

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）

2023 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

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 17 亿元（含 17 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



中信建投证券
CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

联席主承销商



中信证券
CITIC SECURITIES



CICC
中金公司



招商证券

（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）

签署日期：2023 年 2 月 6 日

声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书“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 2022 年 9 月末净资产为 963.41 亿元（2022 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 40.22 亿元（2019 年-2021 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。报告期各期，公司合并口径营业收入分别为 398.63 亿元、566.80 亿元、855.23 亿元和 501.94 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 59.98 亿元、28.36 亿元、32.31 亿元和 32.30 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 138.58 亿元、286.49 亿元、41.40 亿元和-78.21 亿元。报告期各期，公司合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 126.30 亿元、113.43 亿元、117.42 亿元和 106.02 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）报告期各期末，公司合并口径资产负债率分别为 79.05%、75.97%、74.21%和 74.10%，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。报告期各期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.36、2.44、2.49 和 3.22，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，2021 年发行人物业销售业务主要集中于北京、南京、杭州、上海、青岛、宁波、苏州、温州、广州、武汉等一线城市及重点二线城市。2021 年，发行人在上述十地合计销售金额占总销售金额比重为 61.64%，合计销售面积占总销售面积比重为 54.02%，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。报告期各期，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 20,627.51 万元、33,555.38 万元、40,818.55 万元和 35,992.29 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 50,631.13 万元、65,093.78 万元、108,641.65 万元和 79,129.47 万元。2022 年 9 月末，公司与关联方的其他应收款¹余额合计 1,251,506.10 万元，与关联方的其他应付款²余额合计 4,412,362.97 万元，关联方往来余额较大。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。

（七）2022 年 9 月末，公司除应收利息与应收股利外其他应收款为 4,255,603.04 万元，其中经营性款项为 2,551,093.19 万元，占其他应收款项的 59.95%，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 1,704,509.85 万元，占全部其他应收款账面余额的 40.05%。公司未来仍可能形成

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。

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）本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

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。若发行人决定不行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。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存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。

（三）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机构投资者范围内交易，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。

（四）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。

（五）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》。

（六）本期债券面向专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（七）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（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期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会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际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并提供相关资料，中诚信国际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。

（八）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。

（九）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，报告期各期，发行人营业收入分别为 398.63 亿元、566.80 亿元、855.23 亿元和 501.94 亿元，近年来呈逐渐增长态势。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
目录	8
释义	10
第一节 发行概况	12
一、本期债券的基本发行条款	12
二、本期债券的特殊发行条款	14
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	15
第二节 募集资金运用	17
一、本次债券的募集资金规模	17
二、本期债券募集资金使用计划	17
三、募集资金的现金管理	18
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	18
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	18
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	18
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	19
八、前次公司债券募集资金使用情况	19
第三节 发行人基本情况	21
一、发行人概况	21
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	22
三、发行人的股权结构	24
四、发行人的重要权益投资情况	26
五、发行人的治理结构等情况	30
六、发行人的董监高情况	36
七、发行人主营业务情况	37
八、其他与发行人主体相关的重要情况	99

第四节 发行人主要财务状况	100
一、发行人财务报告总体情况	100
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	114
第五节 发行人信用状况	122
一、发行人及本期债券的信用评级情况	122
二、发行人其他信用情况	122
第六节 备查文件	124

释义

在本募集说明书摘要中，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 17 亿元（含 17 亿元）的“上海金茂投资管理集团有限公司 2023 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 2023 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 2023 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
中证协	指	中国证券业协会
上交所	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《上海金茂投资管理集团有限公司 2023 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》
《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
专业机构投资者	指	相关法律法规规定的专业机构投资者
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
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
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
《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
报告期各期、最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月
报告期各期末、最近三年及一期末	指	2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 9 月 30 日
报告期末	指	2022 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
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（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

本募集说明书摘要中，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 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 2023 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 17 亿元（含 17 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人票面利率调整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：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（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组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 2 月 20 日。

（十一）**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 2024 年至 2028 年每年的 2 月 20 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 2024 年至 2026 年每年的 2 月 20 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。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（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 2028 年 2 月 20 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 2026 年 2 月 20 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。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

（二十三）债券通用质押式回购安排：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通用质押式回购。

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，刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人决定不行使票面利率调整选择权，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：2023 年 2 月 15 日。

发行首日：2023 年 2 月 17 日。

发行期限：2023 年 2 月 17 日至 2023 年 2 月 20 日，共 2 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，并按照规定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”。

第二节 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。

本期债券发行总额不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 17 亿元（含 17 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

拟偿还有息债务明细如下：

单位：万元

序号	借款主体	是否纳入合并范围	债权人	计划还款月	计划还款金额	拟使用募集资金金额
1	厦门隼茂房地产开发有限公司	是	中国银行	2023 年 2 月	20,500	16,500
2	长沙金茂城市建设开发有限公司	是	国开行、民生银行	2023 年 2 月	9,297	6,500
3	天津东辉产创有限公司	是	交通银行	2023 年 2 月	4,250	4,000
4	温州玖茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023 年 2 月	42,350	32,000
5	威海兴茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023 年 2 月	58,870	58,000
6	成都悦茂置业有限公司	是	中国银行	2023 年 3 月	3,100	3,000
7	湖州东茂置业有限公司	是	中国银行、兴业银行、邮储银行、浦发银行	2023 年 6 月	3,871	3,000
8	昆明茂悦置业有限公司	是	交通银行	2023 年 6 月	13,063	13,000
9	福州滨茂房地产有限公司	是	中信银行	2023 年 6 月	45,700	34,000
合计					201,001	170,000

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细及金额。

在有息债务偿付日前，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）。

发行人承诺本期债券募集资金不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途（不含将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金）。

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，发行人经公司内部有权机构批准，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：

发行人在偿还公司有息负债总金额不变的前提下，调整偿还公司有息负债的具体明细及金额，不属于募集资金用途的变更，无需履行临时信息披露程序，但应履行公司内部决策程序。

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

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 17 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 17 亿元全部计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 17 亿元，全部用于偿还到期债务；

（5）假设公司债券发行在 2022 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	29,492,438.51	29,492,438.51	-
非流动资产	7,706,893.50	7,706,893.50	-
资产合计	37,199,332.00	37,199,332.00	-
流动负债	20,666,704.99	20,496,704.99	-170,000.00
非流动负债	6,898,513.88	7,068,513.88	170,000.00
负债合计	27,565,218.88	27,565,218.88	-
资产负债率	74.10%	74.10%	-
流动比率	1.4271	1.4389	0.0118

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 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略有上升。

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，不直接或间接用于购置土地，不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 2022 年 9 月 29 日发行了“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（第四期）”（以下简称“22金茂04”），发行规模 20 亿元，票面利率 3.60%。截至本募集说明书摘要签署日，本公司已按照募集说明书约定将上述募集资金使用完毕。

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“22金茂04”募集资金最终根据执行董事决议并按照“22金茂04”募集说明书披露的用途使用。

第三节 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 号西城金茂中心 10 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其关联企业的委托，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。

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

报告期内，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

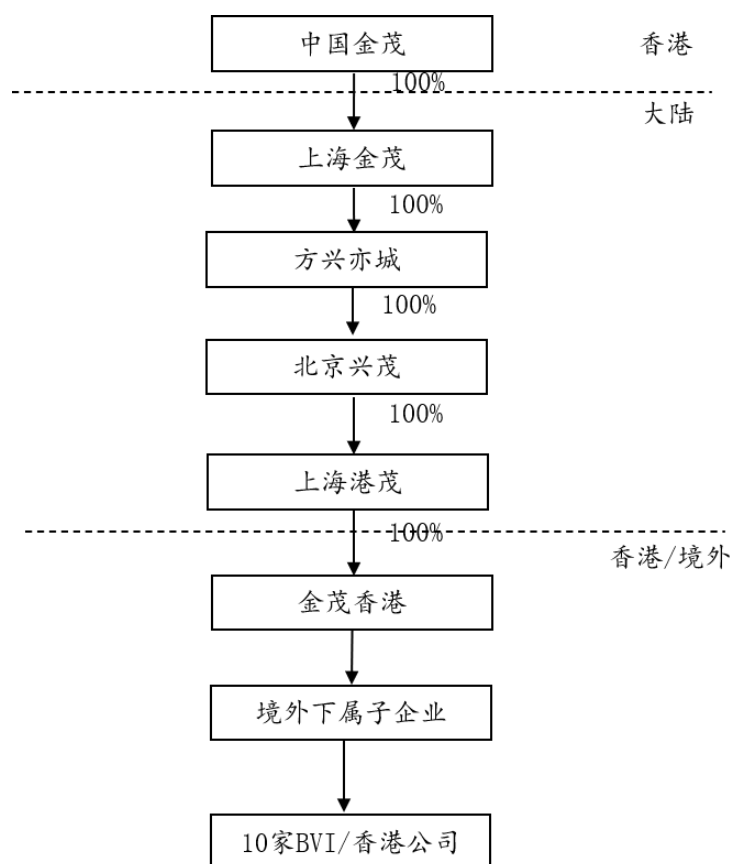
注入股权比例为 100%，1 家 BVI/香港公司的注入股权比例为 63.20%，1 家 BVI/香港公司的注入股权比例为 51%。

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：

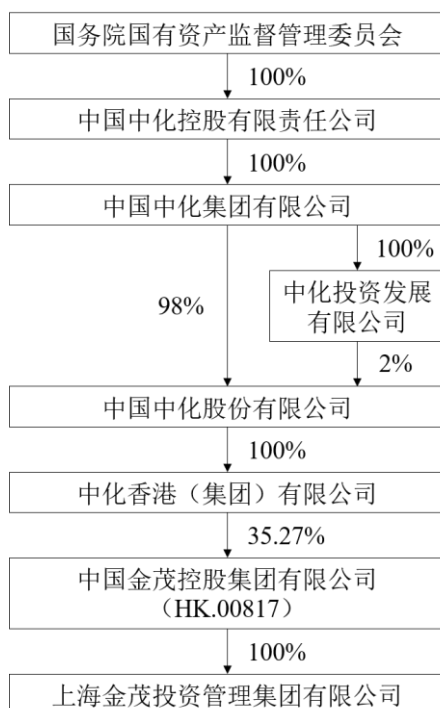


本次股权重组注入 10 家企业规模较小，总资产、净资产、营业收入占发行人总体的比重均不到 50%，不构成重大资产重组。

三、发行人的股权结构

（一）股权架构

截至 2022 年 9 月末，公司的股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至 2022 年 9 月末，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 2021 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为 4,120.02 亿元，净资产为 1,067.94 亿元；2021 年营业收入为 900.60 亿元，净利润为 77.05 亿元。

中化香港持有中国金茂 35.27% 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 2022 年 9 月末，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 2022 年 9 月末，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 2022 年 9 月末，上海金茂纳入合并范围的子公司共有 435 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	4.5	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
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	21.04	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

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
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	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
23	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
24	开茂置业（杭州）有限公司	杭州	房地产开发	215,000	50	投资设立
25	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
26	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
27	厦门隼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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	宁波甬茂建设开发有限公司	宁波	房地产开发	150,000.00	80.00	投资设立
34	西安顺茂置业有限公司	西安	房地产业	80,000.00	100.00	投资设立
35	泉州振茂房地产有限公司	泉州	房地产开发	130,000.00	18.65	投资设立
36	温州和朗置业有限公司	温州	房地产业	49,644.00	26.50	投资设立
37	瑞安佳茂置业有限公司	温州	房地产业	8,690 万美元	5.00	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4.5%，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，因而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）发行人对南京国际广场购物中心有限公司虽然持股比例只有21.04%，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。

（10）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。

（11）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。

（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。

（14）发行人对泉州振茂房地产有限公司虽然持股比例只有18.65%，但公司对其持有66.67%的表决权，因而将其纳入合并报表范围内

（15）发行人对温州和朗置业有限公司虽然持股比例只有26.50%，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。

（16）发行人对瑞安佳茂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。

截至2021年末，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	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	天津津辉置业有限公司	535,609.58	194,958.41	340,651.17	536,259.31	91,732.38
2	济南远茂置业有限责任公司	472,012.88	140,733.55	331,279.33	377,872.74	-3,809.05

（1）天津津辉置业有限公司

天津津辉置业有限公司成立于2016年3月22日，注册资本258,000万人民币。经营范围包括：房地产开发；建筑装饰业；技术推广服务；物业管理；房地产经纪服务；企业管理咨询、停车场管理、市场营销策划、商业综合体管理服务、房屋租赁、场地租赁、仓储代理服务、会议服务、展览展示、文化艺术交流、体

³ 2021 年度，子公司营业收入前 2 名为重要子公司。

育场馆管理、儿童室内游戏娱乐服务、健身服务、健康信息咨询、兼营广告业务；日用百货、服装鞋帽、针纺织品、家用电器、通讯器材、家居用品、玩具、五金交电、建筑材料、装饰装修材料、办公用品、文化用品、珠宝玉器、金银首饰、食用农产品、体育用品、宠物用品、饲料批发兼零售；食品销售。（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）

2021年末，该公司总资产为535,609.58万元，净资产为340,651.17万元。2021年，该公司实现营业收入536,259.31万元，净利润91,732.38万元。

（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4月2日，注册资本319,265.78万人民币。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）

2021年末，该公司总资产472,012.88万元，净资产331,279.33万元。2021年，该公司实现营业收入377,872.74万元，净利润-3,809.05万元。

（二）参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，公司共拥有 145 家合营企业、101 家联营公司。

截至 2021 年末，公司主要合营、联营企业⁴如下所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本（万元）	权益比例
1	常州龙茂房地产开发有限公司	常州市 JZX20180401 地块项目房地产开发经营；房产经纪；物业管理。（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）	162,616.0031	55%
2	徐州茂星置业有限公司	房地产开发经营；自有房地产经营服务；房地产经纪；物业管理；家政服务；专业停车场服务；大型活动组织服务；会议及展览服务；企业形象策划；酒店管理；餐饮管理；五金产品、建材、机械设备、电气设备销售；园林绿化工程服务；家居装饰服务；休闲健身服务。（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）	197,500 万港元	40%

截至 2021 年末，公司主要联营企业主要财务数据如下：

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。截至 2022 年 9 月末，公司已将常州龙茂房地产开发有限公司纳入合并范围。

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	常州龙茂房地产开发有限公司	359,940.43	185,462.83	174,477.60	293,164.56	28,329.09
2	徐州茂星置业有限公司	438,340.18	227,355.46	210,984.72	352,006.15	52,551.64

