
上海金茂投资管理集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年三月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、本公司发行债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2021 年度、2020 年度、2019 年度，公司合并口径营业收入分别为 855.23 亿元、566.80 亿元、398.63 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 32.31 亿元、28.36 亿元、59.98 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 41.40 亿元、286.49 亿元、138.58 亿元。2021 年度、2020 年度、2019 年度合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 117.42 亿元、113.43 亿元、126.30 亿元。公司所从事房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

二、截至 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日¹、2019 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 74.21%、75.97%和 79.05%，公司资产负债率较高。2021 年度、2020 年度、2019 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.49、2.44、4.36，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

四、2021 年度，公司的主要项目和收入来自天津、南京和北京，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为 30.08%；2020 年度，公司的主要项目和收入来自青岛、北京和苏州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为 38.34%；2019 年度，公司主要项目和收入来自北京、上海和宁波，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为 51.12%。如果该等地区对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对公司的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

五、报告期内，公司关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联担保、关联方应收应付款、关联资金拆借等。2021 年度、2020 年度和 2019 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 40,818.55 万元、33,555.38 万元和 20,627.51 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 108,641.65 万元、65,093.78 万元和 47,033.47 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司与关联方的其他应收款余额合计 2,725,727.23 万元，其他应付款余额合 5,237,790.51 万元，关联方往来余额较大。公司 2021 年度、2020 年度和 2019 年度关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 8,250.00 万元、21,278.00 万元和 470,600.00 万元，公司关联方委托贷款资金拆出金额较大。若未来公司

¹ 受新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等会计政策变更影响，2020 年 12 月 31 日比率计算引用数据均为调整后数据，会计政策变更情况详见本报告“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错调整”的相关内容。

存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

六、截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面金额为 5,773,049.91 万元，其中经营性款项为 4,211,022.56 万元，占全部其他应收款账面金额的 72.94%，非经营性款项 1,562,027.36 万元，占全部其他应收款账面金额的 27.06%；主要为项目保证金、押金；公司向关联方提供的委托贷款余额为 309,573.24 万元。公司往来款项按其是否用于与公司经营相关划分为经营性与非经营性往来款。其中，公司经营性往来款是发行人经营活动过程中产生的与经营业务相关的往来款；非经营性往来款是公司日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 资产情况.....	32
五、 负债情况.....	34
六、 利润及其他损益来源情况.....	36
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	37
九、 对外担保情况.....	38
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十一、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	39
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	39
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	39
五、 其他特定品种债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

释义

本公司、公司、发行人、上海金茂	指	上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”、“金茂投资管理（上海）有限公司”）
中国中化	指	中国中化控股有限责任公司
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）
中国金茂	指	中国金茂控股集团有限公司
公司章程	指	上海金茂投资管理集团有限公司章程
19 金茂投	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券（第一期）
19 金茂 02	指	公司根据有关法律、法规公开发行的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）
本次债券、本次公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券（第一期）和/或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）
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》、《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》、《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）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期、本报告期	指	2021 年度
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
上证所	指	上海证券交易所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的 19 金茂投的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》、19 金茂 02 的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年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	19 金茂投的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》和 19 金茂 02 的《金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》

投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
资信评级机构、评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
关联交易	指	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
最近三年	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（仅为本年度报告之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海金茂投资管理集团有限公司
中文简称	上海金茂
外文名称（如有）	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co., Limited
外文缩写（如有）	JIM
法定代表人	李从瑞
注册资本（万元）	800 万美元
实缴资本（万元）	800 万美元
注册地址	上海市 闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室
办公地址	北京市 西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层
办公地址的邮政编码	100045
公司网址（如有）	无
电子信箱	xuguannan@sinochem.com

二、信息披露事务负责人

姓名	乔晓洁
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层
电话	010-59369899
传真	无
电子信箱	qiaoxiaojie@sinochem.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

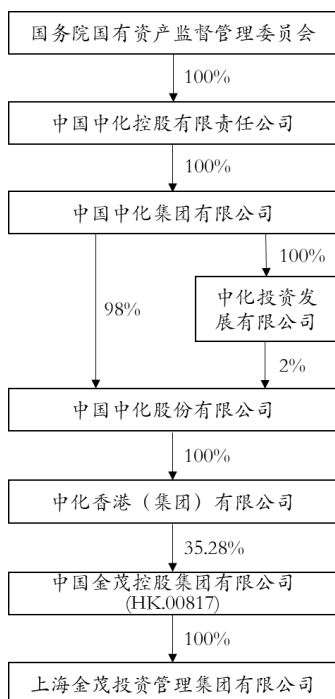
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国金茂控股集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	丁旭	监事	2021 年 6 月 21	2021 年 8 月 6 日

			日	
高级管理人员	赵磊	财务负责人	2021 年 7 月 29 日	2021 年 8 月 6 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 66%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：公司无董事长一职，仅一位董事

发行人的其他董事：李从瑞

发行人的监事：丁宝刚

发行人的总经理：李从瑞

发行人的财务负责人：乔晓洁

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

一、公司从事的主要业务

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

二、主要产品及其用途

公司一直专注于住宅、酒店、商业及综合业态领域优质项目的开发。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

