100.00

公司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。项目开发风险指如公司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，公司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。公司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。

三、其他偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、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。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《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，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司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，公司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。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司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，并将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。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理制度，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。

本公司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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节 受托管理人。

（五）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《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所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。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（六）发行人董事承诺

根据公司董事于 2021 年 12 月 16 日作出的有关决定以及公司董事作出的相关承诺，在确有证据证明不能按期偿付本次债券本息或者在本次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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金或应计利息；
- 2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付；
- 3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付；
- 4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施；
- 5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施；
- 6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

- (1) 继续履行。本期债券构成除发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情况的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。
- (2) 协商变更履行方式。本期债券构成除发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情况的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为本期债券项下的全部违约情形。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券项下各期债券持有人的合法权益，规范本次债券项下各期债券持有人会议的组织和行为，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范上海金茂投资管理集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e. 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e. 发行人管理层不能正常履行职责，且导致发行人偿债能力面临严重不确

定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让重大资产或放弃重大债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【10%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【10%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，

并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及期限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落

实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召

开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开目的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保

障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

e.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第

2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

- (二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;
- (三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;
- (四) 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项目且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 % 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会

议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券于 2021 年 12 月签署的《上海金茂投资管理集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信建投证券除作为本次债券发行的牵头主承销商外，截至报告期末，中信建投证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：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、陈佳斌、王昱昊、李雨龙、郑超峰、姜雯桐

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人向受托管理人明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。个别债券持有人单独主张权利的，其向受托管理人提出的权利主张不得与受托管理人按照《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

（二）发行人权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。在本次债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应于本期债券的募集资金到位前与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人对募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，并在定期报告中披露资金使用情况。发行人不得擅自变更募集资金用途，如拟变更，应按照法律法规的规定或募集说明书的约定履行相应程序。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（3）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

(4) 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。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。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

(5) 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

(6) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

(7) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(8) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(9) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(10) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(11) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

(12) 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

5、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；

(3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行

职责；

- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

- (22) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- (23) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- (24) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (25) 发行人募集资金使用情况和募集说明书约定不一致;
- (26) 发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务，发行人应按照《债券受托管理协议》3.5 条约定履行通知和信息披露义务。

7、发行人应严格履行《募集说明书》第七章关于本期债券增信措施的相关承诺和义务，确保增信措施得以有效落实，保护持有人权益。

发行人应严格履行《募集说明书》第十章关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

8、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，

发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

10、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.13 条执行。

12、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要

求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，并及时向受托管理人告知有关信息。

14、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知受托管理人。

15、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

(1) 所有为受托管理人了解发行人及/或增信机构（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

(3) 根据《债券受托管理协议》第 3.11 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

(4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信

息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

16、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构（如有）配合受托管理人了解、调查增信机构（如有）的资信状况，要求增信机构（如有）按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对增信机构（如有）进行现场检查。

17、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后

15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

24、发行人承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

25、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- (2) 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；
- (4) 对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；
- (6) 对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (7) 查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人、增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、受托管理人有证据证明发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.13 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

(3) 在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理

工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。

18、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

19、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

20、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

21、受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

（四）受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

(3) 因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费

用的，受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 受托管理人与发行人或债券持有人发生利益冲突的；
- (2) 发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金；
- (3) 受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- (4) 发现发行人违反募集说明书承诺的；
- (5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- (6) 出现第 3.5 条第（一）项至第（二十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- (1) 按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；
- (2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- (3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；
- (4) 监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- (5) 法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

- (1) 遵守募集说明书的相关约定；
- (2) 受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；
- (3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；
- (4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；
- (5) 如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；
- (6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（七）利益冲突的风险防范机制

- 1、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。
- 2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

(1) 受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，双

方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

(2) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

(3) 截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

(4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人、受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（八）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自《债券受托管理协议》第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，原债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间已享有的权利以及应当承担的责任。

（九）信用管理风险

1、为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- (1) 制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- (2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- (3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- (4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- (5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理；
- (6) 法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定

的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- (1) 建立债券信用管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- (2) 对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；
- (3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- (4) 按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；
- (5) 督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；
- (6) 根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；
- (7) 法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

(十) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- (2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实

和准确；

- (1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- (3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(十一) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人和受托管理人双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

(十二) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、

责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（十三）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：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

法定代表人：李从瑞

联系人：徐冠男

联系地址：上海市静安区广中西路 359、365 号 2305-2307 室

电话号码：010-59368854

传真号码：021-59369901

邮政编码：200040

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：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

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、许天一、陈佳斌、王昱昊、李雨龙、郑超峰、姜雯桐

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-85156433

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

三、联席主承销商

1、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、黄钰文、赵永昌

联系电话：010-60834903

传真：010-60833504

2、中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：程达明、芮文栋、李聪、楼申吉、程知远

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1166

3、招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区福华一路 111 号

联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商银行大厦 17 层

法定代表人：霍达

联系人：李昂、赵鑫、皇甫佳昕

联系电话：010-60840890

传真：010-57782988

4、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号 5 层

法定代表人：杨玉成

联系人：喻珊、王玉胜、晁威、黄申溥

联系电话：010-88013931

传真：010-88085373

四、律师事务所

名称：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：华晓军

经办律师：余永强

电话号码：010-85537648

传真号码：010-85191350

五、会计师事务所

名称：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 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