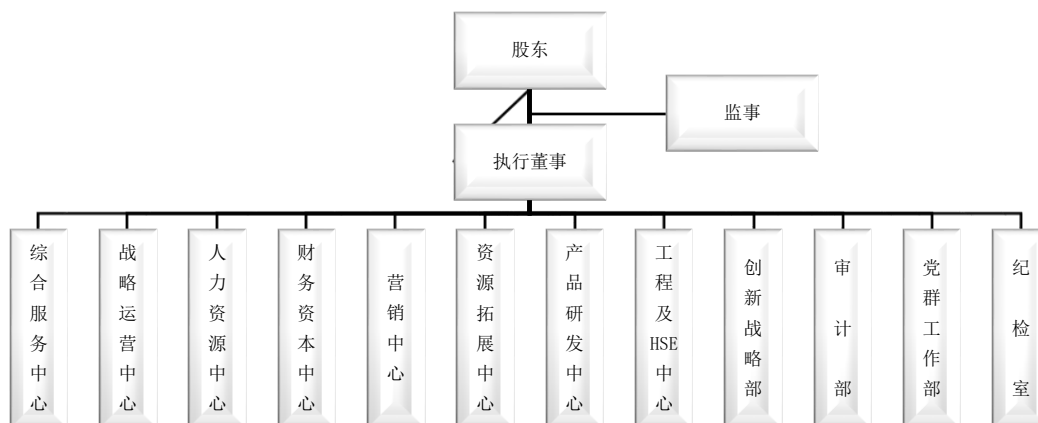
（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

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。2021 年末，发行人母公司总资产为 642.53 亿元、所有者权益为-5.27 亿元。2021 年度，发行人母公司实现营业收入 6,259.61 万元，净利润-12,986.56 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。2021 年末，发行人母公司口径货币资金 17.19 亿元，流动资产总额 612.46 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润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。

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、财务管理和会计核算

公司财务资本中心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。公司财务资本中心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。

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	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	中国	2022 年 2 月起至 2025 年 2 月	是	否
丁宝刚	监事	男	中国	2021 年 6 月起至 2024 年 6 月	是	否
乔晓洁	财务负责人	女	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 2022 年 9 月末，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：1971 年 3 月出生。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：1973 年 10 月出生。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、北京公司任项目工程经理、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：1973 年 10 月出生。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管理、分析评价部副总经理（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其关联企业的委托，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。

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	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,862,388.72	96.87	8,413,945.61	98.38	5,576,183.11	98.38	3,921,831.45	98.38
其中：物业开发	4,760,518.13	94.84	8,279,311.64	96.81	5,449,959.40	96.15	3,800,647.83	95.34
租赁	89,956.39	1.79	107,910.38	1.26	101,842.70	1.80	101,256.65	2.54
酒店运营	11,277.07	0.22	16,530.60	0.19	10,904.83	0.19	19,926.97	0.50
物业管理	637.14	0.01	10,193.00	0.12	13,476.18	0.24	-	-
其他业务收入	156,983.17	3.13	138,373.55	1.62	91,809.67	1.62	64,496.71	1.62
合计	5,019,371.89	100.00	8,552,319.16	100.00	5,667,992.78	100.00	3,986,328.16	100.00

注：2019 年度，公司未拆分出物业管理业务的收入、成本情况。

报告期各期，公司营业收入分别为 3,986,328.16 万元、5,667,992.78 万元、8,552,319.16 万元和 5,019,371.89 万元。公司主营业务收入主要来源于物业开发收入。报告期各期，公司物业开发板块收入分别为 3,800,647.83 万元、5,449,959.40 万元、8,279,311.64 万元和 4,760,518.13 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	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	3,957,817.14	97.67	6,923,507.52	99.15	4,397,052.95	98.37	2,727,559.13	98.67
其中：物业开发	3,935,267.38	97.12	6,880,552.86	98.53	4,358,420.36	97.51	2,694,560.24	97.48
租赁	14,659.21	0.36	22,490.27	0.32	20,429.62	0.46	22,898.70	0.83
酒店运营	7,119.23	0.18	9,673.73	0.14	7,480.82	0.17	10,100.19	0.37
物业管理	771.32	0.02	10,790.67	0.15	10,722.16	0.24	-	-
其他业务成本	94,332.00	2.33	59,355.13	0.85	72,643.88	1.63	36,707.46	1.33
合计	4,052,149.14	100.00	6,982,862.65	100.00	4,469,696.84	100.00	2,764,266.59	100.00

报告期各期，公司营业成本分别 2,764,266.59 万元、4,469,696.84 万元、6,982,862.65 万元和 4,052,149.14 万元，其中物业开发板块成本分别为 2,694,560.24 万元、4,358,420.36 万元、6,880,552.86 万元和 3,935,267.38 万元，在营业成本中占比均超过 90%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	904,571.58	93.52	1,490,438.09	94.97	1,179,130.16	98.40	1,194,272.32	97.73
其中：物业开发	825,250.75	85.32	1,398,758.78	89.12	1,091,539.03	91.09	1,106,087.59	90.51
租赁	75,297.18	7.78	85,420.11	5.44	81,413.08	6.79	78,357.95	6.41
酒店运营	4,157.84	0.43	6,856.87	0.44	3,424.02	0.29	9,826.78	0.80
物业管理	-134.18	-0.01	-597.67	-0.04	2,754.02	0.23	-	-
其他业务毛利润	62,651.17	6.48	79,018.42	5.03	19,165.79	1.60	27,789.25	2.27
合计	967,222.75	100.00	1,569,456.51	100.00	1,198,295.94	100.00	1,222,061.57	100.00

报告期各期，公司营业毛利润分别 1,222,061.57 万元、1,198,295.94 万元、1,569,456.51 万元和 967,222.75 万元，其中物业开发板块毛利润分别为 1,106,087.59 万元、1,091,539.03 万元、1,398,758.78 万元和 825,250.75 万元。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务毛利率	18.60	17.71	21.15	30.45
其中：物业开发	17.34	16.89	20.03	29.10
租赁	83.70	79.16	79.94	77.39
酒店运营	36.87	41.48	31.40	49.31
物业管理	-21.06	-5.86	20.44	-
其他业务毛利率	39.91	57.11	20.88	43.09

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
综合毛利率	19.27	18.35	21.14	30.66

报告期各期，公司整体业务综合毛利率分别为 30.66%、21.14%、18.35%和 19.27%，其中主营业务毛利率分别为 30.45%、21.15%、17.71%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	天津成茂产创有限公司	四级	津建房证[2017]第 S2669 号	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
2	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
3	南京悦茂房地产开发有限公司	二级	南京 KF15031	2025 年 3 月 31 日
4	苏州安茂置业有限公司	二级	苏州 KF17229	2025 年 7 月 17 日
5	南京国际集团股份有限公司	二级	南京 KF15398	2025 年 6 月 1 日
6	潍坊晟茂置业有限公司	二级	000020883	2025 年 9 月 20 日
7	广州君茂房地产开发有限公司	二级	粤房开证字贰 0100511	2025 年 9 月 15 日
8	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	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
9	杭州秦茂置业有限公司	暂定	杭房项（富）75 号	有效期至房地产开发项目开发经营结束为止
10	威海兴茂置业有限公司	二级	000021029	2025 年 11 月 20 日
11	合肥沣茂房地产开发有限公司	二级	皖房 A20220163	2025 年 5 月 18 日
12	温州玖茂置业有限公司	二级	浙开二 0301-2019-2022-0194 号	2025 年 5 月 20 日
13	张家港慧茂置业有限公司	二级	苏州 KF16375	2025 年 3 月 24 日
14	台州市茂信置业有限公司	二级	浙开二 1001-2019-2022-0065 号	2025 年 5 月 31 日
15	三亚南繁荣茂置业有限公司	二级	房 46020000050	2025 年 10 月 12 日
16	南昌辰茂置业有限公司	暂定级	赣建房开字 0266 号	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
17	长沙方兴兴业置业有限公司	四级	长住建房开企诚信第 2240283 号	2023 年 3 月 31 日
18	厦门隼茂房地产开发有限公司	二级	FDCA350201875	2025 年 4 月 25 日
19	西安顺茂置业有限公司	四级	西建房（2021）0006 号	2024 年 2 月 29 日
20	重庆兴乾置业有限公司	二级	1027975	2024 年 2 月 17 日
21	温州弘茂置业有限公司	二级	浙开二 0301-2021-2022-0041 号	2025 年 4 月 6 日
22	青岛茂章置业有限公司	二级	02022044	2025 年 8 月 12 日

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
23	青岛创城置业有限公司	二级	020620188	2025 年 7 月 28 日
24	青岛创科投资开发有限公司	二级	02062020	2025 年 9 月 1 日
25	天津东辉产创有限公司	二级	津建房证[2018]第 S2679 号	2025 年 7 月 22 日
26	保定鸿茂房地产开发有限公司	暂定级	冀建房开保字第 2940 号	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
27	上海茂加置业有限公司	暂定资质	沪房管（青浦）第 0001023 号	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
28	张家港搏茂置业有限公司	暂定二级	苏州 KF15216	2025 年 4 月 25 日
29	瑞安佳茂置业有限公司	暂定资质	浙房瑞综字第 03207 号	2024 年 5 月 31 日
30	温州信茂置业有限公司	二级	浙开二 0301-2021-2022-0022 号	2025 年 3 月 31 日
31	台州海茂置业有限公司	暂定资质	浙开暂 1082-2021-2021-0050	2025 年 6 月 29 日
32	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
33	佛山福茂房地产开发有限公司	二级	粤房开证字贰 1310014	2025 年 07 月 14 日
34	南京宝茂置业有限公司	二级	南京 KF15543	2025 年 6 月 23 日
35	成都城投君茂置业有限公司	暂定三级	510112DJ443413805Z	2024 年 4 月 8 日
36	烟台晟茂实业有限公司	二级	060120438	2025 年 12 月 5 日
37	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，正在办理最新房地产开发企业资质证书
38	北京云茂置业有限公司	二级	FT-A-9025	2025 年 6 月 14 日
39	金华正茂置业发展有限公司	二级	浙开二 0701-2022-2022-0063 号	2025 年 04 月 14 日
40	西安宸茂置业有限公司	二级	陕建房[2021]089 号	2024 年 12 月 7 日
41	佛山市正茂房地产开发有限公司	二级	粤房开证字贰 1310549	2025 年 10 月 24 日
42	福州滨茂房地产有限公司	二级	榕建政务许（2022）60 号	2022 年 12 月 31 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
43	长沙智茂置业有限公司	四级	长住建房开企诚信第 2240169 号	2023 年 3 月 31 日
44	南昌新茂置业有限公司	二级	赣建房开字 1398 号	2022 年 9 月 30 日，正在办理最新房地产开发企业资质证书
45	南昌昌茂置业有限公司	二级	赣建房开字 1393 号	2025 年 9 月 22 日
46	盐城和茂地产开发有限公司	二级	盐城 KF14972	2025 年 3 月 31 日
47	丹阳云茂房地产开发有限公司	二级	镇江 KF14579	2025 年 3 月 24 日
48	丹阳坤茂房地产开发有限公司	二级	镇江 KF14613	2025 年 4 月 1 日
49	天津辉茂置业有限公司	二级	津河东建房证[2021]第 HD3017 号	2025 年 8 月 3 日
50	常州英茂置业有限公司	二级	常州 KF14475	2025 年 3 月 31 日
51	成都隼茂置业有限公司	暂定资质	510104D1342414003Z	2025 年 3 月 17 日
52	北京慧茂置业有限公司	二级	MT-A-10482	2025 年 6 月 15 日
53	诸暨越茂置业有限公司	二级	浙开二 0601-2022-2022-0122 号	2025 年 5 月 19 日
54	合肥邦恒置业有限公司	二级	皖房 A20220662	2025 年 8 月 24 日
55	青岛金源鸿置业有限公司	二级	020220104	2025 年 5 月 13 日

序号	公司名称	等级资质	证书编号	有效期至
56	温州康茂置业有限公司	二级	浙开二 0301-2022-2022-0024 号	2025 年 3 月 31 日
57	西安明茂置业有限公司	二级	陕建房[2022]060 号	2025 年 3 月 29 日
58	重庆玖茂置业有限公司	二级	04211084	2025 年 1 月 24 日
59	平阳昌茂建设有限公司	二级	浙开二 0301-2022-2022-0018 号	2025 年 3 月 30 日
60	平阳星茂建设有限公司	二级	浙开二 0301-2022-2022-0019 号	2025 年 3 月 30 日
61	江阴嘉茂置业有限公司	二级	无锡 KF15101	2025 年 8 月 7 日
62	上海洮茂置业有限公司	二级	沪房管开第 02491 号	2025 年 9 月 28 日
63	宁波甬云房地产开发有限公司	二级	浙开二 0201-2022-2022-0560 号	2026 年 1 月 15 日
64	北京升茂置业有限公司	二级	FT-A-10923	2025 年 10 月 24 日
65	嘉善未来茂置业有限公司	二级	浙开二 0401-2022-2022-0258 号	2026 年 1 月 4 日
66	成都悦茂置业有限公司	二级	510107AG342414091	2025 年 7 月 7 日

发行人部分子公司的房地产开发企业资质证书已期限届满。根据《住房和城乡建设部房地产市场监督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》（建司局函房[2021]65 号），由于该部门此前在修订房地产开发企业资质管理规定，自 2021 年 7 月 1 日起，房地产开发企业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资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。2022 年 3 月 2 日，住房和城乡建设部发布《关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 54 号）。发行人子公司正在依据新修订的《房地产开发企业资质管理规定》申请或准备申请办理房地产开发企业资质证书。

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

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、温州、金华、湖州、赣江。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一期、宁波生命科学城项目、上海之窗智慧科学城项目、温州古鳌头一级、金华东湄未来科学城项目、湖州金茂南太湖未来之窗和赣江新区中医药国际生态科技小镇，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、宁波甬茂建设开发有限公司、嘉善嘉茂建设开发有限公司、温州鳌茂建设开发有限公司、金华东茂建设有限公司、湖州南茂建设发展有限公司和赣江新区科茂置业有限公司，上述公司营业执照经营范围涉及城市基础设施投资与建设、土地综合开发、市政公用设施建设、土地整理与开发或土地整治服务等。

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）。

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%。

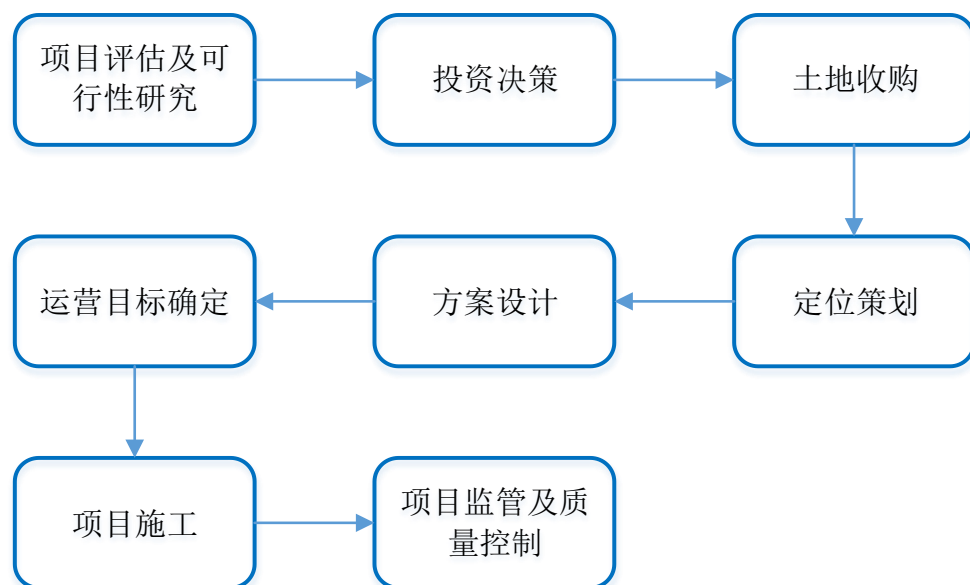
宁波生命科学城项目合作范围内所有土地指标购买报批及征收拆迁补偿事项实行总价包干，合作范围内封闭运行，采取明确税种、全额返还的财政管理体制，将区政府留存相关税收、非税收入部分（含城市市政基础设施配套费及竞买保障房回购费用），列入政府财政预算，依法经审批支出后全额拨付给管委会，作为管委会向项目公司支付项目开发费用的资金来源。项目公司股东按照各自的出资比例行使股东权利，并按出资比例分享项目公司参与本项目建设所获得的收益及利润分配。