三、经营模式

近年来，公司凭借自身竞争优势，在公司经营方面一直处于行业领先地位。

（1）实力雄厚的股东背景

中国中化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，综合实力雄厚。强大央企背景和股东大力支持造就了中国金茂位居国内前列的高端城市运营商地位，公司亦在政企合作、项目投资及客户储备等方面具有明显的竞争优势。目前，公司业务已涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等多个板块，形成了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，在一二线城市相继开发了多个城市地标项目。

（2）创新的业务发展模式

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂城市运营商的发展战略，坚持“城-人-产”城市发展逻辑，充分发挥规划驱动、资本驱动“两驱动”的经验优势，积极整合国内外领先的优质产业资源，在规划引导、资源整合、地产开发和客户服务等方面培育差异化竞争优势，推动城市升级与产业升级。

（3）出众的开发运营能力

在业务规模扩张的同时，公司不断夯实开发业务基础，积极落实母公司“绿色健康、智慧科技”的品质要求，发挥在住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与实践中的丰富项目开发及运营经验，打造良好、高效的项目开发及运营能力，实现开发效率与高端品质的均好。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

（4）高端优质的品牌形象

“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，公司持续巩固品质领先的高端地产开发商形象，以高质量产品及高标准服务有效夯实产品溢价基础，支撑公司开发业务快速发展。同时，公司坚持践行绿色战略，积极打造以绿色科技为核心的产品软实力，绿色品牌价值逐年提升，绿色形象获得行业和顾客的广泛认可。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

一、行业发展阶段及周期性特点

2021 年，全国各地区各部门全面贯彻落实国家部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，扎实做好“六稳”、“六保”工作，注重宏观政策跨周期和逆周期调节，有效应对各种风险挑战，全年主要目标任务较好完成，“十四五”实现良好开局，我国发展又取得新的重大成就。从房地产市场的情况来看，根据国家统计局公布数据显示，2021 年全国商品房销售额 18.19 万亿，销售面积 17.94 亿平方米，同比分别增加 4.8%、1.9%，均创历史新高。

2021 年，政府继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，房地产调控政策仍然“从紧”。政府深化调控的同时，注重强化市场监管，在供给端发力住房供给结构调整，探索新的发展模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

二、公司的行业地位及面临的主要竞争状况

（1）公司的行业地位

公司是中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国金茂是世界五百强企业，中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的主要运营主体，公司在中国金茂体系内具有重要地位，因而在行业一直处于领先。

（2）公司竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国中化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，与中国中化、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素质和声誉。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、长沙和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

3) 出众的项目开发及营销能力

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

4) 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、墅三大产品系列，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) 与中国中化的关系

公司为中国中化成员企业，中国中化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，包括生命科学、材料科学、石油化工、环境科学、橡胶轮胎、机械装备、城市运营、产业金融等八大领域，是全球规模最大的综合性化工企业。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。本公司为中国中化房地产板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中国中化的支持，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，并借助中国中化的声誉争取新客户。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发	827.93	688.06	16.89	96.81	545.00	436.51	19.91	96.15
租赁	10.79	2.25	79.16	1.26	10.18	2.04	79.96	1.80
酒店经营	1.65	0.97	41.48	0.19	1.09	0.75	31.19	0.19
其他业务	14.86	7.01	52.78	1.74	10.53	7.66	27.26	1.86
合计	855.23	698.29	18.35	100.00	566.80	446.96	21.14	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业销售	物业开发	768.78	651.26	15.29	61.79	63.39	-5.14
土地一级开发	物业开发	59.15	36.8	37.79	-15.30	-1.23	-19.00
租赁	租赁	10.79	2.25	79.16	5.96	10.09	-0.98
酒店经营	酒店经营	1.65	0.97	41.48	51.59	29.31	32.11
绿色建筑及节能	其他业务	7.91	6.14	22.35	66.10	65.42	1.45
合计	—	848.28	697.41	—	51.20	57.66	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1. 物业开发收入本期较上期变动比例为 51.92%，主要原因系本期物业销售项目交付确认收入增加 61.79%所致；

2. 物业开发成本本期较上期变动比例为 57.87%，主要原因系本期物业销售项目交付确认收入增加使得销售增加，成本增长 63.39%；

3. 酒店经营收入较上期收入增长 51.59%，毛利率本期较上期变动比例为 32.11%，主要原因系南京威斯汀酒店本期因疫情缓解收入和毛利润恢复性增长；

4. 其他业务收入本期较上期变动比例为 41.11%，主要原因系本期绿色建筑及节能业务收入增长 66.10%。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人专注于住宅、酒店、商业及综合业态项目开发及运营，致力于成为国内一流的城市运营商。

（1）坚持城市运营战略，公司聚焦一二线重点城市和经济圈周边高潜力城市，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有利实现项目价值的最大化。

