

关于  
上海金茂投资管理集团有限公司  
出售转让资产进展  
的临时受托管理事务报告

债券简称：22 金茂 01	债券代码：185378.SH
22 金茂 02	185599.SH
22 金茂 03	185967.SH
22 金茂 04	137679.SH
23 金茂 01	138864.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二三年十月

## 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

### (一) 22 金茂 01

**债券全称:** 上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)。

**发行规模:** 18 亿元。

**债券期限:** 5 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**票面利率:** 3.20%。

**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:** 2022 年 2 月 16 日。

**付息日:** 2023 年至 2027 年每年的 2 月 16 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 16 日。(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间不另计利息)。

**兑付日:** 2027 年 2 月 16 日。如投资者于第 3 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 16 日。(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间不另计利息)。

### (二) 22 金茂 02

**债券全称:** 上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)。

**发行规模:** 15 亿元。

**债券期限:** 5 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**票面利率:** 3.50%。

**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:** 2022 年 3 月 25 日。

**付息日:** 2023 年至 2027 年每年的 3 月 25 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 25 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：**2027 年 3 月 25 日。如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 25 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）。

### （三）22 金茂 03

**债券全称：**上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

**发行规模：**20 亿元。

**债券期限：**5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**票面利率：**3.28%。

**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：**2022 年 7 月 8 日。

**付息日：**2023 年至 2027 年每年的 7 月 8 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 8 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：**2027 年 7 月 8 日。如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 8 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）。

### （四）22 金茂 04

**债券全称：**上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）。

**发行规模：**20 亿元。

**债券期限：**5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**票面利率：**3.60%。

**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：**2022 年 9 月 29 日。

**付息日：**2023 年至 2027 年每年的 9 月 29 日，若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 29 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：**2027 年 9 月 29 日，如投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 29 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)。

### (五) 23 金茂 01

**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：**5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**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”或“上海金茂”）于近日公告了《上海金茂投资管理集团有限公司关于出售转让资产的进展公告》，具体情况如下：

### (一) 交易概述

为盘活存量资产，实现资产价值最大化，回笼资金助力公司高质量发展，公

司拟转让子公司金茂（北京）置业有限公司（以下简称“金茂北京置业”）100%股权（以下简称“本次转让”），转让底价为280,183.00万元。具体内容请见公司在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露的《上海金茂投资管理集团有限公司关于出售转让资产的公告》。

## （二）交易进展情况

北京渤海润泽商业管理有限公司（以下简称“渤海润泽”）在公开挂牌程序中以人民币280,183万元的对价取得金茂北京置业100%的股权。2023年10月17日，公司与渤海润泽就出售事项签署产权交易合同。

## （三）交易对方基本情况

公司名称：北京渤海润泽商业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105MACUQJB776

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：5,000万人民币

注册地址：北京市朝阳区大屯（北郊灌瓶厂）2幢平房142室

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；品牌管理；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；供应链管理服务；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

渤海润泽主要从事酒店管理、商业综合体管理服务业务。渤海润泽及其股东与公司无关联关系。

## （四）交易合同的签署及履约安排情况

### 1、签署方

转让方：上海金茂

受让方：渤海润泽

### 2、合同日期及生效

2023年10月17日

产权交易合同自买卖双方签字盖章之日起生效。

### 3、交易标的

金茂北京置业100%的股权

#### 4、对价及评估

本次转让的对价为人民币 280,183 万元，由受让方通过公开挂牌程序成功投标而确定。公开挂牌文件中所载明的转让底价为人民币 280,183 万元，是根据金茂北京置业截至 2023 年 3 月 31 日的净资产评估值约人民币 267,711 万元确定。资产评估由独立评估机构北京卓信大华资产评估有限公司进行，评估方法为资产基础法。

#### 5、支付及完成

本次转让的对价须由受让方按如下方式以现金支付：

(1) 保证金：受让方已支付至北京产权交易所（以下简称“北交所”）指定银行账户的保证金人民币 840.54 百万元，于产权交易合同签订后，将转换为对价的组成部分；及

(2) 对价支付：受让方应于产权交易合同签订后五个工作日内，将除保证金以外的对价剩余部分一次性支付至北交所指定银行账户。

(3) 北交所在出具交易凭证后 3 个工作日内将全部代价款一次性划转至上海金茂指定的银行账户。

自上海金茂收到北交所划转的全部转让价款后，受让方便享有作为金茂北京置业股东的全部股东权利及义务。

在取得北交所出具的交易凭证后的三十日内，在上海金茂和金茂北京置业的配合下，受让方向金茂北京置业所属市场监督管理机构递交金茂北京置业工商变更登记全套资料，并完成股权转让的工商变更登记，包括办理金茂北京置业及其分公司名称变更，使公司名称及分公司名称中不再含有“金茂”的表述。

#### （五）影响分析

本次转让的对价约人民币 280,183 万元，金茂北京置业截至 2023 年 9 月 30 日的 100% 权益约人民币 153,251 万元，本次转让的（除税前）收益为约人民币 126,932 万元。本次转让取得的实际收益以公司经审计合并财务报表为准。

本次转让完成后，金茂北京置业将不再为公司的子公司。

公司拟将对价款用于未来可能的合适投资及/或作一般营运资金。

中信建投证券作为“22 金茂 01”“22 金茂 02”“22 金茂 03”“22 金茂 04”

“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)

(此页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司出售转让资产进展的临时受托管理事务报告》之盖章页)