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工作主要包括：

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 and 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，并报总部营销中心审核。营销中心从公司战略、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 个工作日内编写完成《项目开盘筹备方案》，并报总部营销中心审批。《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。总部营销中心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》并报总部营销中心审批，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

报告期内各期，发行人物业开发板块中土地一级开发收入分别 42.91 亿元、69.84 亿元、59.15 亿元和 28.80 亿元。2022 年 9 月末，发行人土地一级开发业务主要位于长沙、南京、宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、赣江新区。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

序号	项目名称	公司名称	地点	占地面积	预计建筑面积	2022 年 9 月末未出让面积 ⁵	2022 年 9 月末已出让土地金额	总投资	2022 年 9 月末已投资额	项目开发进度 ⁶	公司所占权益	预计竣工日期	2022 年 10-12 月项目计划投资额	2023 年项目计划投资额	2024 年项目计划投资额	2025 年及以后项目计划投资额
1	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	323.00	305.56	148.20	227.00	198.00	138.50	69.95%	80%	2024 年	6.00	9.90	13.30	30.30
2	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	280.80	940.23	10.37	3.62	188.20	187.54	99.65%	80%	2023 年	0.60	0.06	0.00	0.00
3	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	395.60	428.00	302.90	120.70	159.60	45.82	28.71%	80%	2027 年	6.00	31.79	15.05	60.94
4	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	192.00	181.04	103.66	24.66	46.80	26.55	56.73%	3.20%	2025 年	0.47	6.34	6.00	7.44
5	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	98.00	104.78	1.03	34.90	20.50	13.11	63.95%	80%	2026 年	1.53	5.13	0.73	0.00
6	金华东湄未来科学城项目	金华东茂建设开发有限公司	浙江省金华市	184.00	216.63	141.63	37.03	85.70	31.39	36.63%	80%	2026 年	1.48	27.77	19.00	6.06
7	湖州金茂南太湖未来之窗	湖州南茂建设发展有限公司	浙江省湖州市	326.00	125.00	63.44	20.47	34.21	4.92	14.38%	80%	2025 年	1.48	10.26	6.14	11.41

⁵ 未出让面积指发行人未完成土地招拍挂或招拍挂未被摘牌的面积⁶ 项目开发进度=累计已投资额/项目预计总投资额

序号	项目名称	公司名称	地点	占地面积	预计建筑面积	2022 年 9 月末未出让面积 ⁵	2022 年 9 月末已出让土地金额	总投资	2022 年 9 月末已投资额	项目开发进度 ⁶	公司所占权益	预计竣工日期	2022 年 10-12 月项目计划投资额	2023 年项目计划投资额	2024 年项目计划投资额	2025 年及以后项目计划投资额
8	赣江新区中医药国际生态科技小镇	赣江新区科茂置业有限公司	江西省赣江新区	465.40	876.59	876.59	0.00	112.69	8.69	7.71%	70.50%	2031 年	3.83	19.00	15.17	66.00
合计				2,264.80	3,177.83	1,647.82	468.38	845.70	456.52				21.39	110.25	75.39	182.15

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。

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 940.23 万平方米，发行人总投资额约 188.20 亿元。

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 305.56 万平方米，上海金茂总投资额约 176.90 亿元。

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 428.00 万平方米，总投资额约 159.60 亿元。

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 46.80 亿元。

截至 2022 年 9 月末，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一期、宁波生命科学城项目、上海之窗智慧科学城项目、温州古鳌头一级、金华东湄未来科学城项目、湖州金茂南太湖未来之窗、赣江新区中医药国际生态科技小镇等，不存在涉及重大诉讼的情况。

(2) 物业销售业务经营情况

报告期各期，发行人物业开发板块中物业销售收入分别 2,374,863.01 万元、4,751,601.48 万元、7,687,833.65 万元和 4,472,507.90 万元，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，报告期各期，住宅以及其他收入在物业销售业务收入占比分别为 93.39%、91.37%、96.33% 和 99.02%。

表：报告期各期公司物业销售业务收入结构

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
写字楼	43,662.53	0.98	282,432.54	3.67	185,491.22	8.63	156,882.88	6.61
住宅及其他	4,428,845.36	99.02	7,405,401.11	96.33	4,566,110.26	91.37	2,217,980.13	93.39
合计	4,472,507.90	100.00	7,687,833.65	100.00	4,751,601.48	100.00	2,374,863.01	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，报告期各期住宅及其他占物业销售业务成本比重分别为 92.68%、96.49%、96.83% 和 99.10%。

表：报告期各期公司物业销售业务成本结构

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
写字楼	34,279.22	0.90	206,238.59	3.17	140,231.23	3.51	127,110.71	7.32
住宅及其他	3,774,602.48	99.10	6,306,343.43	96.83	3,852,329.65	96.49	1,609,812.18	92.68
合计	3,808,881.69	100.00	6,512,582.02	100.00	3,992,560.88	100.00	1,736,922.89	100.00

具体从房地产开发运营情况来看，报告期各期，公司新开工面积分别为 1,018.47 万平方米、1,104 万平方米、1,230 万平方米和 356 万平方米。公司竣工面积分别为 393.50 万平方米、605 万平方米、1,215 万平方米和 578 万平方米。

报告期各期，房地产签约销售面积分别为 684.08 万平方米、1,129.10 万平方米、1,320.47 万平方米和 548.44 万平方米，合同销售金额分别为 1,515.27 亿元、2,311.00 亿元、2,356.03 亿元和 1,081.75 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	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积（万平方米）	356	1,230	1,104	1,018.47
竣工面积（万平方米）	578	1,215	605	393.50
签约销售面积（万平方米）	548.44	1,320.47	1,129	684.08
签约销售金额（亿元）	1,081.75	2,356.03	2,311	1,515.27
平均销售价格（万元/平方米）	1.97	1.78	2.05	2.21
拿地面积（万平方米）	218.71	1,060.58	1,416.10	1,975.30
拿地均价（元/平方米）	20,474.95	10,359.30	7,273.50	5,151.11

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，2021 年发行人物业销售业务主要集中于北京、南京、杭州、上海、青岛、宁波、苏州、温州、广州、武汉等一线城市及重点二线城市。2021 年，发行人在上述十地合计销售金额占总销售金额比重为 61.64%，合计销售面积占总销售面积比重为 54.02%。具体发行人物业销售业务区域分布情况如下：

表：发行人 2021 年及 2022 年 1-9 月物业销售业务区域分布情况

城市	2022 年 1-9 月		2021 年	
	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）
北京	29.99	134.88	55.54	276.30
南京	29.87	84.39	74.50	233.15
杭州	5.82	15.84	114.71	151.74
上海	5.83	49.23	41.53	151.50
青岛	47.00	71.53	78.79	127.13
宁波	10.98	22.53	84.81	110.90
苏州	36.59	86.36	46.86	105.44
温州	16.73	22.35	134.94	102.05
广州	18.88	52.34	30.25	100.84
武汉	29.14	49.28	51.34	93.20
重庆	12.48	13.79	44.85	66.21
济南	16.40	20.21	40.24	54.71
天津	31.24	29.70	23.42	54.40
义乌	0.66	2.04	19.56	51.28
嘉兴	35.03	90.98	68.36	47.38
深圳	1.21	6.76	5.29	46.24
佛山	19.82	26.17	30.65	45.22
无锡	6.42	12.58	24.43	43.88
常州	5.98	14.69	16.65	35.54
台州	5.73	10.15	20.34	33.39
厦门	6.26	16.58	14.85	33.28
郑州	9.58	34.19	29.58	33.16
福州	5.56	10.47	14.05	31.57
成都	10.50	28.13	16.46	31.24
徐州	3.26	4.31	16.11	30.16
长沙	37.31	31.45	29.19	27.42
南昌	11.04	9.83	20.27	26.46
合肥	4.63	6.16	14.26	22.00
泰州	4.78	8.73	10.53	20.50
三亚	4.86	7.46	9.38	15.60
昆明	8.04	10.69	17.03	14.27
贵阳	5.75	5.37	12.42	13.94
太原	5.24	10.66	6.82	13.23
珠海	1.13	1.90	6.67	12.42
西安	6.56	17.79	6.45	11.55
威海	2.33	2.19	8.30	10.44
岳阳	2.82	2.38	11.53	10.10
金华	16.27	11.41	15.30	9.65
烟台	5.60	6.27	6.99	8.28
汕头	6.32	5.64	7.91	8.25
泉州	1.76	2.19	5.78	6.30
保定	2.87	3.27	5.98	6.09
石家庄	2.71	4.04	2.99	5.05
株洲	2.78	2.01	6.72	4.67
潍坊	4.55	3.14	6.14	4.46
南通	1.93	2.87	2.04	2.91

城市	2022 年 1-9 月		2021 年	
	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）
衢州	5.30	10.31	0.95	2.19
绍兴	1.08	2.32	0.37	1.22
东莞	1.23	2.87	1.22	1.14
其他 ⁷	0.60	1.34	7.11	7.96
合计	548.44	1,081.75	1,320.47	2,356.03

表：发行人 2019 年及 2020 年物业销售业务区域分布情况

城市	2020 年度		2019 年度	
	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）
北京	54.33	256.79	36.47	198.45
上海	39.37	209.86	20.06	95.99
长沙	154.25	137.99	77.27	68.82
丽江	2.34	2.87	0.00	0.00
南京	58.00	182.42	53.83	125.82
青岛	63.64	97.61	24.22	53.29
宁波	61.19	83.54	44.21	75.89
广州	24.52	68.51	4.01	23.07
杭州	35.23	115.96	33.63	130.14
苏州	55.07	125.23	30.65	86.91
重庆	27.76	28.91	9.03	11.91
佛山	27.26	41.50	10.49	19.90
天津	22.20	67.19	13.67	46.97
郑州	12.34	34.27	0.81	4.29
合肥	18.42	34.36	8.46	19.38
无锡	34.00	60.06	20.21	43.69
温州	50.62	102.48	67.62	132.83
武汉	35.51	61.95	42.39	49.91
南昌	14.84	17.72	11.41	15.17
嘉兴	5.03	7.81	31.00	49.59
其他 ⁸	333.15	573.99	144.65	263.13
合计	1,129.08	2,311.00	684.08	1,515.17

1) 已完工项目情况

报告期内，发行人并表口径主要已完工房地产项目共计 48 个，具体情况如下表所示：

⁷ 其他为湖州、丽江、开封、张家口等。

⁸ 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。

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）	2022 年 9 月末剩余可售面积（平方米）	销售进度（已售面积 / 总可出售面积）	未销售原因	五证是否齐全
1	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	17,118	88.82%	按正常进度销售	是
2	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	351,226	住宅、商业	出售	1.25%	2020 年	346,024	301	99.91%	按正常进度销售	是
3	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	住宅、商业	出售	100%	2019 年	178,101	47	99.97%	按正常进度销售	是
4	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	0	100.00%	-	是
5	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	960,035	综合体	出售、持有	5%	2019 年	650,896	0	100.00%	-	是
6	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	住宅、商业	出售、持有	100%	2019 年	37,496	0	100.00%	-	是
7	中央公园（嘉兴经开 2017-35 号地）	浙江省嘉兴市南湖	嘉兴兴雅房地产开发有限公司	153,608	住宅	出售	49%	2020 年	153,537	0	100.00%	-	是
8	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、自持	4.50%	2020 年	609,781	65,264	89.30%	按正常进度销售	是
9	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	2,514	95.68%	-	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）	2022 年 9 月末剩余可 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
10	慈城金茂逸墅	浙江省宁波市江北区	宁波慈茂房地产开发有限公司	224,472	住宅	出售	36%	2020 年	172,049	10,495	93.90%	按正常进度销售	是
11	厦门翔安金茂悦	福建省厦门市翔安区	厦门隼茂房地产开发有限公司	102,292	住宅	出售	100%	2021 年	94,672	0	100.00%	-	是
12	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	21,857	84.25%	按正常进度销售	是
13	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	6,556	97.53%	按正常进度销售	是
14	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	14,778	88.69%	按正常进度销售	是
15	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	73,218	2,837	96.13%	按正常进度销售	是
16	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	52.5%	2020 年	250,111	72	99.97%	按正常进度销售	是
17	青岛中欧国际城二批地 D7	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛茂创科技有限公司	54,156	住宅、商业	出售	5%	2020 年	36,148	0	100.00%	-	是
18	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	住宅、商业	出售	68%	2020 年	64,396	105	99.84%	按正常进度销售	是
19	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	住宅、商业	出售	68%	2020 年	88,449	557	99.37%	按正常进度销售	是
20	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	-	-	不适用	不适用	是
21	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	住宅、商业	出售	68%	2020 年	75,612	1,353	98.21%	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）	2022 年 9 月末剩余可 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
22	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	住宅、商业	出售	3.40%	2020 年	144,854	0	100.00%	-	是
23	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	住宅、商业	出售	3.40%	2020 年	80,106	4,046	94.95%	按正常进度销售	是
24	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	0	100.00%	-	是
25	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	625	98.89%	按正常进度销售	是
26	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	自持	100%	2021 年	-	-	不适用	不适用	是
27	长安金茂府	陕西省西安市长安区	西安茂辉置业有限公司	187,706	住宅	出售	100%	2021 年	140,769	0	100.00%	-	是
28	长沙金茂建发观悦	湖南省长沙市芙蓉区	长沙芙茂置业有限公司	160,457	住宅、商业	出售、持有	51%	2021 年	202,555	2,305	98.86%	按正常进度销售	是
29	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	144,506	住宅、商业	出售	100%	2021 年	128,302	32,260	74.86%	按正常进度销售	是
30	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	86,179	住宅	出售	100%	2021 年	61,072	1,750	97.13%	按正常进度销售	是
31	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	151,473	商业/住宅	出售	100%	2021 年	111,557	10,668	90.44%	按正常进度销售	是
32	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	275,930	商业/住宅	出售	49%	2021 年	257,481	52,884	79.46%	按正常进度销售	是
33	北京大兴金茂悦	北京市大兴区	北京兴拓置业有限公司	171,873	住宅	出售	100%	2021 年	149,286	3,886	97.40%	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）	2022 年 9 月末剩余可 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
34	天津海河金茂府	天津市河东区	天津津辉置业有限公司	175,450	住宅	出售	100%	2021 年	167,987	631	99.62%	按正常进度销售	是
35	天津御江臺	天津市河西区	天津佳意房地产开发有限公司	118,104	住宅	出售	34%	2021 年	77,996	652	99.16%	按正常进度销售	是
36	青岛中欧国际城项目 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	217,819	住宅、 商业	出售	3.40%	2020 年	161,229	0	100.00%	-	是
37	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	135,216	住宅	出售	50%	2021 年	69,797	0	100.00%	-	是
38	温州悦珑府	浙江省温州市龙 湾区	温州和朗置业有限公司	112,989	住宅、 商业	出售	26.5%	2021 年	84,683	9,124	89.23%	按正常进度销售	是
39	瑞安国瑞府	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	164,356	住宅、 商业	出售	20.10%	2021 年	124,309	10,274	91.73%	按正常进度销售	是
40	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	94,880	住宅	出售	51%	2021 年	74,516	10,952	85.30%	按正常进度销售	是
41	武汉阳逻金茂悦	湖北省武汉市新 洲区	武汉祥茂置业有限公司	203,009	商业、 住宅	出售	100%	2021 年	150,832	16,400	89.13%	按正常进度销售	是
42	巫家坝金茂广场	云南省昆明市官 渡区	昆明辉茂置业有限公司	122,146	住宅	出售	100%	2021 年	96,000	5,673	94.09%	按正常进度销售	是
43	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	160,457	住宅	出售	51%	2021 年	125,332	13,482	89.24%	按正常进度销售	是
44	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	184,663	住宅	出售	34%	2021 年	120,053	0	100.00%	-	是
45	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	131,538	住宅	出售、 持有	100%	2022 年	73,991	22,299	69.86%	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）	2022 年 9 月末剩余可 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
46	西海岸创新科技城二 批地 7-9	山东省青岛市黄 岛区	青岛创科投资开 发有限公司	155,980	住宅	出售、 持有	3.77%	2022 年	113,376	413	99.64%	按正常进 度销售	是
47	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	386,651	住宅	出售	70%	2022 年	273,695	624	99.77%	按正常进 度销售	是
48	瑞安金茂悦	浙江省温州市瑞 安市	瑞安佳茂置业有 限公司	385,680	住宅	出售	5%	2022 年	295,308	8,525	97.11%	按正常进 度销售	是