（2）坚持“科学至上”理念，公司发挥“绿色健康，智慧科技”特色优势，围绕城市运营、产品升级、低碳运维三大环节，依托科技创新赋能城市的可持续进阶发展。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，商品房市场仍处于调整阶段，酒店、商业及写字楼市场均未完全恢复至疫前水平，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司业务线人员均在房地产行业具有丰富的经验，核心管理层均在房地产开发及经营方面具有多项目全周期的操盘经验，其对于行业发展趋势和相关政策具有很强把控能力，对客户变化的研判精准，有助于公司根据经济、政策情况与客户需求及时调整业务发展方向。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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。

2、资产

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

3、人员

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

4、机构

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

。

5、财务

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

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。公司规定财务资本中心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。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	4.08
出售商品/提供劳务	10.86

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	175.96
资金拆借，作为拆入方	168.18

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 171.23 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 262.42 亿元，其中债券等直接融资余额 138.00 亿元，占有息债务余额的 52.59%；银行等贷款余额 124.42 亿元，占有息债务余额的 47.41%；其他融资余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行等贷款				79.50	44.92	124.42
债券等直接融资				50.00	88.00	138.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 38.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 100.00 亿元，且共有 38.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
2、债券简称	19 金茂投
3、债券代码	155188

4、发行日	2019 年 2 月 22 日
5、起息日	2019 年 2 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 22 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.72
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	19 金茂 02
3、债券代码	155646
4、发行日	2019 年 8 月 28 日
5、起息日	2019 年 8 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 28 日
7、到期日	2024 年 8 月 28 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 金茂投资 MTN001
3、债券代码	102000338
4、发行日	2020 年 3 月 11 日
5、起息日	2020 年 3 月 13 日

6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 13 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	按年付息，一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不涉及
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 金茂投资 MTN002
3、债券代码	102001350
4、发行日	2020 年 7 月 8 日
5、起息日	2020 年 7 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 10 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	按年付息，一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不涉及
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 金茂投资 MTN001
3、债券代码	102100692
4、发行日	2021 年 4 月 14 日
5、起息日	2021 年 4 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 16 日
8、债券余额	30.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.74
10、还本付息方式	按年付息，一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不涉及
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 金茂投资 MTN002
3、债券代码	102102043
4、发行日	2021 年 10 月 12 日
5、起息日	2021 年 10 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	按年付息，一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 杭州银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不涉及
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	22 金茂 01
3、债券代码	185378
4、发行日	2022 年 2 月 16 日
5、起息日	2022 年 2 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 16 日
7、到期日	2027 年 2 月 16 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、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（第二期）
2、债券简称	22 金茂 02
3、债券代码	185599
4、发行日	2022 年 3 月 25 日
5、起息日	2022 年 3 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 25 日
7、到期日	2027 年 3 月 25 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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, 国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155188

债券简称：19 金茂投

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

19 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内上述条款未执行。报告期后，发行人于 2022 年 1 月 14 日发布公告调整本期债券存续期后两年票面利率至 2.50%，截至 2022 年 2 月 22 日，本期债券已全额完成 18 亿元本金回售兑付及 2021 年度利息兑付。2022 年 3 月 4 日，本期债券完成提前摘牌。

债券代码：155646

债券简称：19 金茂 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

19 金茂 02 的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内上述条款未执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
☐ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保计划：本期债券无担保计划。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：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 12 月 31 日，公司流动资产余额为 2,988.18 亿元，其中受限货币资金 69.39 亿元，已抵押的存货 714.41 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 264.12 亿元。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：155646

债券简称	19 金茂 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保计划：本期债券无担保计划。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：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 12 月 31 日，公司流动资产余额为 2,988.18 亿元，其中受限货币资金 69.39 亿元，已抵押的存货 714.41 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 264.12 亿元。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券的偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	薛琰、赵维、韩冰
联系电话	010-60833034

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	杜美娜、许天一、方君明、李雨龙
联系电话	010-85156433

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

公司委托中诚信证券评估有限公司担任公司主体和 19 金茂投及 19 金茂 02 等公司债券的信用评级机构。

根据《中诚信国际信用评级有限责任公司关于获准从事证券市场资信评级业务的公告》（http://www.ccxi.com.cn/public/default/images/license_csxc.html），中诚信国际信用评级有限责任公司已收到证监会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可〔2020〕267 号），并自 2020 年 2 月 26 日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务。本次事项不涉及资信评级机构实质变更，公司及所涉债券后续评级工作将由中诚信国际信用评级有限责任公司继续履行。

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更情况

1. 本公司自 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）（简称“新金融工具准则”）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：

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		93,097,488.35	93,097,488.35
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. 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（简称“新收入准则”）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：

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	13,342,176,921.02	571,144,114.27
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	4,753,851,037.38	142,786,028.57
未分配利润	15,377,467,742.05	15,761,481,112.51	384,013,370.46
少数股东权益	70,264,320,864.41	70,353,326,824.88	89,005,960.47

3. 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）相关规定，对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，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。根据新租赁准则，公司自 2021 年 1 月 1 日起会计政策变更导致影响如下：

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

本公司作为承租人

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。

①首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

②对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，同时每项租赁按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）确定使用权资产。

