

# 上海金茂投资管理集团有限公司公司债券

## 2021 年度受托管理事务报告

上海金茂投资管理集团有限公司  
(住所: 上海市静安区广中西路 359,365 号 2305-2307 室)

债券受托管理人

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

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二二年六月

## 重要声明

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

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

# 目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2021 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	6
七、债券的本息偿付情况.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	9
九、债券持有人会议召开的情况.....	9
十、发行人出现重大事项的情况.....	9
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	9
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	9

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，上海金茂投资管理集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券为 19 金茂 02（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	155646.SH
债券简称	19 金茂 02
债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
债券期限	3+2 年
发行规模（亿元）	20.00
债券余额（亿元）	20.00
发行时初始票面利率	3.65%
起息日	2019 年 8 月 28 日
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
付息日	2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 28 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次顺延期间付息款项不另计利息。
担保方式	无
主体/债项评级	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA

## 二、公司债券受托管理人履职情况

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

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
监事、信息披露事务负责人变动	因公司股东正常人事任命安排，丁旭先生不再担任公司监事，丁宝刚先生担任公司监事。 因公司正常人事任命安排，赵磊先生不再担任公司财务负责人（信息披露事务负责人），乔晓洁女士担任公司财务负责人（信息披露事务负责人）。	受托管理人通过日常督导沟通获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2021-06-30/4223930498363492772925060.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2021-06-30/4223930498363492772925060.pdf</a>

### 三、发行人 2021 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2021 年年度经营情况

发行人主要经营范围为受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2021 年度，发行人实现营业收入 8,552,319.16 万元，产生营业成本 6,982,862.65 万元。2021 年度，发行人实现营业利润 883,034.51 万元，实现净利润 621,158.87 万元。

#### （二）发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	29,881,759.76	31,082,733.04	-3.86
非流动资产合计	7,004,433.69	5,770,358.46	21.39
资产总计	36,886,193.46	36,853,091.50	0.09
流动负债合计	20,289,916.76	22,766,916.68	-10.88
非流动负债合计	7,081,816.04	5,230,998.61	35.38

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
负债合计	27,371,732.80	27,997,915.29	-2.24
所有者权益合计	9,514,460.66	8,855,176.21	7.45
归属母公司股东的净资产	8,552,319.16	5,667,992.78	50.89
营业收入	883,034.51	872,464.64	1.21
营业利润	884,266.66	891,786.28	-0.84
利润总额	621,158.87	679,114.94	-8.53
净利润	29,881,759.76	31,082,733.04	-3.86
归属母公司股东的净利润	323,067.77	283,587.85	13.92
经营活动产生的现金流量净额	414,044.92	2,864,859.73	-85.55
投资活动产生的现金流量净额	-630,077.25	173,723.75	-462.69
筹资活动产生的现金流量净额	-752,921.12	-1,070,501.74	-29.67
现金及现金等价物净增加额	-968,757.75	1,971,420.52	-149.14
EBITDA 利息保障倍数	2.49	2.44	2.05
资产负债率 (%)	74.21	75.97	-2.32
流动比率	1.47	1.37	7.87
速动比率	0.55	0.63	-13.34

## 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### (一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人本期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：19 金茂 02 募集资金使用情况

债券代码：155646.SH	
债券简称：19 金茂 02	
发行金额：20.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后用于“16 金茂 Y1”本金兑付。由于本期债券发行日晚于本期债券申报时募集资金拟偿还的公司债券兑付日，故本期债券募集资金将用于置换公司债券兑付所使用的合计不超过20亿元的自筹资金。	发行人已将 20 亿元募集资金用于置换“16 金茂 Y1”本金兑付所使用的自筹资金。

截至报告期末，本期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

### (二) 募集资金专项账户运作情况

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

### （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

报告期内不涉及募集资金使用情况。

## 五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

### （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2019度、2020度和2021年度，发行人营业收入分别为398.63亿元、566.80亿元和855.23亿元，净利润分别为82.01亿元、67.91亿元和62.12亿元。2019度、2020度和2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为138.58亿元、286.49亿元和41.40亿元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付本期债券本息提供一定保障。

### （二）发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至2022年3月末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为939.93亿元，其中已使用授信额度为542.96亿元，未使用授信额度为396.97亿元，未使用授信余额占授信总额的42.23%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

本期债券无增信机制。

## （二）偿债保障措施及变动情况

### 1、制定《债券持有人会议规则》

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

### 2、设立专门的偿付工作小组

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

### 3、制定并严格执行资金管理计划

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

### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

### 5、严格履行信息披露义务

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

### 6、发行人董事承诺

根据发行人董事于 2019 年 5 月 8 日作出的有关决定以及发行人董事作出的

相关承诺，在确有证据证明不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

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

## 7、专项偿债账户

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

报告期内，本期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

## (三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、债券的本息偿付情况

### (一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155646.SH	19 金茂 02	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2024 年每年的 8 月 28 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 28 日。	3+2 年	2024 年 8 月 28 日

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

### (二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足

额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
155646.SH	19 金茂 02	发行人已于 2021 年 8 月 30 日按时完成上年度付息兑付工作

### （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，发布相应临时公告 1 次。详情请见本报告“第二部分 公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(此页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页)