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 2022 年 9 月末已销售总 额（亿元）	后续销售 计划	后续资金 回笼计划	截至 2022 年 9 月末累计回款 （亿元）	回款进度
1	北京丰台金茂广场	北京金丰置业有限公司	62.05	正常销售	正常回笼	61.90	100%
2	青岛市南金茂湾	青岛蓝海新港城置业有限公司	57.88	正常销售	正常回笼	57.68	100%
3	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	17.47	正常销售	正常回笼	16.53	95%
4	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	21.77	正常销售	正常回笼	21.77	100%
5	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	91.65	正常销售	正常回笼	91.14	99%
6	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	3.49	正常销售	正常回笼	3.49	100%
7	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	正常销售	正常回笼	18.79	100%
8	广州南沙金茂湾	广州兴拓置业有限公司	93.93	正常销售	正常回笼	93.44	99%
9	金茂谷镇（含金茂雪山语）	金茂（丽江）置业有限公司	19.51	正常销售	正常回笼	19.51	100%
10	慈城金茂逸墅	宁波慈茂房地产开发有限公司	23.77	正常销售	正常回笼	23.77	100%
11	厦门翔安金茂悦	厦门隼茂房地产开发有限公司	18.79	正常销售	正常回笼	18.79	100%
12	深圳龙华金茂府	深圳悦茂置业有限公司	125.18	正常销售	正常回笼	124.95	100%
13	亦庄金茂府	北京方兴拓赢房地产开发有限公司	95.05	正常销售	正常回笼	95.05	100%

序号	项目名称	项目建设主体（项目公司名称）	截至 2022 年 9 月末已销售总额（亿元）	后续销售计划	后续资金回笼计划	截至 2022 年 9 月末累计回款（亿元）	回款进度
14	郑州北龙湖金茂府	郑州茂辉置业有限公司	59.76	正常销售	正常回笼	59.76	100%
15	余姚悦观庭	宁波姚茂房地产开发有限公司	11.01	正常销售	正常回笼	11.01	100%
16	杭州滨江金茂府	金茂置业（杭州）有限公司	93.05	正常销售	正常回笼	93.02	100%
17	青岛中欧国际城二批地 D7	青岛茂创置业有限公司	5.85	正常销售	正常回笼	5.85	100%
18	青岛中欧国际城项目三批地（A16）	青岛方辰置业有限公司	7.47	正常销售	正常回笼	7.48	100%
19	青岛中欧国际城项目三批地 A11	青岛方辉置业有限公司	8.53	正常销售	正常回笼	8.53	100%
20	青岛中欧国际城项目三批地（C10）	青岛方腾置业有限公司	-	不适用	不适用	-	不适用
21	青岛中欧国际城项目三批地 D6	青岛方川置业有限公司	9.73	正常销售	正常回笼	9.69	100%
22	青岛中欧国际城三批地 C21	青岛松茂置业有限公司	13.42	正常销售	正常回笼	13.42	100%
23	青岛中欧国际城三批地 C1	青岛材茂置业有限公司	9.76	正常销售	正常回笼	9.71	99%
24	保利堂悦府	成都市保悦置业有限公司	6.80	正常销售	正常回笼	6.80	100%
25	清溪金茂逸墅	东莞深茂置业有限公司	10.01	正常销售	正常回笼	10.01	100%
26	北京朝阳金茂中心	北京展拓置业有限公司	-	不适用	不适用	-	不适用
27	长安金茂府	西安茂辉置业有限公司	23.67	正常销售	正常回笼	23.65	100%
28	长沙金茂建发观悦	长沙芙茂置业有限公司	29.57	正常销售	正常回笼	29.53	100%
29	南昌九龙湖金茂悦	南昌嘉茂置业有限公司	18.91	正常销售	正常回笼	18.89	100%
30	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	10.38	正常销售	正常回笼	10.31	99%
31	无锡太湖金茂逸墅	无锡君茂置业有限公司	23.51	正常销售	正常回笼	22.77	97%
32	无锡碧桂园金茂悦山	无锡市桂茂置业有限公司	23.43	正常销售	正常回笼	23.20	99%
33	北京大兴金茂悦	北京兴拓置业有限公司	42.10	正常销售	正常回笼	41.50	99%
34	天津海河金茂府	天津津辉置业有限公司	88.44	正常销售	正常回笼	88.18	100%
35	天津御江臺	天津佳意房地产开发有限公司	31.02	正常销售	正常回笼	30.85	99%
36	青岛中欧国际城项目三批地 C5	青岛腾茂置业有限公司	20.11	正常销售	正常回笼	20.11	100%
37	首开·金茂国樾	开茂置业（杭州）有限公司	37.29	正常销售	正常回笼	37.29	100%
38	温州悦珑府	温州和朗置业有限公司	17.86	正常销售	正常回笼	17.92	100%
39	瑞安国瑞府	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	26.00	正常销售	正常回笼	25.98	100%

序号	项目名称	项目建设主体（项目公司名称）	截至 2022 年 9 月末已销售总额（亿元）	后续销售计划	后续资金回笼计划	截至 2022 年 9 月末累计回款（亿元）	回款进度
40	上海虹桥金茂悦（青浦 26-01 地块）	上海兆浦置业有限公司	24.25	正常销售	正常回笼	24.26	100%
41	武汉阳逻金茂悦	武汉祥茂置业有限公司	11.07	正常销售	正常回笼	11.00	99%
42	巫家坝金茂广场	昆明辉茂置业有限公司	9.41	正常销售	正常回笼	9.40	100%
43	金茂建发泊悦	长沙源茂置业有限公司	14.52	正常销售	正常回笼	14.36	99%
44	杭州运河 ONE 项目	杭州融尚置地有限公司	48.34	正常销售	正常回笼	48.01	99%
45	广州灵山岛金茂湾（二期）	广州君茂房地产开发有限公司	18.59	正常销售	正常回笼	18.49	99%
46	西海岸创新科技城二批地 7-9	青岛创科投资开发有限公司	8.82	正常销售	正常回笼	8.80	100%
47	义乌福田金茂府	义乌兴茂置业有限公司	79.31	正常销售	正常回笼	78.94	100%
48	瑞安金茂悦	瑞安佳茂置业有限公司	34.38	正常销售	正常回笼	34.38	100%

2) 在建项目

表：截至 2022 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（m²）	未售建筑面积（m²）
1	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
2	天津上东金茂府	天津市东丽区	天津成茂产创有限公司	住宅	100%	2024 年	288,254	171,334
3	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
4	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%	2025 年	331,076	216,345
5	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、综合体	18.65%	2022 年	601,485	93,383
6	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%	2023 年	336,792	176,328
7	金茂绿岛湖	广东省佛山市禅城区	佛山市茂兴房地产开发有限公司	住宅	65%	2022 年	675,348	152,246
8	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	50%	2022 年	581,727	443,300
9	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	24.38%	2026 年	1,069,728	269,227

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 (m²)	未售建筑面积 (m²)
10	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
11	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	21.04%	2026 年	261,760	168,857
12	南京河西金茂府（20-7 地块）	江苏省南京市河西新城	南京悦茂房地产开发有限公司	住宅	50%	2023 年	129,536	124,027
13	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	26.50%	2022 年	564,858	50,544
14	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	100%	2022 年	147,431	69,743
15	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%	2022 年	172,795	98,619
16	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%	2022 年	241,230	26,184
17	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	住宅、商业	68%	2023 年	383,224	53,693
18	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	住宅、商业	5%	2023 年	197,261	97,270
19	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	住宅、商业	3%	2023 年	328,448	100,169
20	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	住宅、商业	3%	2023 年	23,060	2,029
21	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	5%	2022 年	228,052	42,116
22	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
23	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
24	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
25	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
26	合肥东城金茂悦项目	安徽省合肥市肥东县	合肥沔茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2022 年	93,189	13,646
27	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%	2022 年	150,726	70,247
28	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	17,384
29	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	住宅、商业	28.34%	2024 年	823,700	291,855
30	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

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 (m²)	未售建筑面积 (m²)
31	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	90%	2029 年	953,447	822,003
32	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、综合体	70%	2023 年	533,937	188,169
33	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	30%	2025 年	611,232	421,429
34	南昌宸南里	江西省南昌市南昌县	南昌辰茂置业有限公司	住宅、商业	100%	2022 年	206,923	143,928
35	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
36	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	148,258
37	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
38	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	25,853
39	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
40	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	80%	2023 年	231,302	108,113
41	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
42	张家港览秀城	江苏省苏州市张家港市	张家港搏茂置业有限公司	综合体	100%	2023 年	206,898	206,898
43	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
44	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	75%	2023 年	141,146	90,383
45	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
46	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	2.90%	2023 年	117,526	96,989
47	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%	2022 年	32,324	-
48	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	住宅、商业	3.40%	2023 年	224,338	224,338
49	西海岸创新科技城三批地 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	3.77%	2022 年	124,078	105,766
50	滨湖名邸	江苏省苏州市张家港市	张家港慧茂置业有限公司	住宅	5%	2023 年	376,018	570
51	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	209,849	203,103
52	樵山金茂悦	广东省佛山市南海区	佛山市正茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2023 年	77,024	56,896

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 (m²)	未售建筑面积 (m²)
53	西安高新金茂悦园	陕西省西安市高新区	西安宸茂置业有限公司	住宅	100%	2024 年	183,934	183,934
54	金茂滨海智慧新城	福建省福州市长乐区	福州滨茂房地产有限公司	综合体	100%	2028 年	979,754	938,056
55	厦门环东金茂悦（厦门市翔安 2021XP02 地块）	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	259,926	243,001
56	长沙市岳麓区东山湾项目	湖南省长沙市岳麓区	长沙智茂置业有限公司	住宅	65%	2024 年	336,254	332,033
57	南昌望悦湖金茂悦	江西省南昌市新建区	南昌新茂置业有限公司	住宅、商业	100%	2023 年	133,183	129,266
58	南昌国际社区	江西省南昌市新建区	南昌昌茂置业有限公司	住宅、商业	100%	2025 年	540,745	540,745
59	盐城市南海未来城 20211901 地块	江苏省盐城市盐南高新区	盐城和茂地产开发有限公司	住宅	70%	2024 年	199,526	152,458
60	丹阳眼镜城 3、6#地块	江苏省镇江市丹阳市	丹阳云茂房地产开发有限公司	住宅	100%	2024 年	221,528	208,257
61	丹阳眼镜城产业地块	江苏省镇江市丹阳市	丹阳坤茂房地产开发有限公司	综合体	53.45%	2025 年	206,569	126,017
62	常州东城金茂悦	江苏省常州市经开区	常州英茂置业有限公司	住宅	50%	2023 年	189,512	160,580
63	金茂长安悦	北京市门头沟区	北京慧茂置业有限公司	住宅	100%	2024 年	81,916	69,968
64	西海岸创新科技城四批地 7-12	山东省青岛市黄岛区	青岛创科投资开发有限公司	住宅	3.77%	2023 年	56,670	55,942
65	天津一热电项目中地块	天津市河东区	天津辉茂置业有限公司	商业	100%	2022 年	109,450	109,450
66	天津上东金茂智慧科学城首宗地	天津市东丽区	天津成茂产创有限公司	住宅	100%	2022 年	107,772	28,597
67	天津上东金茂智慧科学城览秀城组团（一期）地块	天津市东丽区	天津东辉产创有限公司	住宅、商业	100%	2023 年	108,166	102,899
68	成都市锦江区幸福梅林 56 亩地块	成都市锦江区	成都隽茂置业有限公司	住宅	100%	2024 年	113,785	111,904
69	诸暨暨阳府	浙江省绍兴市诸暨市	诸暨越茂置业有限公司	住宅	100%	2023 年	286,407	178,038
70	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	住宅	100%	2024 年	738,574	738,574
71	合肥云起星辰项目	安徽省合肥市新站区	合肥邦恒置业有限公司	住宅	34%	2023 年	132,407	91,275
72	温州市平阳县西塘未来社区项目	浙江省温州市平阳县	平阳昌茂建设有限公司	住宅	100%	2024 年	286,537	181,362
73	温州市平阳县西塘未来社区项目	浙江省温州市平阳县	平阳星茂建设有限公司	住宅	100%	2024 年	222,166	156,231
74	温州副中心鳌江国际新 3 号地	浙江省温州市平阳县	温州康茂置业有限公司	住宅、写字楼	5%	2025 年	234,607	172,800
75	重庆市九龙坡区华岩 139 亩地块	重庆市九龙坡区	重庆玖茂置业有限公司	住宅	100%	2025 年	280,607	198,040
76	西安曲江新区大明宫 QJ10-10-259 号地块/QJ10-10-261 号地块	陕西省西安市	西安明茂置业有限公司	住宅	100%	2025 年	226,636	226,636