③本公司按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

①计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

②存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

③作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

④首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

4. 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》财会〔2021〕1 号)相关规定，根据累积影响数，调整期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。本项会计政策变更不影响财报报表期初项目及金额。

5. 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》财会〔2021〕35 号)中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表已按照上述规定列报，本项会计政策变更对本公司无影响。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期重大会计差错更正情况。

（四）2021 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等调整当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	44,222,312,190.82	44,222,312,190.82	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产		500,000,000.00	500,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	134,698,461.83	134,698,461.83	
应收账款	411,500,641.58	411,500,641.58	
应收款项融资			
预付款项	10,653,286,615.05	10,614,529,880.77	-38,756,734.28
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	70,910,000,065.39	70,275,977,338.55	-634,022,726.84
其中：应收利息	5,091,095,289.05		-5,091,095,289.05
应收股利	18,548,612.08	18,548,612.08	
△买入返售金融资产			
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
持有待售资产			
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	13,722,021,476.38	950,988,669.63
流动资产合计	309,869,985,408.14	310,827,330,370.07	957,344,961.93
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	27,077,177,369.97	27,102,619,238.81	25,441,868.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		93,097,488.35	93,097,488.35
投资性房地产	21,397,427,173.28	21,397,427,173.28	

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
固定资产	1,764,102,811.51	1,764,102,811.51	
在建工程	2,675,826,122.42	2,675,826,122.42	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,027,466,281.96	1,027,466,281.96
无形资产	468,535,965.73	468,535,965.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	63,290,893.84	63,290,893.84	
递延所得税资产	3,111,218,636.92	3,111,218,636.92	
其他非流动资产	518,055,070.28		-518,055,070.28
非流动资产合计	57,075,634,043.95	57,703,584,612.82	627,950,568.87
资产总计	366,945,619,452.09	368,530,914,982.89	1,585,295,530.80
流动负债			
短期借款	702,000,000.00	703,974,597.35	1,974,597.35
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	2,832,053,548.19	2,832,053,548.19	
应付账款	22,796,973,119.72	22,796,973,119.72	
预收款项	88,632,720,653.61	135,562,361.90	-88,497,158,291.71
合同负债		81,195,303,328.06	81,195,303,328.06
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	26,537,104.88	26,537,104.88	
应交税费	4,646,496,229.59	4,646,496,229.59	
其他应付款	99,769,795,471.89	99,469,581,496.70	-300,213,975.19
其中：应付利息	2,744,143,505.57		-2,744,143,505.57
应付股利	1,880,796,322.77	1,880,796,322.77	
△应付手续费及佣金			

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
△应付分保账款			
持有待售负债			
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
其他流动负债		7,301,854,963.65	7,301,854,963.65
流动负债合计	227,688,386,181.59	227,669,166,805.21	-19,219,376.38
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	37,695,429,745.51	37,695,429,745.51	
应付债券	8,800,000,000.00	8,800,000,000.00	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债		988,709,547.68	988,709,547.68
长期应付款	71,995,721.00	71,995,721.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	4,611,065,008.81	4,753,851,037.38	142,786,028.57
其他非流动负债			
非流动负债合计	51,178,490,475.32	52,309,986,051.57	1,131,495,576.25
负 债 合 计	278,866,876,656.91	279,979,152,856.78	1,112,276,199.87
所有者权益			
股本	58,652,000.00	58,652,000.00	
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
其中:优先股			
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
资本公积	223,965,596.09	223,965,596.09	
减:库存股			
其他综合收益	152,417,181.67	152,417,181.67	
专项储备			
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96	
△一般风险准备			
未分配利润	15,377,467,742.05	15,761,481,112.51	384,013,370.46
归属于母公司所有者权益合计	17,814,421,930.77	18,198,435,301.23	384,013,370.46

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
少数股东权益	70,264,320,864.41	70,353,326,824.88	89,005,960.47
所有者权益合计	88,078,742,795.18	88,551,762,126.11	473,019,330.93
负债及所有者权益合计	366,945,619,452.09	368,530,914,982.89	1,585,295,530.80

母公司资产负债表

金额单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	1,613,024,469.00	1,613,024,469.00	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,332,245.27	1,332,245.27	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	73,998,515,116.07	73,819,379,362.65	-179,135,753.42
其中：应收利息	771,283,228.04		-771,283,228.04
应收股利	199,039,911.45	199,039,911.45	
△买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
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	10,679,135.50	10,679,135.50	
流动资产合计	78,923,550,965.84	78,923,550,965.84	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,777,333,010.87	2,777,333,010.87	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	290,758.36	290,758.36	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	4,133,225.66	4,133,225.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	57,214,380.17	57,214,380.17	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,838,971,375.06	2,838,971,375.06	
资产总计	81,762,522,340.90	81,762,522,340.90	
流动负债			
短期借款		4,527.76	4,527.76
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应付职工薪酬			
应交税费	6,691,245.77	6,691,245.77	
其他应付款	56,435,343,391.76	56,199,058,456.82	-236,284,934.94
其中：应付利息	242,748,353.37		-242,748,353.37
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,917,000,000.00	2,153,280,407.18	236,280,407.18
其他流动负债			
流动负债合计	58,359,034,637.53	58,359,034,637.53	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	12,901,000,000.00	12,901,000,000.00	
应付债券	8,800,000,000.00	8,800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	21,701,000,000.00	21,701,000,000.00	
负 债 合 计	80,060,034,637.53	80,060,034,637.53	
所有者权益			
股本	58,652,000.00	58,652,000.00	
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
资本公积	81,742,009.45	81,742,009.45	
减：库存股			

