

关于  
上海金茂投资管理集团有限公司第二次  
调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细  
的临时受托管理事务报告

债券简称：23金茂01

债券代码：138864.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二三年四月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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

## 一、公司债券基本情况

**债券全称：**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）

**发行规模：**17 亿元

**债券期限：**3 年

**票面利率：**3.80%

**还本付息方式：**采用单利计息，按年付息；到期一次性偿还本金

**起息日：**2023 年 2 月 20 日

**付息日：**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）

**兑付日：**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）

## 二、重大事项

上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）于近日公告了《上海金茂投资管理集团有限公司关于第二次调整“23 金茂 01”募集资金拟偿还有息债务明细的公告》，具体情况如下：

### （一）拟调整募集资金使用明细的基本情况

公司于 2023 年 2 月 20 日完成发行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）（以下简称“本期债券”）。根据《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》（以下简称“本期债券募集说明书”）约定，本期债券募集资金拟偿还有息债务，具体明细如下：

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	厦门隽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

关于上海金茂投资管理集团有限公司第二次调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细的  
临时受托管理事务报告

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
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
<b>合计</b>					<b>201,001</b>	<b>170,000</b>

同时，本期债券募集说明书约定“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。”

公司已于2023年3月8日发布《上海金茂投资管理集团有限公司关于调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细的公告》，将部分偿还有息债务明细调整为：

单位：亿元

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	重庆玖茂置业有限公司	是	浦发银行	2023年3月	0.91	0.91
2	威海兴茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	5.86	5.86
3	温州玖茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	3.24	3.24
4	重庆山焱茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	1.89	1.89
5	厦门隽茂房地产开发有限公司	是	中国银行、中国建设银行	2023年4月	2.65	2.65
<b>合计</b>					<b>14.55</b>	<b>14.55</b>

现根据公司用款计划的调整，公司拟将拟偿还有息债务明细调整为：

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	重庆玖茂置业有限公司	是	浦发银行	2023年3月	9,100	9,100
2	威海兴茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	58,600	58,600
3	温州玖茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	32,396	32,396
4	重庆山焱茂置业有限公司	是	中化财务公司	2023年4月	18,900	18,900
5	厦门隽茂房地产开发有限公司	是	中国银行、中国建设银行	2023年3月-6月	26,500	24,600

关于上海金茂投资管理集团有限公司第二次调整“23 金茂 01”募集资金拟偿还有息债务明细的  
临时受托管理事务报告

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
6	西安宸茂置业有限公司	是	中国工商银行	2023 年 4 月	26,404	26,404
合计					171,900	170,000

注：实际还款时间以公司与债权人协商一致的时间为准。

公司承诺本期债券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。

### （二）调整募集资金使用明细履行程序情况

本次调整本期债券募集资金拟偿还有息债务明细事项已履行公司内部决策审批程序，符合本期债券募集说明书的约定。

### （三）影响分析

本次调整本期债券募集资金拟偿还有息债务明细事项为公司经营过程中的正常事项，不会对公司的日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

中信建投证券作为“23 金茂 01”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

关于上海金茂投资管理集团有限公司第二次调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细的  
临时受托管理事务报告

(此页无正文，为《关于上海金茂投资管理集团有限公司第二次调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细的临时受托管理事务报告》之盖章页)