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 (m²)	未售建筑面积 (m²)
77	成都市武侯区机投 64 亩地块	四川省成都市武侯区	成都悦茂置业有限公司	住宅	100%	2024 年	76,981	76,981
78	青岛市即墨区金茂智慧国际城四批地 613 地块	山东省青岛市北岸新城核心区	青岛金源鸿置业有限公司	住宅、商业	2.26%	2024 年	224,566	161,532
79	天津上东金茂智慧科学城览秀城组团（二期）地块	天津市东丽区	天津东辉产创有限公司	住宅、商业	100%	2023 年	60,505	14,930
80	宁波市奉化区宁南 41 号地块	宁波市奉化区	宁波甬云房地产开发有限公司	住宅	100%	2024 年	195,545	144,547
81	北京市丰台区大红门 0008 地块	北京市丰台区	北京升茂置业有限公司	住宅	100%	2025 年	94,200	94,200
82	未来时光里、未来星光里	嘉兴市嘉善县	嘉善未来茂置业有限公司	住宅	51%	2024 年	167,172	167,172

表：截至 2022 年 9 月末发行人并表口径主要在建项目（续）

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	2021 年末已投资额	2022 年 1-9 月项目已投资额	2022 年 10-12 月项目计划投资金额	2023 年项目计划投资金额	2024 年项目计划投资金额	2025 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	2022 年 9 月末投资进度（已投/总投）
1	上海南桥金茂悦项目	28.36	21.47	3.04	1.45	1.78	0.62	0.00	自有资金	100%	86%
2	天津上东金茂府	60.84	50.56	0.79	1.08	5.35	3.06	0.00	自有资金	100%	84%
3	重庆璧山金茂悦	23.50	16.85	4.20	0.30	1.09	1.06	0.00	自有资金	100%	83%
4	龙兴金茂国际生态新城（龙兴南地块）	35.65	22.38	1.65	2.49	3.34	3.90	1.89	自有资金	100%	66%
5	泉州檀悦	61.42	47.44	4.69	1.40	5.20	2.69	0.00	自有资金	100%	83%
6	祖庙金茂悦	56.06	38.48	2.36	3.27	6.71	4.30	0.95	自有资金	100%	71%
7	金茂绿岛湖	67.41	52.36	4.05	1.06	3.69	2.09	4.16	自有资金	100%	83%
8	汕头双悦湾	27.20	19.98	2.55	1.99	0.13	2.55	0.00	自有资金	100%	81%
9	富春金茂星外滩	168.89	93.97	7.78	4.34	19.42	19.24	24.14	自有资金	100%	60%
10	温州九山金茂府	27.76	19.48	3.48	0.82	3.94	0.04	0.00	自有资金	100%	80%

序号	项目名称	计划总投资	2021 年末已投资额	2022 年 1-9 月项目已投资额	2022 年 10-12 月项目计划投资金额	2023 年项目计划投资金额	2024 年项目计划投资金额	2025 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	2022 年 9 月末投资进度（已投/总投）
11	南京玄武湖金茂广场二期	60.27	15.04	0.75	0.86	4.25	7.83	31.54	自有资金	100%	26%
12	南京河西金茂府（20-7 地块）	59.85	47.20	2.17	0.78	5.14	1.85	2.71	自有资金	100%	81%
13	苏州科技城金茂府	120.81	115.37	3.22	1.13	0.66	0.43	0.00	自有资金	100%	97%
14	江阴澄江金茂府	23.93	13.81	3.67	0.99	5.02	0.32	0.11	自有资金	100%	67%
15	雪山金茂逸墅（韩仓河 A-1 地块）	30.89	26.67	1.29	2.20	0.72	0.01	0.00	自有资金	100%	90%
16	济南刘智远 A2 地块	47.50	46.38	0.98	0.12	0.02	0.00	0.00	自有资金	100%	99%
17	青岛中欧国际城项目三批地 A3	33.09	18.36	3.19	2.58	6.93	0.98	1.05	自有资金	100%	61%
18	青岛西海岸创新科技城项目首批地 7-37-5-1	17.43	5.44	1.18	0.41	3.87	3.77	2.77	自有资金	100%	36%
19	青岛金茂智慧国际城 619A702	21.88	15.95	1.97	1.28	2.59	0.10	0.00	自有资金	100%	79%
20	青岛即墨智慧新城 606A 地块	2.00	1.84	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	自有资金	100%	98%
21	威海凤集金茂悦	21.51	15.18	1.17	1.91	1.57	1.68	0.00	自有资金	100%	76%
22	潍坊桃源金茂悦	37.26	16.04	2.45	0.35	3.94	7.49	6.99	自有资金	100%	46%
23	武汉阳逻金茂逸墅	37.71	25.30	2.16	0.69	2.83	1.61	5.12	自有资金	100%	71%
24	岳阳洞庭生态创新城一批地第一期（1、2、3 地块）	28.60	16.84	3.58	1.32	2.44	0.87	3.55	自有资金	100%	68%
25	株洲金茂悦	44.85	25.37	4.04	2.37	4.89	5.14	3.04	自有资金	100%	63%
26	合肥东城金茂悦项目	8.60	7.34	0.34	0.75	0.17	0.00	0.00	自有资金	100%	89%
27	厦门国际社区	26.50	17.25	2.14	0.52	4.49	1.71	0.37	自有资金	100%	70%
28	西安未央金茂府	24.83	17.49	3.17	2.89	1.28	0.00	0.00	自有资金	100%	80%
29	重庆金茂国际生态新城	73.27	60.55	2.22	1.63	3.42	5.20	0.25	自有资金	100%	85%
30	东叁金茂逸墅	25.90	21.36	1.43	0.47	1.67	0.97	0.00	自有资金	100%	85%
31	金茂滨海智慧新城二批地	139.24	41.13	1.21	1.19	9.13	7.85	78.73	自有资金	100%	30%
32	三亚金茂湾	49.11	15.14	3.73	1.53	8.72	10.50	9.49	自有资金	100%	36%
33	滨江金茂悦	135.43	99.93	3.15	2.81	7.49	6.23	15.82	自有资金	100%	75%
34	南昌宸南里	15.76	12.51	2.00	0.47	0.37	0.41	0.00	自有资金	100%	89%
35	岳阳洞庭生态创新城一批地第一期（4、5、6 地块）	29.18	10.56	1.60	0.57	2.71	4.15	9.59	自有资金	100%	40%

序号	项目名称	计划总投资	2021 年末已投资额	2022 年 1-9 月项目已投资额	2022 年 10-12 月项目计划投资金额	2023 年项目计划投资金额	2024 年项目计划投资金额	2025 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	2022 年 9 月末投资进度（已投/总投）
36	金茂大厦（长沙梅溪湖 F13 地块）	26.83	5.97	1.53	1.51	5.90	5.25	6.67	自有资金	100%	27%
37	平阳古鳌头 6 号地	10.98	4.40	1.19	1.61	3.78	0.00	0.00	自有资金	100%	46%
38	台州海州上城	26.87	19.70	2.06	5.10	0.01		0.00	自有资金	100%	79%
39	天津上东金茂悦	43.64	38.82	0.74	1.04	1.10	1.09	0.85	自有资金	100%	90%
40	竞秀金茂悦	18.88	12.72	1.52	2.23	2.41	0.00	0.00	自有资金	100%	73%
41	映虹桥	66.50	50.95	3.71	8.17	3.67		0.00	自有资金	100%	81%
42	张家港览秀城	15.68	5.03	2.48	1.00	2.74	3.79	0.64	自有资金	100%	43%
43	温州·鳌江国际新城（二级）望江月项目	20.91	12.95	3.07	2.41	2.40	0.08	0.00	自有资金	100%	73%
44	临江上城	17.71	10.29	1.36	1.82	4.24	0.00	0.00	自有资金	100%	64%
45	江宁金茂悦	56.47	45.32	2.49	1.09	3.49	4.08	0.00	自有资金	100%	83%
46	幸福·金茂悦	9.45	5.23	0.79	1.86	1.57	0.00	0.00	自有资金	100%	65%
47	上海宝山金茂项目	10.97	3.61	0.90	0.45	3.00	3.01	0.00	自有资金	100%	40%
48	青岛中欧国际城三批地 C7	14.00	2.35	2.15	2.37	1.45	1.00	4.68	自有资金	100%	26%
49	西海岸创新科技城三批地 7-20	7.56	2.95	1.33	0.09	1.54	0.79	0.86	自有资金	100%	48%
50	滨湖名邸	50.23	32.86	5.77	1.46	7.46	2.53	0.15	自有资金	100%	74%
51	长辛店镇张家坟村项目	61.00	39.53	2.44	2.38	7.60	5.43	3.62	自有资金	100%	68%
52	樵山金茂悦	8.67	5.97	1.20	0.13	1.21	0.17	0.00	自有资金	100%	78%
53	西安高新金茂悦园	36.53	18.56	1.16	2.16	7.95	6.70	0.00	自有资金	100%	52%
54	金茂滨海智慧新城	110.13	7.75	2.90	1.78	7.10	13.50	77.10	自有资金	100%	9%
55	厦门环东金茂悦（厦门市翔安 2021XP02 地块）	60.05	41.66	3.21	0.92	6.50	5.44	2.33	自有资金	100%	73%
56	长沙市岳麓区东山湾项目	34.76	6.72	8.15	0.67	4.78	8.25	6.19	自有资金	100%	40%
57	南昌望悦湖金茂悦	10.23	5.79	0.78	0.26	2.07	1.33	0.00	自有资金	100%	63%
58	南昌国际社区	45.88	21.74	0.47	0.17	4.40	10.35	8.75	自有资金	100%	48%
59	盐城市南海未来城 20211901 地块	36.38	21.39	2.21	0.16	2.39	3.34	6.88	自有资金+融资	100%	62%

序号	项目名称	计划总投资	2021 年末已投资额	2022 年 1-9 月项目已投资额	2022 年 10-12 月项目计划投资金额	2023 年项目计划投资金额	2024 年项目计划投资金额	2025 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	2022 年 9 月末投资进度（已投/总投）
60	丹阳眼镜城 3、6#地块	10.38	1.07	4.29	0.81	3.31	0.90	0.00	自有资金	100%	38%
61	丹阳眼镜城产业地块	19.26	0.30	1.88	0.02	5.39	4.79	6.88	自有资金	100%	9%
62	常州东城金茂悦	17.99	9.33	1.40	2.38	2.68	1.93	0.27	自有资金	100%	56%
63	金茂长安悦	20.24	2.30	13.24	0.84	3.49	0.37	0.00	自有资金	100%	75%
64	西海岸创新科技城四批地 7-12	4.94	1.70	0.22	0.20	1.11	1.07	0.65	自有资金	100%	37%
65	天津一热电项目中地块	33.50	2.95	3.10	0.10	3.28	3.50	20.57	自有资金	100%	14%
66	天津上东金茂智慧科学城首宗地	14.72	11.41	1.40	0.33	1.36	0.22	0.00	自有资金	100%	81%
67	天津上东金茂智慧科学城览秀城组团（一期）地块	22.50	4.97	6.03	0.31	4.65	1.45	5.09	自有资金	100%	47%
68	成都市锦江区幸福梅林 56 亩地块	19.42	2.56	5.57	1.79	3.34	6.16	0.00	自有资金	100%	40%
69	诸暨暨阳府	47.75	33.66	3.75	3.04	3.64	3.66	0.00	自有资金	100%	76%
70	东湄未来社区地块	72.57	28.88	3.81	11.19	13.50	12.76	2.44	自有资金	100%	42%
71	合肥云起星辰项目	15.40	9.08	1.84	0.35	2.20	1.93	0.00	自有资金	100%	67%
72	温州市平阳县西塘未来社区项目	17.39	6.13	2.42	1.27	4.18	3.27	0.12	自有资金	100%	42%
73	温州市平阳县西塘未来社区项目	12.48	2.84	0.30	0.17	3.20	5.70	0.27	自有资金	100%	25%
74	温州副中心鳌江国际新 3 号地	20.81	7.97	0.60	0.30	5.50	3.00	3.44	自有资金	100%	40%
75	重庆市九龙坡区华岩 139 亩地块	26.03	0.00	13.01	0.59	3.04	2.97	6.42	自有资金	100%	26%
76	西安曲江新区大明宫 QJ10-10-259 号地块/QJ10-10-261 号地块	37.55	8.85	11.92	1.60	6.73	6.73	1.73	自有资金	100%	51%
77	成都市武侯区机投 64 亩地块	19.10	0.00	11.04	2.06	4.90	1.10	0.00	自有资金	100%	29%
78	青岛市即墨区金茂智慧国际城四批地 613 地块	18.65	0.00	4.47	2.34	4.69	6.84	0.31	自有资金	100%	24%
79	天津上东金茂智慧科学城览秀城组团（二期）地块	12.67	3.91	5.17	0.91	1.34	1.20	0.14	自有资金	100%	31%
80	宁波市奉化区宁南 41 号地块	31.67	0.00	21.54	0.49	3.10	3.92	2.62	自有资金	100%	68%
81	北京市丰台区大红门 0008 地块	59.12	0.00	7.40	32.60	4.00	5.50	9.62	自有资金	100%	13%
82	未来时光里、未来星光里	18.45	0.00	6.94	0.48	3.69	6.28	1.06	自有资金	100%	38%

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
上东金茂府	天津成茂置业有限公司	1、津丽审投备【2018】84 号；2、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》
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、《商品房销售许可证》
雪山金茂逸墅（韩仓河 A-1 地块）	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》； 3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
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》；

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
					3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》

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
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委员会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、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
潍坊桃源金茂悦	潍坊晟茂置业有限公司	项目代码：2019-37093-47-037704	鲁（2019）潍坊市保税区不动产权第 0053155 号	环境影响登记表备案号：20193707000100000166	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》
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、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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》；

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
					3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
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》； 4、《商品房销售许可证》
合肥东城金茂悦项目	合肥泮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》； 4、《商品房销售许可证》

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：2019333030200000903	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》
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》
三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01—02—01—01、02、03、04 项	三亚南繁荣茂置业有限公司	海南省企业投资项目备案 证 明 项目代码：2019-460206-47-03-011924	琼 2020 三亚市不动产权第 0003129 号； 琼 2020 三亚市不动产权第 0003128 号； 琼 2020 三亚市不动产权第 0004416 号； 琼 2020 三亚市不动产权第 0003114 号；	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
滨江金茂悦	佛山福茂房地产开发有限公司	广东省企业投资项目备案证第 2012-440605-04-01-732854 号	粤（2021）佛南不动产权第 0087597 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
樵山金茂悦	佛山市正茂房地产开发有限公司	广东省企业投资项目备案证第 2012-440605-04-01-271881 号	粤（2021）佛南不动产权第 0100256 号、粤（2021）佛南不动产权第 0100257 号、粤（2021）佛南不动产权第 0100258 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
西安未央金茂府	西安顺茂置业有限公司	项目代码：2108-610112-70-03-062992	陕（2019）西安市不动产权第 0038620 号	环境影响登记表备案号：201961011200000453	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》