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96	
△一般风险准备			
未分配利润	-439,825,717.04	-439,825,717.04	
所有者权益合计	1,702,487,703.37	1,702,487,703.37	
负债及所有者权益合计	81,762,522,340.90	81,762,522,340.90	

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产			5.00	-100.00
应收票据	2.37	0.06	1.35	76.17
应收账款	21.91	0.59	4.12	432.52
预付账款	27.59	0.75	106.15	-74.01
合同资产	13.13	0.36	5.74	128.95
一年内到期的非流动资产			34.79	-100.00
长期股权投资	405.32	10.99	271.03	49.55
其他非流动金融资产	2.76	0.08	0.93	197.40

注：受新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等会计政策变更影响，上期末余额为调整后 2021 年 1 月 1 日数据，会计政策变更情况详见本报告“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错调整”的相关内容。

发生变动的原因：

注 1：交易性金融资产主要为结构性存款，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应收票据余额分别为 0.00 亿元、5.00 亿元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.14%，交易性金融资产减少的原因主要系公司赎回结构性存款。

注 2：应收票据主要为应收商业承兑汇票，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应收票据余额分别为 2.37 亿元、1.35 亿元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.04%，应收票据增加的原因主要系公司以票据形式收到的工程款项增多所致。

注 3：应收账款主要为土地一级开发形成的应收账款，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应收账款余额分别为 21.91 亿元、4.12 亿元，占资产总额的比例分别为 0.59%、0.11%，应收账款增加的主要原因系应收土地款增加所致。

注 4：预付账款主要为预付土地款，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司预付账款余额分别为 27.59 亿元、106.15 亿元，占总资产的比例分别为 0.75%、2.88%，预付账款减少的主要原因系预付土地款减少所致。

注 5：合同资产主要为已完工未结算项目，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司合同资产余额为 13.13 亿元、5.74 亿元，占总资产的比例分别为 0.36%、0.16%。合同资产增加主要原因系已完工未结算款项增加。

注 6：一年内到期的非流动资产期初主要为定期存款。于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 0.00 亿元、34.79 亿元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.94%，一年内到期的非流动资产减少的主要为 2 年定期存款到期赎回所致。

注 7：长期股权投资主要为对联合营企业投资，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司长期股权投资余额分别为 405.32 亿元、271.03 亿元，占总资产的比例分别为 10.99%、7.35%。长期股权投资增加的主要原因系 2021 年新增投资项目所致。

注 8：其他非流动金融资产主要为权益性和债务性投资，于 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司其他非流动金融资产余额分别为 2.76 亿元、0.93 亿元，占总资产比例分别为 0.08%、0.03%。其他非流动金融资产增加的原因系权益性和债务性投资增加。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	333.51	69.39		20.81
存货	1,876.57	714.41		38.07
投资性房地产	195.48	118.81	118.81	60.78
固定资产	18.58	2.69		14.48
合计	2,424.14	905.30	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
北京市西城区复兴门内大街26/28/30号的编号为京西港澳台国用(2008更)第20546号的土地使用权证和编号为X京房权证西港澳台字第003682号的房屋所有权证项下的房地产	104.44	104.44	104.44	借款抵押	

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

(一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	13.97	0.51	7.04	98.43
预收账款	26.19	0.96	1.36	1,832.01
应付职工薪酬	0.54	0.02	0.27	102.64
应交税费	61.71	2.25	46.46	32.82
一年内到期的非流动负债	32.54	1.19	85.61	-61.99
应付债券	138.00	5.04	88.00	56.82
其他非流动负债	107.00	3.91		100.00

注：受新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等会计政策变更影响，上年末余额为调

整后 2021 年 1 月 1 日数据，会计政策变更情况详见本报告“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错调整”的相关内容。

发生变动的原因：

注 1：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司短期借款余额分别为 13.97 亿元、7.04 亿元，占负债总额的比例分别为 0.51%、0.25%，本期末较期初增加 98.43%，主要系公司新增短期借款所致。

注 2：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司预收账款余额分别为 26.19 亿元、1.36 亿元，占负债总额的比例分别为 0.96%、0.05%，本期末较期初增加 1,832.01%，公司预收款项增加所致。

注 3：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应付职工薪酬余额分别为 0.54 亿元、0.27 亿元，占负债总额的比例分别为 0.02%、0.01%，本期末较期初增加了 102.64%，主要是部分公司由于业务规模扩大，导致应付职工薪酬的余额有所增长。