负责人：邱靖之

经办注册会计师：赵永春、王淑清、韩婷婷

电话号码：010-88827520

传真号码：010-88018737

六、公司债券登记托管机构

名称：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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-38874800

七、公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

八、募集资金等各专项账户开户银行

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京西城区支行

住所：北京市西城区广安门外大街 172 号

法定代表人：曹慧敏

经办人员/联系人：郭晨晨

联系地址：北京市西城区广安门外大街 172 号

电话号码：010-63279573

邮政编码：100055

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系 及其他重大利害关系

截至报告期末，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。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



李从瑞

上海金茂投资管理集团有限公司



2022年2月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行董事（签字）：



李从瑞

上海金茂投资管理集团有限公司



2022 年 2 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：

丁宝刚
丁宝刚

上海金茂投资管理集团有限公司



2022 年 2 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

乔晓洁

乔晓洁

上海金茂投资管理集团有限公司



2022 年 2 月 14 日

主承销商声明

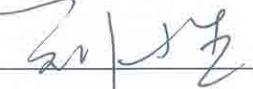
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



许天一

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

011
中信建投证券
骑缝章

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。



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

特别授权书 (2022-12)

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二二年一月一日

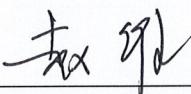
仅供用于上海金茂投资管理集团有限公司公司债券项目



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


赵维

法定代表人或授权代表签名：


马尧



中信证券股份有限公司

2022 年 2 月 14 日

证授字[HT6-2021]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2021年3月6日至2022年3月6日
(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

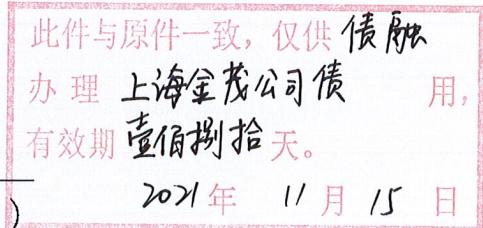
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2021年3月6日

被授权人

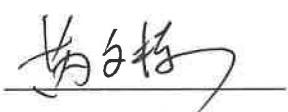
马尧(身份证证【320122197202260012】)



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目组负责人：

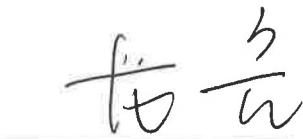


芮文栋



刘婧湜

法定代表人或授权代表签名：



龙 亮



仅限用于上海金茂投资管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 使用20220119



编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件，包括承销业务中涉及的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日

仅限用于上海金茂投资管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 使用20220119



编号:

中国国际金融股份有限公司 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

仅限用于上海金茂投资管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 使用20220119

编号: 2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王 晟

二零二一年五月十一日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

李昂
李 昂

法定代表人或授权代表签名：

王治鉴



2022年 2 月 14 日

招商证券股份有限公司
法定代表人授权书

兹授权招商证券股份有限公司 王治鉴 签署投资银行业务协议
和文件。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

法定代表人（授权人）: 

霍 达

代理人（被授权人）: 

王治鉴

公司名称（公章）: 招商证券股份有限公司

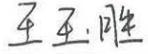


日期: 2022年1月27日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

喻珊

王玉胜

法定代表人（或授权代表）签字：


张剑



申万宏源证券有限公司 法定代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权 张剑（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管



理规程》执行。

(以下无正文)

授权人:



被授权人:



申万宏源证券有限公司

2021 年 3 月 9 日

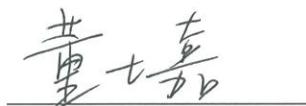
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：



余永强



董士嘉

律师事务所负责人签名：



华晓军

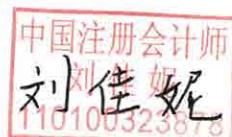


2022年 2月 14 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：



会计师事务所负责人签名：



2022年2月14日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 田梓慧 吴艳名
田梓慧 吴艳名

评级机构负责人签名： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告及 2021 年三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、发行人主体评级报告及本期债券评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

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本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

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

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：乔晓洁

信息披露事务联络人：徐冠男

联系电话：010-59368854

传真：021-59369901

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、陈佳斌、王昱昊、李雨龙、郑超峰、姜雯桐

联系电话：010-85156433

传真：010-65608445

联席主承销商

1、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、黄钰文、赵永昌

联系电话：010-60834903

传真：010-60833504

2、中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：程达明、芮文栋、李聪、楼申吉、程知远

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1166

3、招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商银行大厦 17 层

法定代表人：霍达

联系人：李昂、赵鑫、皇甫佳昕

联系电话：010-60840890

传真：010-57782988

4、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号 5 层

法定代表人：杨玉成

联系人：喻珊、王玉胜、晁威、黄申溥

联系电话：010-88013931

传真：010-88085373