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
西安高新金茂悦园	西安宸茂置业有限公司	项目代码：2108-610161-04-01-891069	陕（2021）西安市不动产权第 0499123 号	按当地政策要求，仅需建成前完成相关备案。	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》
厦门环东金茂悦（厦门市翔安 2021XP02 地块）	厦门隽茂房地产开发有限公司	编号：翔发改备 2021097	闽（2021）厦门市不动产权第 0087866 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
厦门国际社区	厦门隽茂房地产开发有限公司	编号：翔发改备 2020190	闽（2021）厦门市不动产权第 0006166 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
金茂滨海智慧新城	福州滨茂房地产有限公司	1、闽发改备〔2020〕0006 号 2、闽发改备〔2020〕0012 号 3、闽发改备〔2020〕0013 号 4、闽发改备〔2020〕0014 号 5、闽发改备〔2020〕0015 号	1、闽 2020 长乐区不动产权第 0002827 号 2、闽 2020 长乐区不动产权第 0002828 号 3、闽 2020 长乐区不动产权第 0002829 号 4、闽 2020 长乐区不动产权第 0002830 号 5、闽 2020 长乐区不动产权第 0002831 号 6、闽 2020 长乐区不动产权第 0002832 号 7、闽 2020 长乐区不动产权第 0002833 号 8、闽 2020 长乐区不动产权第 0002834 号 9、闽 2020 长乐区不动产权第	环境影响登记表备案号：202035018200000078	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》

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
			0002835 号 10、闽 2020 长乐区不动产权第 0002836 号 11、闽 2020 长乐区不动产权第 0002837 号 12、闽 2020 长乐区不动产权第 0002838 号 13、闽 2020 长乐区不动产权第 0002839 号 14、闽 2020 长乐区不动产权第 0002840 号 15、闽 2020 长乐区不动产权第 0002841 号		
盐城市南海未来城 20211901 地块	盐城和茂地产开发有限公司	盐南经科备（2021）49 号	苏（2021）盐城市不动产权第 8887574 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
丹阳眼镜城 3、6 地块	丹阳云茂房地产开发有限公司	丹开委投【2022】1 号	苏（2022）丹阳市不动产权第 0040325 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
丹阳眼镜城产业地块	丹阳坤茂房地产开发有限公司	丹开委投【2022】2 号	苏（2022）丹阳市不动产权第 0202415 号、苏（2022）丹阳市不动产权第 0202336 号、苏（2022）丹阳市不动产权第 0202416 号、苏（2022）丹阳市不动产权第 0202417 号、苏（2022）丹阳市不动产权第	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》

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
			0202413 号、苏（2022）丹阳市不动产权第 0202339 号		
东城金茂悦	常州英茂置业有限公司	常经审备[2021]365 号	苏（2021）常州市不动产权第 0128309 号	建设项目环境影响登记表，备案号：20213204000100001470	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》
北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-001、003 号地块	北京慧茂置业有限公司	京门头沟发改（核）（2022）4 号	1、京（2022）门不动产权第 0002242 号；2、京（2022）门不动产权第 0002243 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
东湄未来社区地块	金华正茂置业发展有限公司	项目代码：2107-330703-04-01-344046	浙（2021）金华市不动产权第 0091403 号、浙（2021）金华市不动产权第 0091406 号	环境影响登记表备案号：202133070300000078	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》
诸暨暨阳华府	诸暨越茂置业有限公司	项目代码：2107-330681-04-01-426294	浙（2021）诸暨市不动产权第 0040952 号	根据建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版），本项目不需要取得环评批复。	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》
西安未央金茂府	西安顺茂置业有限公司	项目代码：2108-610112-70-03-062992	陕（2019）西安市不动产权第 0038620 号	环境影响登记表备案号：201961011200000453	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》
西安高新金茂悦园	西安宸茂置业有限公司	项目代码：2108-610161-04-01-891069	陕（2021）西安市不动产权第 0499123 号	按当地政策要求，仅需建成前完成相关备案。	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》
重庆璧山金茂悦	重庆山焱茂置业有限公司	项目代码：2019-500120-70-03-099894	渝（2020）璧山区不动产权第 000015955 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
					3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
南昌宸南里	南昌辰茂置业有限公司	项目代码：2020-360121-70-03-001882	赣（2020）南昌县不动产权第 0020157 号	环境影响登记表备案号：202036012100000073	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》
岳阳洞庭生态创新城一批地第一期（4、5、6 地块）	岳阳城茂置业有限公司	项目代码：2019-430602-70-03-021560	湘（2020）岳阳市不动产权第 0022353 号；湘（2020）岳阳市不动产权第 0022354 号；湘（2020）岳阳市不动产权第 0022355 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》
金茂大厦（长沙梅溪湖 F13 地块）	长沙方兴兴业置业有限公司	备案编号（2017）075 号	长国用（2016）第 016942 号	环境影响登记表备案号：201843010400000253	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》
平阳古鳌头 6 号地	温州弘茂置业有限公司	项目代码：2012-330326-04-01-519854；项目代码：2012-330326-04-01-374923	浙（2021）平阳县不动产权第 0004994 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》
台州海州上城	台州市茂信置业有限公司	项目代码：2020-331004-70-03-119122	浙（2020）台州路桥不动产权第 0008911 号；浙（2020）台州路桥不动产权第 0008912 号	环境影响登记表备案号：202033100400000058	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》
天津上东金茂悦	天津东辉产创有限公司	项目代码：2017-120110-70-03-004847	津（2021）东丽区不动产权第 1005222 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》
竞秀金茂悦	保定鸿茂房地产开发有限公司	项目代码：2019-130602-70-02-000145	冀（2019）保定市不动产权第 0037394 号	环境影响登记表备案号：202013060200000019	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
					3、《建筑工程施工许可证》； 4、《商品房销售许可证》
映虹桥	上海茂加置业有限公司	项目代码：2019-310118-47-03-007219	沪（2019）青字不动产权第 032559 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》
张家港览秀城	张家港搏茂置业有限公司	项目代码：2019-320582-70-02-529007	苏（2019）张家港市不动产权第 8231014 号	环境影响登记表备案号：201932058200001709	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·鳌江国际新城（二级）望江月项目	温州信茂置业有限公司	项目代码：2011-330326-04-01-166442	浙（2020）平阳县不动产权第 0033778 号	环境影响登记表备案号：202033032600000964	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》
临江上城	台州海茂置业有限公司	项目代码：2101-331082-04-01-333990	浙（2021）临海市不动产权第 0001561 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》
江宁金茂悦	南京宝茂置业有限公司	备案证号：江宁发改备[2018]63 号；项目代码：2018-320115-70-03-505670	苏（2018）宁江不动产权第 0019265 号	江宁环审[2018]107 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》
幸福·金茂悦	烟台晟茂实业有限公司	项目代码：2101-370602-04-01-917770	鲁（2021）烟台市芝不动产权第 0005789 号	环境影响登记表备案号：202137060200000004	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》
上海宝山金茂项目	上海雅茂置业有限公司	宝发改〔2020〕240 号	沪（2021）宝字不动产权第 036910 号；沪（2020）宝字不动产权第 033738 号	沪宝环保许[2020]163 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》

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
青岛中欧国际城 三批地 C7	青岛茂章置业有限公司	项目代码：2019-370271-A0-03-000007	鲁（2018）青岛市高新区不动产权第 0010459 号；鲁（2018）青岛市高新区不动产权第 0010467 号	环境影响登记表备案号：20203702000100000024	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》
西海岸创新科技城三批地 7-20	青岛创科投资开发有限公司	项目代码：2011-370211-04-01-132477	鲁（2021）青岛市黄岛区不动产权第 0288926 号；鲁（2021）青岛市黄岛区不动产权第 0288927 号	环境影响登记表备案号：202137021100000061	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》

3）拟建项目

表：截至 2022 年 9 月末发行人并表口径主要拟建项目情况

序号	项目名称	地点	开发主体	权益占比	占地面积（m²）	规划建筑面积（m²）	项目类型	预计开工时间	计划总投资（亿元）	截至 2022 年 9 月末累计已投资（亿元）	2022 年 10-12 月项目计划投资金额（亿元）	2023 年项目计划投资金额（亿元）	2024 年项目计划投资金额（亿元）	2025 年及以后项目计划投资金额（亿元）	项目批文情况（是否已获取批文）
1	宁波市奉化区宁南 57 号地块	宁波市奉化区	宁波甬焕房地产开发有限公司	100%	47,406	155,398	住宅	2023 年 9 月	24.57	16.35	0.13	0.06	2.56	5.47	是
2	上海市普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）026-01 地块	上海市普陀区	上海洮茂置业有限公司	51%	29,828	103,394	住宅	2022 年 10 月	55.55	36.37	0.76	10.00	5.55	2.86	是

3	西安市曲江大明宫青啤厂住宅用地项目 QJ10-9-264	西安市曲江新区	西安长茂置业有限公司	100%	36,527	123,481	住宅	2023 年 1 月	20.35	1.78	7.97	3.06	2.51	5.03	是
4	西安市曲江大明宫青啤厂住宅用地项目 QJ10-9-266	西安市曲江新区	西安长茂置业有限公司	100%	30,141	101,916	住宅	2024 年 1 月	15.56	1.48	6.07	-	2.08	5.93	是

4) 土地储备

表：2021 年 1 月至 2022 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）	2022 年 9 月末土地款缴纳比例	溢价率	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 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	-
2	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	-
3	2021 年 5 月	青岛西海岸创新科技城项目四批地（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	100%	6.87%	是	自有资金	-

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）	2022 年 9 月末土地款缴纳比例	溢价率	是否并表	资金来源	后续资金来源
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	41,518	131,662	5.25	100%	62.01%	是	自有资金	-
8	2021 年 6 月	南昌市新建区 232 亩地块	南昌昌茂置业有限公司	南昌	154,288	555,903	23.12	100%	66.50%	是	自有资金	-
9	2021 年 6 月	绍兴市诸暨市 1 号地块	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	温州市平阳县西塘未来社区项目	平阳昌茂建设有限公司、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	厦门隼茂房地产开发有限公司	厦门	71,319	271,404	40.10	100%	19.35%	是	自有资金	-
13	2021 年 6 月	金华金东东湄社区地块	金华正茂置业发展有限公司	金华	216,000	763,995	26.78	100%	15.89%	是	自有资金	-
14	2021 年 6 月	西安市高新区 GX3-33-9 地块	西安宸茂置业有限公司	西安	47,897	134,039	18.00	100%	20.00%	是	自有资金	-
15	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	100%	9.91%	是	自有资金	-
16	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	-
17	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	-
18	2021 年 9 月	天津上东金茂智慧科学城览秀城组团（一期）地块	天津东辉产创有限公司	天津	50,636	108,166	9.35	100%	0.00%	是	自有资金	-

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）	2022 年 9 月末土地款缴纳比例	溢价率	是否并表	资金来源	后续资金来源
19	2021 年 10 月	长沙市岳麓区东山湾项目	长沙智茂置业有限公司	长沙	126,246	420,164	12.43	100%	0.00%	是	自有资金	-
20	2021 年 11 月	廊坊龙河高新区城市运营项目首批地 1 号地块（49.86 亩）	廊坊宏茂置业有限公司	廊坊	33,242	67,293	2.47	100%	2.70%	是	自有资金	-
21	2021 年 11 月	廊坊龙河高新区城市运营项目首批地 2 号地块（44.86 亩）	廊坊冀茂置业有限公司	廊坊	29,908	77,737	2.23	100%	2.06%	是	自有资金	-
22	2021 年 11 月	廊坊龙河高新区城市运营项目首批地 5 号地块（99.78 亩）	廊坊泰茂置业有限公司	廊坊	66,518	178,060	4.94	100%	3.78%	是	自有资金	-
23	2021 年 11 月	廊坊龙河高新区城市运营项目首批地 6 号地块（19.08 亩）	廊坊安茂置业有限公司	廊坊	12,722	25,283	0.57	100%	2.17%	是	自有资金	-
24	2021 年 11 月	廊坊龙河高新区城市运营项目首批地 7 号地块（83.87 亩）	廊坊悦茂置业有限公司	廊坊	55,911	212,483	1.65	100%	6.44%	是	自有资金	-
25	2021 年 12 月	丹阳眼镜风尚小镇城市运营项目首批地	丹阳云茂房地产开发有限公司、丹阳坤茂房地产开发有限公司、丹阳嘉茂房地产开发有限公司、丹阳信茂房地产开发有限公司	镇江	358,788	854,944	16.66	100%	0.00%	是	自有资金	-
26	2021 年 12 月	成都市锦江区幸福梅林 56 亩地块	成都隼茂置业有限公司	成都	37,606	112,452	9.19	100%	0.00%	是	自有资金	-
27	2021 年 12 月	重庆市九龙坡区华岩 139 亩地块	重庆玖茂置业有限公司	重庆	92,902	293,019	11.36	100%	0.62%	是	自有资金	-
28	2021 年 12 月	清镇金茂水晶智慧新城项目首批地 45 亩	贵州筑茂房地产开发有限公司	贵阳	29,678	117,130	0.83	50%	0.00%	是	自有资金	自有资金

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）	2022 年 9 月末土地款缴纳比例	溢价率	是否并表	资金来源	后续资金来源
29	2021 年 12 月	西安曲江新区大明宫 QJ10-10-259 号地块	西安顺茂置业有限公司	西安	51,233	178,040	14.00	100%	0.00%	是	自有资金	-
30	2021 年 12 月	西安曲江新区大明宫 QJ10-10-261 号地块	西安顺茂置业有限公司	西安	13,614	48,596	3.70	100%	0.00%	是	自有资金	-
31	2021 年 12 月	北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-001、003 号地块	北京方兴亦城置业有限公司	北京	26,791	78,292	11.68	100%	1.57%	是	自有资金	-
32	2021 年 12 月	嘉兴善土储 B2021-94 号	嘉善未来茂置业有限公司	嘉兴	49,815	170,901	6.32	100%	0.16%	是	自有资金	-
33	2021 年 12 月	湖州市湖新区 2021-65 号地块	湖州东茂置业有限公司	湖州	179,797	597,629	14.86	100%	0.00%	是	自有资金	-
34	2022 年 3 月	青岛市即墨区金茂智慧国际城四批地 613 地块	青岛金源鸿置业有限公司	青岛	58,790	224,566	4.43	100%	0.00%	是	自有资金	-
35	2022 年 3 月	成都市武侯区机投 64 亩地块	成都悦茂置业有限公司	成都	42,767	76,981	9.58	100%	0.00%	是	自有资金	-
36	2022 年 4 月	天津市东丽区上东金茂智慧科学城览秀城组团（二期）	天津东辉产创有限公司	天津	144,866	420,300	19.00	50%	0.00%	是	自有资金	自有资金
37	2022 年 7 月	宁波市奉化区宁南 41 号地块	宁波甬云房地产开发有限公司	宁波	59,083	147,708	20.91	100%	4.09%	是	自有资金	自有资金
38	2022 年 7 月	宁波市奉化区宁南 57 号地块	宁波甬焕房地产开发有限公司	宁波	47,406	155,398	16.26	100%	0.00%	是	自有资金	自有资金
39	2022 年 7 月	上海市普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）026-01 地块	上海洮茂置业有限公司	上海	29,828	103,394	35.29	100%	8.91%	是	自有资金	自有资金
40	2022 年 8 月	西安市曲江大明宫青啤厂住宅用地项目 QJ10-9-264	西安长茂置业有限公司	西安	36,527	123,481	9.75	18%	9.55%	是	自有资金	销售返投

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）	2022 年 9 月末土地款缴纳比例	溢价率	是否并表	资金来源	后续资金来源
41	2022 年 8 月	西安市曲江大明宫青啤厂住宅用地项目 QJ10-9-266	西安长茂置业有限公司	西安	30,141	101,916	7.55	20%	2.03%	是	自有资金	销售返投
42	2022 年 9 月	北京市丰台区大红门 0008 地块	北京升茂置业有限公司	北京	26,171	97,669	38.10	19.4%	4.10%	是	自有资金	自有资金