注 4：截止 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应交税费余额分别为 61.71 亿元、46.46 亿元，占负债总额的比例分别为 2.25%、1.66%，本期末较期初增加 32.82%，主要系公司经营活动中营业收入增长所致。

注 5：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应付股利分别为 36.00 亿元、18.81 亿元，占负债总额的比例分别为 1.32%、0.67%，本期末较期初增加了 91.43%，主要是金茂资产管理有限合伙对中国金茂本期应付股利增加 15.9 亿所致。

注 6：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 32.54 亿元、85.61 亿元，占负债总额的比例分别为 1.19%、3.06%，本期末较期初减少 61.99%，主要系公司偿还一年内到期的借款所致。

注 7：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司应付债券余额分别为 138.00 亿元、88.00 亿元，占负债总额的比例分别为 5.04%、3.14%，本期末较期初增 56.82%，主要系公司发行债券增加所致。

注 8：截至 2021 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 1 日，公司其他非流动负债余额分别为 107.00 亿元、0.00 亿元，占负债总额的比例分别为 3.91%、0.00%，主要为应付关联方款项。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：554.79 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 584.73 亿元，有息债务同比变动 5.40%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：78.78 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，债券等直接融资余额 232.90 亿元，占有息债务余额的 54.22%；银行等贷款余额 317.04 亿元，占有息债务余额的 39.83%；其他融资余额 34.79 亿元，占有息债务余额的 5.95%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行等贷款		12.08	18.25	125.79	160.92	317.04
债券等直接融资				50.00	182.90	232.90
其他融资		0.02	10.43	12.90	11.44	34.79

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：88.43 亿元

报告期非经常性损益总额：17.41 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	25.75	股权处置损益及委托贷款取得的利息收益	25.75	否
公允价值变动损益	-18.50	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-18.50	否
营业外收入	1.62	主要为企业取得子公司对价小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1.62	否
营业外支出	-1.50	赔偿金及违约金、对外捐赠等	-1.50	否
财务费用	10.04	向联合营公司股东借款取得的利息收益	10.04	否

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达

到 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
天津辉业 置业有限公司	是	100	房地产开发	53.56	34.07	53.63	12.38

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

□适用 √不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

八、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：100.31 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：83.47 亿元，收回：27.58 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：156.20 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：16.42%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
非经营性往来款未到期

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		

尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	156.20	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的		
合计	156.20	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
A 公司	6.90	14.12	良好	非关联方往来	根据销售回流偿还借款	
B 公司	2.27	12.22	良好	非关联方往来	根据销售回流偿还借款	
C 公司	12.19	12.19	良好	非关联方往来	根据销售回流偿还借款	
D 公司	9.88	9.88	良好	非关联方往来	根据销售回流偿还借款	
E 公司	2.59	9.88	良好	非关联方往来	根据销售回流偿还借款	

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：296.42 亿元

报告期末对外担保的余额：391.23 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：94.81 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：4.95 亿元

该处对关联方担保均为对中国金茂合并范围内关联方提供担保。

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： □ 是 √ 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□ 发生变更 √ 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	33,351,114,315.48	44,222,312,190.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	237,293,408.94	134,698,461.83
应收账款	2,191,336,309.90	411,500,641.58
应收款项融资		
预付款项	2,759,037,898.96	10,614,529,880.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	57,826,297,141.76	70,275,977,338.55
其中：应收利息		
应收股利	95,797,992.94	18,548,612.08
买入返售金融资产		
存货	187,656,696,539.47	166,893,578,522.17
合同资产	1,313,185,094.21	573,576,104.55
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		3,479,135,753.42
其他流动资产	13,482,636,918.09	13,722,021,476.38
流动资产合计	298,817,597,626.81	310,827,330,370.07
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,532,219,565.75	27,102,619,238.81
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	276,867,674.82	93,097,488.35
投资性房地产	19,547,534,000.00	21,397,427,173.28
固定资产	1,858,046,457.35	1,764,102,811.51
在建工程	2,788,773,480.45	2,675,826,122.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	909,774,973.55	1,027,466,281.96
无形资产	544,007,118.87	468,535,965.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	63,690,342.86	63,290,893.84
递延所得税资产	3,523,423,320.04	3,111,218,636.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	70,044,336,933.69	57,703,584,612.82
资产总计	368,861,934,560.50	368,530,914,982.89
流动负债：		
短期借款	1,396,875,000.00	703,974,597.35
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,608,274,129.86	2,832,053,548.19
应付账款	29,335,437,925.11	22,796,973,119.72
预收款项	2,619,082,342.98	135,562,361.90
合同负债	77,741,263,768.35	81,195,303,328.06
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	53,774,741.35	26,537,104.88
应交税费	6,171,309,417.90	4,646,496,229.59
其他应付款	71,855,979,665.29	99,469,581,496.70
其中：应付利息		
应付股利	3,600,404,223.70	1,880,796,322.77
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,254,200,390.89	8,560,830,055.17
其他流动负债	6,862,970,191.99	7,301,854,963.65
流动负债合计	202,899,167,573.72	227,669,166,805.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	40,449,571,969.20	37,695,429,745.51
应付债券	13,800,000,000.00	8,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	817,263,508.92	988,709,547.68
长期应付款	55,130,598.87	71,995,721.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,885,903.00	
递延所得税负债	4,990,308,398.33	4,753,851,037.38
其他非流动负债	10,700,000,000.00	
非流动负债合计	70,818,160,378.32	52,309,986,051.57
负债合计	273,717,327,952.04	279,979,152,856.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具		2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		2,000,000,000.00
资本公积	145,838,881.55	223,965,596.09
减：库存股		
其他综合收益	84,598,878.18	152,417,181.67
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
一般风险准备		
未分配利润	18,892,158,829.37	15,761,481,112.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,183,168,000.06	18,198,435,301.23
少数股东权益	75,961,438,608.40	70,353,326,824.88
所有者权益（或股东权益）合计	95,144,606,608.46	88,551,762,126.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	368,861,934,560.50	368,530,914,982.89

注：受新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等会计政策变更影响，期初余额数据为2020年12月31日调整后数据，会计政策变更情况详见本报告“第三节报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错调整”的相关内容。

公司负责人：李从瑞 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司资产负债表
2021年12月31日

编制单位:上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	1,718,907,616.12	1,613,024,469.00
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,332,245.27	1,332,245.27
其他应收款	59,526,149,552.20	73,819,379,362.65
其中: 应收利息		
应收股利	1,269,039,911.45	199,039,911.45
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		3,479,135,753.42
其他流动资产		10,679,135.50
流动资产合计	61,246,389,413.59	78,923,550,965.84
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,827,445,490.60	2,777,333,010.87
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	118,420,000.00	
投资性房地产		
固定资产	157,023.29	290,758.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,258,931.46	4,133,225.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	57,214,380.17	57,214,380.17

其他非流动资产		
非流动资产合计	3,006,495,825.52	2,838,971,375.06
资产总计	64,252,885,239.11	81,762,522,340.90
流动负债：		
短期借款		4,527.76
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	3,919,916.05	6,691,245.77
其他应付款	38,223,043,196.64	56,199,058,456.82
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	311,299,977.94	2,153,280,407.18
其他流动负债		
流动负债合计	38,538,263,090.63	58,359,034,637.53
非流动负债：		
长期借款	12,442,000,000.00	12,901,000,000.00
应付债券	13,800,000,000.00	8,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,242,000,000.00	21,701,000,000.00
负债合计	64,780,263,090.63	80,060,034,637.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具		2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		2,000,000,000.00
资本公积	81,742,009.45	81,742,009.45

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
未分配利润	-669,691,271.93	-439,825,717.04
所有者权益（或股东权益）合计	-527,377,851.52	1,702,487,703.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,252,885,239.11	81,762,522,340.90

注：受新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则等会计政策变更影响，期初余额数据为2020年12月31日调整后数据，会计政策变更情况详见本报告“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错调整”的相关内容。

。

公司负责人：李从瑞 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	85,523,191,577.50	56,679,927,789.40
其中：营业收入	85,523,191,577.50	56,679,927,789.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	78,308,428,045.72	48,624,780,693.81
其中：营业成本	69,828,626,482.04	44,696,968,380.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,671,358,771.01	1,238,447,728.98
销售费用	2,166,210,447.57	1,965,820,935.34
管理费用	2,638,388,574.56	2,117,043,377.78
研发费用	196,676,721.97	66,380,144.32
财务费用	807,167,048.57	-1,459,879,873.03
其中：利息费用	2,712,099,898.60	2,289,589,390.24
利息收入	1,989,935,021.36	3,767,942,868.65
加：其他收益	266,951,781.43	86,651,563.66
投资收益（损失以“-”号填	4,192,277,850.44	3,960,338,259.04

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,616,646,981.53	722,557,073.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,850,056,730.24	869,733,584.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-993,591,323.26	-4,247,224,109.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,830,345,110.15	8,724,646,393.86
加：营业外收入	161,856,404.78	215,144,631.68
减：营业外支出	149,534,957.91	21,928,184.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,842,666,557.02	8,917,862,841.46
减：所得税费用	2,631,077,892.05	2,126,713,477.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,211,588,664.97	6,791,149,364.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,211,588,664.97	6,791,149,364.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,230,677,716.86	2,835,878,494.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,980,910,948.11	3,955,270,870.42
六、其他综合收益的税后净额	505,678,736.62	1,905,667,771.06
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-67,818,303.49	55,553,322.88
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他		

综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-67,818,303.49	55,553,322.88
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	-81,890,700.41	60,031,041.24
（9）其他	14,072,396.92	-4,477,718.36
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	573,497,040.11	1,850,114,448.18
七、综合收益总额	6,717,267,401.59	8,696,817,135.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,162,859,413.37	2,891,431,816.88
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,554,407,988.22	5,805,385,318.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期未发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：589,519,087.19 元。

公司负责人：李从瑞 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	62,596,131.90	22,295,800.95
减：营业成本		
税金及附加	1,606,707.24	4,522,191.51