4、发行人主要客户及供应商

(1) 主要客户

报告期内各期，公司前五大客户情况如下：

表：2022 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	宁南生命科学城	229,412.06	4.57
2	中国进出口银行	27,446.70	0.55
3	中国中化股份有限公司	8,064.51	0.16
4	北京合盛恒嘉房地产开发有限公司	6,345.62	0.13
5	中国对外经济贸易信托有限公司	4,554.66	0.09
合计		275,823.55	5.50

表：2021 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	宁南生命科学城	305,649.90	3.57
2	中国进出口银行	34,945.98	0.41
3	中国中化股份有限公司	10,771.05	0.13
4	张家港科茂置业有限公司	8,496.74	0.10
5	温州浙同置业有限公司	7,172.62	0.08
合计		367,036.30	4.29

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

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
5	中国中化股份有限公司	3,972.15	0.13
合计		276,232.09	9.27

(2) 主要供应商

报告期内各期，公司前五大供应商情况如下：

表：2022 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	上海金茂建筑装饰有限公司	34,454.98	27.53
2	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	29,720.00	23.74
3	北京凯晨置业有限公司	12,741.42	10.18
4	金茂投资管理（天津）有限公司	11,079.21	8.85
5	北京金茂人居环境科技有限公司	8,812.50	7.04
合计		96,808.11	77.34

表：2021 年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	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	300,600.00	5.74
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	198,859.00	3.80
3	中建二局第三建筑工程有限公司	198,660.50	3.79
4	郑州市国土资源局	194,947.00	3.72
5	西安市自然资源和规划局	180,000.00	3.44
合计		1,073,066.50	20.48

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

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
5	广州振中建设有限公司	45,000.00	2.20
合计		465,189.97	22.69

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，2021 年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，同比增长 4.9%，房地产开发投资增长 4.4%。2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。

此外，2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，增速比上年回落 3.6 个百分点。其中，住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%，增速比上年回落 1.2 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。在政策严厉打压下，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超过 70%。2019 年，住宅开发投资金额为 97,071 亿元，较上年同期增长 13.9%。2020 年，住宅开发投资金额为 104,446 亿元，较上年同期增长 7.6%。2021 年，住宅开发投资金额为 111,173 亿元，较上年同期增长 6.44%。

表：全国住宅房产开发投资情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
房地产开发投资（亿元）	147,602	141,443	132,194
住宅开发投资（亿元）	111,173	104,446	97,071

项目	2021 年	2020 年	2019 年
住宅投资所占比例（%）	75.3	73.8	73.4

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。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%。2021 年，全国商品住宅销售缓慢增长，销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%。

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。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%。2021 年，商业房产开发投资金额为 12,445 亿元，较上年下降 4.8%。

表：全国商业房产开发投资情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
房地产开发投资（亿元）	147,602	141,443	132,194
商业开发投资（亿元）	12,445	13,076	19,389
商业投资所占比例（%）	8.4	9.2	14.7

资料来源：国家统计局

②销售状况

商业房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，商业房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。

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%。2021 年，商业商品房销售面积和销售金额分别为 179,433 万平方米和 181,930 亿元，分别同比增长 1.9%和 4.8%。

（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。

据克而瑞统计，2021 年，行业龙头房企继续稳健增长、保持规模优势，TOP10 房企销售操盘金额门槛达到 2,879.5 亿元，同比增幅达 19.8%，较 2019 年增长 42%。TOP20 和 TOP30 房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升 9.2%和 2.5%，实现规模稳定提升。

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、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，报告期内，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，报告期内，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，报告期内，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，报告期内，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。报告期内，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

综上所述，报告期内，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

截至募集说明书摘要签署日，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。

报告期内，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。

截至募集说明书摘要签署日，发行人不存在被媒体质疑事项。

第四节 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 2019 年度、2020 年度和 2021 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天职业字[2020]5616 号、天职业字[2021]6561 号和天职业字[2022]13270 号的标准无保留意见审计报告，2022 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。本公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 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，本募集说明书摘要所涉及的 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 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 2019 年、2020 年和 2021 年财务数据分别引自 2020 年审计报告期初数、2021 年审计报告期初数和 2021 年度审计报告期末数，2022 年 1-9 月财务数据引自 2022 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、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。

2、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。

3、2021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

①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）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
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）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）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

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。

(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、2022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

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。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、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
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

子公司名称	合计持股比例（%）
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
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
合肥沅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
广州隼茂房地产开发有限公司	100.00
三亚南繁荣茂置业有限公司	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

子公司名称	合计持股比例（%）
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
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	杭州艮茂置业有限公司	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

2、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

子公司名称	合计持股比例（%）
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
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

子公司名称	合计持股比例（%）
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
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	上海金茂汇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

3、2021 年度

(1) 2021 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
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	72.00
宁波隆茂置地有限公司	100.00
南京宝茂置业有限公司	70.00
温州汇茂置业有限公司	100.00
长沙雅茂投资有限公司	100.00
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	70.00
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	55.00
廊坊金茂云数科技有限公司	100.00
青岛创茂城市建设开发有限公司	100.00
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	70.00
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	100.00
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
湖州南茂建设发展有限公司	80.00
廊坊宏茂置业有限公司	100.00
廊坊安茂置业有限公司	100.00
廊坊泰茂置业有限公司	100.00

子公司名称	合计持股比例（%）
廊坊冀茂置业有限公司	100.00
廊坊悦茂置业有限公司	100.00
丹阳云茂房地产开发有限公司	100.00
丹阳信茂房地产开发有限公司	100.00
丹阳嘉茂房地产开发有限公司	100.00
丹阳坤茂房地产开发有限公司	100.00
嘉兴硕茂置业有限公司	100.00
南昌昌茂置业有限公司	100.00
赣江新区科茂置业有限公司	80.00
合肥邦恒置业有限公司	34.00
嘉兴环茂置业有限公司	100.00
苏州金茂智慧能源科技有限公司	100.00
苏州启茂置业有限公司	100.00
温州荣茂置业有限公司	100.00
南昌新茂置业有限公司	100.00
温州聚茂置业有限公司	100.00
郑州展腾置业有限公司	34.00
长沙智茂置业有限公司	100.00

（2）2021 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	房地产业	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
4	创茂科技（北京）有限公司	北京	科学研究和技术服务业	丧失控制权
5	悦邻（杭州）房地产经纪有限公司	杭州	科学研究和技术服务业	丧失控制权
6	佛山市正茂房地产开发有限公司	佛山	房地产业	丧失控制权
7	深圳福茂置业有限公司	深圳	房地产业	丧失控制权
8	嘉兴承茂置业有限公司	嘉兴	房地产业	丧失控制权
9	温州玉茂置业有限公司	温州	房地产业	丧失控制权
10	深圳鹏茂置业有限公司	深圳	房地产业	注销
11	武汉熠茂置业有限公司	武汉	房地产业	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	科技推广和应用服务业	丧失控制权
15	青岛方嘉置业有限公司	青岛	房地产业	丧失控制权
16	裕昌投资有限公司	英属维尔京群岛	实业投资	吸收合并
17	上海金茂经济开发有限公司	上海	房地产业	注销
18	南京景茂置业有限公司	南京	房地产业	注销
19	嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	商务服务业	注销

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
20	长沙意茂企业管理有限公司	长沙	商务服务业	注销
21	长沙茂茂企业管理有限公司	长沙	商务服务业	注销
22	武汉市茂昂城置业有限公司	武汉	房地产业	注销
23	武汉市茂佰城置业有限公司	武汉	房地产业	注销
24	武汉市茂炎城置业有限公司	武汉	房地产业	注销
25	武汉煜茂置业有限公司	武汉	房地产业	丧失控制权
26	南京江茂置业有限公司	南京	房地产业	注销

4、2022 年 1-9 月

（1）2022 年 1-9 月，新增纳入合并报表范围的主要企业如下：

序号	子公司名称	合计持股比例（%）
1	北京慧茂置业有限公司	100.00
2	重庆鼎茂置业有限公司	100.00
3	贵阳黔茂房地产开发有限公司	100.00
4	佛山市正茂房地产开发有限公司	100.00
5	张家口银煌房地产开发有限公司	100.00
6	张家口银科房地产开发有限公司	100.00
7	上海虹茂企业管理有限公司	100.00
8	衢州信茂建设开发有限公司	80.00
9	嘉善未来茂置业有限公司	100.00
10	西安明茂置业有限公司	100.00
11	成都隼茂置业有限公司	100.00
12	湖州东茂置业有限公司	100.00
13	福州滨茂房地产有限公司	100.00
14	南京广鑫能源服务有限公司	2.50
15	青岛金源鸿置业有限公司	60.00
16	成都悦茂置业有限公司	100.00
17	常州龙茂房地产开发有限公司	55.19
18	宁波黎茂置业有限公司	59.10
19	南京展盛装饰有限公司	67.00
20	南京旭茂置业有限公司	67.00
21	常熟虞茂置业有限公司	10.00
22	长沙金茂智慧能源科技有限公司	80.00
23	石家庄保博房地产开发有限公司	100.00
24	宁波甬焕房地产开发有限公司	100.00
25	宁波甬云房地产开发有限公司	100.00

（2）2022 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	苏州腾茂置业有限公司	苏州	房地产开发	丧失控制权
2	郑州茂秀置业有限公司	郑州	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
3	广州拓茂房地产开发有限公司	广州	房地产开发	注销
4	广州隼茂房地产开发有限公司	广州	房地产开发	注销
5	南京润茂置业有限公司	南京	房地产开发	丧失控制权
6	南京筑茂企业管理有限公司	南京	房地产业	注销
7	广州悦茂房地产开发有限公司	广州	房地产业	注销
8	南宁茂兴置业有限公司	南宁	房地产业	注销

（四）持股比例大于 50%的公司未纳入合并财务报表范围情况

2021 年末，公司持股比例超过 50%，但未纳入合并范围的企业情况如下：

企业名称	持股比例
嘉兴隼茂置业有限公司	55.00%
南京旭茂置业有限公司	53.09%
南京展盛装饰有限公司	53.09%
昆明启平置业有限公司	66.00%
嘉兴封茂投资合伙企业（有限合伙）	52.26%
天津合茂置业有限公司	65.00%
天津宏茂置业有限公司	65.00%
宁波黎茂置业有限公司	59.10%
嘉兴硕茂置业有限公司	65.00%
南昌昌茂置业有限公司	65.00%
温州荣茂置业有限公司	65.00%
温州聚茂置业有限公司	65.00%
苏州启茂置业有限公司	65.00%
南昌新茂置业有限公司	65.00%
珠海拓茂房地产开发有限公司	69.99%
秀茂（厦门）置业有限公司	65.00%
东莞悦茂置业有限公司	65.00%
福州滨茂房地产有限公司	74.50%
贵阳黔茂房地产开发有限公司	57.50%
昆明悦茂置业有限公司	65.00%
昆明闵茂置业有限公司	65.00%
昆明崇茂置业有限公司	65.00%
天津瑞茂置业有限公司	65.00%
天津盛茂置业有限公司	65.00%
天津腾茂置业有限公司	65.00%
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%
天津荣茂置业有限公司	65.00%
嘉兴茂迹贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	69.57%
嘉兴茂迹壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	68.79%
瑞安金茂股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50.46%
常州龙茂房地产开发有限公司	55.00%
江阴鑫茂房地产有限公司	65.40%

北京辰茂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	69.88%
----------------------	--------

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	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,091,463.23	3,335,111.43	4,422,231.22	2,289,189.00
交易性金融资产	-	-	50,000.00	-
应收票据	18,719.32	23,729.34	13,469.85	7,933.80
应收账款	164,449.22	219,133.63	41,150.06	138,360.14
预付款项	154,496.41	275,903.79	1,061,452.99	324,978.27
其他应收款	4,261,729.39	5,782,629.71	7,027,597.73	7,666,676.39
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	6,126.35	9,579.80	1,854.86	-
存货	19,423,526.70	18,765,669.65	16,689,357.85	15,464,500.09
合同资产	7,234.09	131,318.51	57,357.61	-
一年内到期的非流动资产	-	-	347,913.58	-
其他流动资产	1,370,820.15	1,348,263.69	1,372,202.15	1,375,719.59
流动资产合计	29,492,438.51	29,881,759.76	31,082,733.04	27,267,357.29
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	18,000.00
长期股权投资	4,180,126.18	4,053,221.96	2,710,261.92	1,813,825.63
其他非流动金融资产	596,663.44	27,686.77	9,309.75	-
投资性房地产	1,822,165.00	1,954,753.40	2,139,742.72	2,021,498.27
固定资产	250,180.36	185,804.65	176,410.28	162,575.69
在建工程	312,403.08	278,877.35	267,582.61	245,013.84
使用权资产	83,920.71	90,977.50	102,746.63	-
无形资产	67,543.35	54,400.71	46,853.60	40,679.78
长期待摊费用	18,546.82	6,369.03	6,329.09	5,609.43
递延所得税资产	375,344.55	352,342.33	311,121.86	234,427.91
其他非流动资产	-	-	-	339,195.00

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
非流动资产合计	7,706,893.50	7,004,433.69	5,770,358.46	4,880,825.55
资产总计	37,199,332.00	36,886,193.46	36,853,091.50	32,148,182.84
流动负债：				
短期借款	1,188,004.61	139,687.50	70,397.46	101,102.78
应付票据	376,383.36	360,827.41	283,205.35	337,086.29
应付账款	2,954,336.91	2,933,543.79	2,279,697.31	1,488,912.07
预收款项	355,002.01	261,908.23	13,556.24	6,465,116.58
合同负债	6,938,874.53	7,774,126.38	8,119,530.33	-
应付职工薪酬	6,480.91	5,377.47	2,653.71	4,732.89
应交税费	576,350.41	617,130.94	464,649.62	489,968.21
其他应付款	6,375,281.11	7,185,597.97	9,946,958.15	10,949,715.84
其中：应付利息	-	-	-	262,321.16
应付股利	488,183.58	360,040.42	188,079.63	299,175.03
一年内到期的非流动负债	1,254,257.31	325,420.04	856,083.01	1,113,361.42
其他流动负债	641,733.82	686,297.02	730,185.50	-
流动负债合计	20,666,704.99	20,289,916.76	22,766,916.68	20,949,996.09
非流动负债：				
长期借款	3,774,953.11	4,044,957.20	3,769,542.97	3,696,889.23
应付债券	1,430,000.00	1,380,000.00	880,000.00	380,000.00
租赁负债	73,436.48	81,726.35	98,870.95	-
长期应付款	-	5,513.06	7,199.57	7,000.00
递延收益	-	588.59	-	-
递延所得税负债	550,124.30	499,030.84	475,385.10	380,050.33
其他非流动负债	1,070,000.00	1,070,000.00	-	-
非流动负债合计	6,898,513.88	7,081,816.04	5,230,998.61	4,463,939.56
负债总计	27,565,218.88	27,371,732.80	27,997,915.29	25,413,935.65
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	-	-	200,000.00	262,100.00
资本公积	7,648.45	14,583.89	22,396.56	729,444.75
其他综合收益	-8,007.42	8,459.89	15,241.72	9,686.39
盈余公积	191.94	191.94	191.94	191.94
未分配利润	2,212,190.34	1,889,215.88	1,576,148.11	1,268,642.72
归属于母公司所有者权益合计	2,217,888.50	1,918,316.80	1,819,843.53	2,275,931.00
少数股东权益	7,416,224.62	7,596,143.86	7,035,332.68	4,458,316.19
所有者权益合计	9,634,113.13	9,514,460.66	8,855,176.21	6,734,247.18
负债及所有者权益合计	37,199,332.00	36,886,193.46	36,853,091.50	32,148,182.84