销售费用	22,614.72	25,283.75
管理费用	32,273,611.89	21,988,010.70
研发费用		
财务费用	1,540,403,560.35	-136,648,796.34
其中：利息费用	1,959,138,629.33	1,586,844,209.76
利息收入	418,792,130.16	1,723,565,138.79
加：其他收益	4,865,721.38	9,011,515.42
投资收益（损失以“－”号填列）	1,368,711,049.19	12,594,443.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	112,479.73	12,594,443.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-138,133,591.73	154,015,069.83
加：营业外收入	8,296,567.62	6,099,113.81
减：营业外支出	28,530.78	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-129,865,554.89	160,114,183.64
减：所得税费用		-57,214,380.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-129,865,554.89	217,328,563.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-129,865,554.89	217,328,563.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变		

动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-129,865,554.89	217,328,563.81
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 李从瑞 主管会计工作负责人: 乔晓洁 会计机构负责人: 乔晓洁

合并现金流量表

2021年1—12月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	84,316,827,489.01	86,575,418,753.98
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,040,391,824.73	458,374,303.17
收到其他与经营活动有关的现金	151,611,016,764.46	186,928,901,220.98
经营活动现金流入小计	236,968,236,078.20	273,962,694,278.13
购买商品、接受劳务支付的现金	76,811,068,434.68	49,828,450,708.44
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,854,054,779.87	1,916,717,986.17
支付的各项税费	8,279,567,210.79	8,645,698,425.80
支付其他与经营活动有关的现金	144,883,096,478.06	184,923,229,822.27
经营活动现金流出小计	232,827,786,903.40	245,314,096,942.68
经营活动产生的现金流量净额	4,140,449,174.80	28,648,597,335.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,758,859,167.36	27,963,430,771.06
取得投资收益收到的现金	2,573,860,668.56	2,548,316,337.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,727,635.54	1,893,589.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,696,366,722.94	2,250,756,879.53
收到其他与投资活动有关的现金	2,820,935,768.60	164,256,280.15
投资活动现金流入小计	32,852,749,963.00	32,928,653,857.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	350,929,718.32	468,504,630.34
投资支付的现金	36,611,791,956.09	24,100,934,656.29
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	575,089,638.50	3,374,776,798.16

支付其他与投资活动有关的现金	1,615,711,106.79	3,247,200,287.05
投资活动现金流出小计	39,153,522,419.70	31,191,416,371.84
投资活动产生的现金流量净额	-6,300,772,456.70	1,737,237,486.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,813,428,573.39	12,346,235,370.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,813,428,573.39	11,028,266,433.56
取得借款收到的现金	74,796,761,017.53	101,369,300,903.39
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计	78,610,189,590.92	113,715,536,274.15
偿还债务支付的现金	78,626,219,519.07	104,172,869,767.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,507,932,284.13	12,365,396,483.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	824,614,767.69	4,446,370,208.18
支付其他与筹资活动有关的现金	2,005,249,000.00	7,882,287,470.00
筹资活动现金流出小计	86,139,400,803.20	124,420,553,720.76
筹资活动产生的现金流量净额	-7,529,211,212.28	-10,705,017,446.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,957,027.51	33,387,854.69
五、现金及现金等价物净增加额	-9,687,577,466.67	19,714,205,229.57
加：期初现金及现金等价物余额	36,099,587,106.49	16,385,381,876.92
六、期末现金及现金等价物余额	26,412,009,639.82	36,099,587,106.49

公司负责人：李从瑞 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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		23,220,998.46
收到的税费返还		108,453.55
收到其他与经营活动有关的现金	97,451,078,145.24	38,975,562,757.89
经营活动现金流入小计	97,451,078,145.24	38,998,892,209.90

购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,231,409.28	693,205.78
支付的各项税费	3,676,953.04	31,606,573.25
支付其他与经营活动有关的现金	109,567,153,366.32	45,970,377,494.10
经营活动现金流出小计	109,574,061,728.64	46,002,677,273.13
经营活动产生的现金流量净额	-12,122,983,583.40	-7,003,785,063.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,380,221,335.44	13,057,988,106.74
取得投资收益收到的现金	1,024,449,620.84	889,614,006.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,300,000,000.00	
投资活动现金流入小计	15,704,670,956.28	13,947,602,112.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	4,280,321,053.11	14,648,612,361.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,280,321,053.11	14,648,612,361.11
投资活动产生的现金流量净额	11,424,349,903.17	-701,010,248.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,307,405,426.23	45,821,797,048.89
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	24,307,405,426.23	45,821,797,048.89
偿还债务支付的现金	21,631,123,097.20	35,347,161,091.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,871,765,501.68	1,531,671,546.31
支付其他与筹资活动有关的现金		23,586.75
筹资活动现金流出小计	23,502,888,598.88	36,878,856,225.05
筹资活动产生的现金流量净额	804,516,827.35	8,942,940,823.84

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	105,883,147.12	1,238,145,512.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,613,024,469.00	374,878,956.71
六、期末现金及现金等价物余额	1,718,907,616.12	1,613,024,469.00

公司负责人：李从瑞 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