合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	5,019,371.89	8,552,319.16	5,667,992.78	3,986,328.16
其中：营业收入	5,019,371.89	8,552,319.16	5,667,992.78	3,986,328.16
二、营业总成本	4,601,692.85	7,830,842.80	4,862,478.07	3,262,663.00
其中：营业成本	4,052,149.14	6,982,862.65	4,469,696.84	2,764,266.59
税金及附加	117,124.88	267,135.88	123,844.77	224,909.86
销售费用	152,264.78	216,621.04	196,582.09	129,284.86
管理费用	194,564.01	263,838.86	211,704.34	166,533.91
研发费用	13,299.99	19,667.67	6,638.01	6,045.01
财务费用	72,290.05	80,716.70	-145,987.99	-28,377.22
加：其他收益	11,031.26	26,695.18	8,665.16	2,779.35
投资收益（损失以“-”号填列）	285,251.84	419,227.79	396,033.83	258,543.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	128,134.13	-185,005.67	86,973.36	41,257.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.06	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-99,359.13	-424,722.41	198.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8.45	-	-	87.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	842,093.87	883,034.51	872,464.64	1,026,531.46
加：营业外收入	6,839.67	16,185.64	21,514.46	40,737.22
减：营业外支出	5,137.63	14,953.50	2,192.82	4,673.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	843,795.91	884,266.66	891,786.28	1,062,595.51
减：所得税费用	208,190.69	263,107.79	212,671.35	242,483.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	635,605.22	621,158.87	679,114.94	820,111.96
归属于母公司所有者的净利润	323,048.50	323,067.77	283,587.85	599,827.77
少数股东损益	312,556.72	298,091.09	395,527.09	220,284.19
六、其他综合收益的税后净额	-337,224.00	50,567.87	190,566.78	-99,304.69
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-16,467.31	-6,781.83	5,555.33	12,431.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-320,756.69	57,349.70	185,011.44	-111,736.45
七、综合收益总额	298,381.22	671,726.74	869,681.71	720,807.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	306,581.19	316,285.94	289,143.18	612,259.53
归属于少数股东的综合收益总额	-8,199.97	355,440.80	580,538.53	108,547.74

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	4,139,137.80	8,431,682.75	8,657,541.88	5,610,028.41
收到的税费返还	153,191.73	104,039.18	45,837.43	2,474.69
收到其他与经营活动有关的现金	1,661,194.99	15,161,101.68	18,692,890.12	13,442,876.52
经营活动现金流入小计	5,953,524.52	23,696,823.61	27,396,269.43	19,055,379.62
购买商品、接受劳务支付的现金	3,398,211.61	7,681,106.84	4,982,845.07	4,233,903.39
支付给职工以及为职工支付的现金	258,725.63	285,405.48	191,671.80	187,664.53
支付的各项税费	559,832.88	827,956.72	864,569.84	896,699.19
支付其他与经营活动有关的现金	2,518,883.24	14,488,309.65	18,492,322.98	12,351,292.88
经营活动现金流出小计	6,735,653.37	23,282,778.69	24,531,409.69	17,669,559.99
经营活动产生的现金流量净额	-782,128.85	414,044.92	2,864,859.73	1,385,819.63

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,596,058.85	2,475,885.92	2,796,343.08	1,544,414.09
取得投资收益收到的现金	108,071.25	257,386.07	254,831.63	252,943.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,041.38	272.76	189.36	93.96
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	269,636.67	225,075.69	111,415.13
收到其他与投资活动有关的现金	7,714.75	282,093.58	16,425.63	83,204.14
投资活动现金流入小计	4,738,886.24	3,285,275.00	3,292,865.39	1,992,071.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,520.24	35,092.97	46,850.46	17,434.83
投资支付的现金	4,096,303.89	3,661,179.20	2,410,093.47	2,607,742.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	468,981.42	57,508.96	337,477.68	222,658.43
支付其他与投资活动有关的现金	6,739.77	161,571.11	324,720.03	123,450.70
投资活动现金流出小计	4,622,545.33	3,915,352.24	3,119,141.64	2,971,286.36
投资活动产生的现金流量净额	116,340.91	-630,077.25	173,723.75	-979,215.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	337,531.78	381,342.86	1,234,623.54	603,548.58
取得借款收到的现金	8,655,856.96	7,479,676.10	10,136,930.09	6,001,122.72
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	8,993,388.74	7,861,018.96	11,371,553.63	6,611,671.30
偿还债务支付的现金	7,432,743.08	7,862,621.95	10,417,286.98	6,232,746.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	398,650.29	550,793.23	1,236,539.65	587,346.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,890.00	82,461.48	444,637.02	54,441.74
支付其他与筹资活动有关的现金	109,583.14	200,524.90	788,228.75	228,288.70
筹资活动现金流出小计	7,940,976.51	8,613,940.08	12,442,055.37	7,048,381.24
筹资活动产生的现金流量净额	1,052,412.23	-752,921.12	-1,070,501.74	-436,709.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	248.46	195.70	3,338.79	-16,760.74
五、现金及现金等价物净增加额	386,872.76	-968,757.75	1,971,420.52	-46,866.32
加：期初现金及现金等价物余额	2,643,464.01	3,609,958.71	1,638,538.19	1,685,404.50
六、期末现金及现金等价物余额	3,030,336.77	2,641,200.96	3,609,958.71	1,638,538.19

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	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,322.83	171,890.76	161,302.45	37,487.90
预付款项	133.22	133.22	133.22	133.22
其他应收款	6,286,014.31	5,952,614.96	7,381,937.94	3,931,996.65
其中：应收利息	-	-	-	61,571.66

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收股利	286,903.99	126,903.99	19,903.99	19,903.99
一年内到期的非流动资产	-	-	347,913.58	-
其他流动资产	-	-	1,067.91	-
流动资产合计	6,288,470.37	6,124,638.94	7,892,355.10	3,969,617.77
非流动资产：				
长期股权投资	411,464.32	282,744.55	277,733.30	273,773.86
其他非流动金融资产	10,942.00	11,842.00	-	-
固定资产	14.95	15.70	29.08	51.27
无形资产	260.32	325.89	413.32	500.75
长期待摊费用	-	-	-	7.68
递延所得税资产	17,611.46	5,721.44	5,721.44	-
其他非流动资产	-	-	-	330,000.00
非流动资产合计	440,293.05	300,649.58	283,897.14	604,333.56
资产总计	6,728,763.42	6,425,288.52	8,176,252.23	4,573,951.32
流动负债：				
短期借款	973,734.88	-	-	98,000.00
应交税费	798.17	391.99	669.12	558.92
其他应付款	3,300,410.17	3,822,304.32	5,619,905.85	2,793,089.89
其中：应付利息	-	-	-	11,750.08
一年内到期的非流动负债	542,871.33	31,130.00	215,328.49	345,402.80
流动负债合计	4,817,814.56	3,853,826.31	5,835,903.46	3,237,051.62
非流动负债：				
长期借款	460,000.00	1,244,200.00	1,290,100.00	731,800.00
应付债券	1,430,000.00	1,380,000.00	880,000.00	380,000.00
非流动负债合计	1,890,000.00	2,624,200.00	2,170,100.00	1,111,800.00
负债合计	6,707,814.56	6,478,026.31	8,006,003.46	4,348,851.62
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	-	-	200,000.00	262,100.00
资本公积	8,174.20	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	6,717.52	-66,969.13	-43,982.57	-51,231.64
所有者权益合计	20,948.86	-52,737.79	170,248.77	225,099.71
负债及所有者权益合计	6,728,763.42	6,425,288.52	8,176,252.23	4,573,951.32

母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	-	6,259.61	2,229.58	-
其中：营业收入	-	6,259.61	2,229.58	-
二、营业总成本	111,494.16	157,430.65	-11,011.33	-44,981.71
其中：税金及附加	122.76	160.67	452.22	537.61

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	0.84	2.26	2.53	2.89
管理费用	923.12	3,227.36	2,198.80	2,415.35
财务费用	110,447.45	154,040.37	-13,664.88	-47,937.57
加：其他收益	30.45	486.57	901.15	150.00
投资收益（损失以“-”号填列）	172,208.59	136,871.10	1,259.44	12,800.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,744.88	-13,813.36	15,401.51	57,931.84
加：营业外收入	1,051.74	829.66	609.91	80.00
减：营业外支出	-	2.85	-	0.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	61,796.62	-12,986.56	16,011.42	58,011.67
减：所得税费用	-11,890.03	-	-5,721.44	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,686.65	-12,986.56	21,732.86	58,011.67
六、综合收益总额	73,686.65	-12,986.56	21,732.86	58,011.67

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	-
收到的税费返还	-	-	10.85	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,786,390.03	9,745,107.81	3,897,556.28	5,128,577.38
经营活动现金流入小计	7,786,390.03	9,745,107.81	3,899,889.22	5,128,577.38
支付给职工以及为职工支付的现金	272.83	323.14	69.32	-
支付的各项税费	194.30	367.70	3,160.66	4,307.71
支付其他与经营活动有关的现金	8,123,413.41	10,956,715.34	4,597,037.75	4,924,372.59
经营活动现金流出小计	8,123,880.53	10,957,406.17	4,600,267.73	4,928,680.30
经营活动产生的现金流量净额	-337,490.51	-1,212,298.36	-700,378.51	199,897.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	797,741.42	1,138,022.13	1,305,798.81	-
取得投资收益收到的现金	9,005.57	102,444.96	88,961.40	91,842.82
收到其他与投资活动有关的现金	-	330,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	806,746.99	1,570,467.10	1,394,760.21	91,842.82
投资支付的现金	1,480,497.90	428,032.11	1,464,861.24	557,942.12
投资活动现金流出小计	1,480,497.90	428,032.11	1,464,861.24	557,942.12
投资活动产生的现金流量净额	-673,750.91	1,142,434.99	-70,101.02	-466,099.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	3,870,142.77	2,430,740.54	4,582,179.70	988,000.00
筹资活动现金流入小计	3,870,142.77	2,430,740.54	4,582,179.70	988,000.00
偿还债务支付的现金	2,909,143.99	2,163,112.31	3,534,716.11	410,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,325.30	187,176.55	153,167.15	106,789.65
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	3,028,469.29	2,350,288.86	3,687,885.62	716,789.65
筹资活动产生的现金流量净额	841,673.48	80,451.68	894,294.08	271,210.35
四、现金及现金等价物净增加额	-169,567.93	10,588.31	123,814.55	5,008.13
加：期初现金及现金等价物余额	171,890.76	161,302.45	37,487.90	32,479.76

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
五、期末现金及现金等价物余额	2,322.83	171,890.76	161,302.45	37,487.90

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 1-9 月/9 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	3,719.93	3,688.62	3,685.31	3,214.82
总负债（亿元）	2,756.52	2,737.17	2,799.79	2,541.39
全部债务（亿元）	802.36	625.09	585.92	562.84
所有者权益（亿元）	963.41	951.45	885.52	673.42
营业总收入（亿元）	501.94	855.23	566.80	398.63
利润总额（亿元）	84.38	88.43	89.18	106.26
净利润（亿元）	63.56	62.12	67.91	82.01
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	40.11	44.71	5.99	38.90
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	32.30	32.31	28.36	59.98
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-78.21	41.40	286.49	138.58
投资活动产生现金流量净额（亿元）	11.63	-63.01	17.37	-97.92
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	105.24	-75.29	-107.05	-43.67
流动比率	1.43	1.47	1.37	1.30
速动比率	0.49	0.55	0.63	0.56
资产负债率（%）	74.10	74.21	75.97	79.05
债务资本比率（%）	45.44	39.65	39.82	45.53
营业毛利率（%）	19.27	18.35	21.14	30.66
平均总资产回报率（%）	2.79	3.13	3.26	4.59
加权平均净资产收益率（%）	6.60	6.76	8.74	14.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.16	4.87	0.77	6.67
EBITDA（亿元）	106.02	117.42	113.43	126.30
EBITDA 全部债务比	0.13	0.19	0.20	0.24
EBITDA 利息保障倍数	3.22	2.49	2.44	4.36
应收账款周转率	26.20	65.72	63.15	21.22
存货周转率	0.21	0.39	0.28	0.16

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）/（期初资产总额+期末资产总额）÷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；

（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。

第五节 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、房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战；
- 2、公司土地一级开发项目进度把控难度较大，周期较长，不确定性较高；
- 3、合联营项目资金往来规模较大。

（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

2022 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计为 971.99 亿元，其中未使用授信额度为 498.21 亿元，未使用额度占总授信额度 51.26%。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 8 只境内外债券（不含资产证券化产品）共 171 亿元，累计偿还债券 100 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，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 193.00 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 金茂 01	上海金茂投资管理集团有限公司	2022-02-16	2025-02-16	2027-02-16	3+2	18.00	3.20	18.00
2	22 金茂 02		2022-03-25	2025-03-25	2027-03-25	3+2	15.00	3.50	15.00
3	22 金茂 03		2022-07-08	2025-07-08	2027-07-08	3+2	20.00	3.28	20.00
4	22 金茂 04		2022-09-29	2025-09-29	2027-09-29	3+2	20.00	3.60	20.00
公司债券小计			-	-	-	-	73.00	-	73.00
5	20 金茂投资 MTN001	上海金茂投资管理集团有限公司	2020-03-13	-	2023-03-13	3	25.00	3.10	25.00
6	20 金茂投资 MTN002		2020-07-10	-	2023-07-10	3	25.00	3.80	25.00
7	21 金茂投资 MTN001		2021-04-16	-	2024-04-16	3	30.00	3.74	30.00
8	21 金茂投资 MTN002		2021-10-14	-	2024-10-14	3	20.00	3.65	20.00
9	22 金茂投资 MTN001		2022-07-27	-	2025-07-27	3	20.00	3.29	20.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	120.00	-	120.00
合计			-	-	-	-	193.00	-	193.00

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	上海金茂投资管理集团有限公司	公司债券	证监会	2022 年 1 月 27 日	90	73	17
2		中期票据	交易商协会	2022 年 4 月 20 日	50	20	30
3		中期票据	交易商协会	2022 年 4 月 26 日	50	50	50
合计		-	-	-	190	143	97

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人无存续的可续期债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 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 2019 年度、2020 年度和 2021 年度经审计的财务报告及 2022 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募集说明书及其摘要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>）查阅募集说明书及其摘要。

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 号西城金茂中心 10 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：何志超

联系电话：010-59369825

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、郑超峰、姜雯桐、周静磊

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、孙啸博、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、任意、沈亚雄、芮文栋、刘婧滢、李聪、程知远、郑兆恩、罗

振宇

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