

# 上海金茂投资管理集团有限公司公司债券

## 2023年度受托管理事务报告

上海金茂投资管理集团有限公司

（住所：上海市静安区广中西路359,365号2305-2307室）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二四年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天职国际会计师事务所审计的2023年审计报告和发行人出具的2023年公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及上海金茂投资管理集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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

# 目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人2023年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	9
九、债券持有人会议召开的情况.....	9
十、发行人出现重大事项的情况.....	9
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	9

## 一、受托管理的公司债券概况

截至2023年（以下简称“报告期”）末，上海金茂投资管理集团有限公司发行，且截至本报告出具日仍存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22金茂01、22金茂02、22金茂03、22金茂04、23金茂01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	185378.SH	185599.SH	185967.SH	137679.SH	138864.SH
债券简称	22 金茂 01	22 金茂 02	22 金茂 03	22 金茂 04	23 金茂 01
债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	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）	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）	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）	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）
债券期限	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	18.00	15.00	20.00	20.00	17.00
债券余额（亿元）	18.00	15.00	20.00	20.00	17.00
发行时初始票面利率	3.20%	3.50%	3.28%	3.60%	3.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无	无	无
起息日	2022/2/16	2022/3/25	2022/7/8	2022/9/29	2023/2/20
还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2023年至2027年间每年的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。	2023年至2027年间每年的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。	2023年至2027年间每年的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。	2023年至2027年间每年的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。	2024年至2028年间每年的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。
担保方式	无	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

## 二、公司债券受托管理人履职情况

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

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告7次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细	发行人根据用款计划的调整，调整了部分拟偿还有息债务明细	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。
发行人第二次调整“23金茂01”募集资金拟偿还有息债务明细	发行人根据用款计划的调整，第二次调整了部分拟偿还有息债务明细	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。
发行人关联方交易公司债券	发行人关联方中化集团财务有限责任公司交易了其持有的部分“22金茂04”，持有规模减少至面值合计2.40亿元。	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。
发行人法定代表人、执行董事、总经理发生变动	发行人法定代表人、执行董事、总经理变更为张增根	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。
发行人出售转让资产	发行人拟转让子公司金茂（北京）置业有限公司（以下简称“金茂北京置业”）100%股权，转让底价为280,183万元。	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。
发行人出售转让资产的进展	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，发行人与渤海润泽就出售事项签署产权交易合同。	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告。

发行人出售转让资产的进展	截至 2023 年 11 月 1 日，渤海润泽已办理完毕金茂北京置业股权转让的工商登记变更手续，包括名称变更等。	受托管理人知悉该事项后，及时向发行人了解有关情况，并督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
--------------	--	--	-----------------------------

### 三、发行人 2023 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2023 年度经营情况

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

2023 年度，发行人实现营业收入 640.66 亿元，产生营业成本 571.82 亿元。  
2023 年度，发行人实现营业利润 -29.30 亿元，实现净利润 -43.47 亿元。

#### （二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	2,560.76	2,547.98	0.50%
非流动资产合计	912.82	912.29	0.06%
资产总计	3,473.58	3,460.28	0.38%
流动负债合计	1,819.39	1,802.89	0.92%
非流动负债合计	698.73	723.11	-3.37%
负债合计	2,518.13	2,526.00	-0.31%
所有者权益合计	955.45	934.28	2.27%
归属母公司股东的净资产	103.20	170.74	-39.56%
营业收入	640.66	782.25	-18.10%
营业利润	-29.30	39.97	-173.30%
利润总额	-29.06	40.50	-171.75%
净利润	-43.47	12.83	-438.82%
归属母公司股东的净利润	-44.34	-25.75	-72.19%

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况
经营活动产生的现金流量净额	48.88	-17.26	383.20%
投资活动产生的现金流量净额	9.85	75.26	-86.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-73.53	-62.26	-18.10%
现金及现金等价物净增加额	-15.52	-4.23	266.90%
EBITDA利息保障倍数	-0.09	1.42	-106.34%
资产负债率（%）	72.49	73.00	-0.69%
流动比率	1.41	1.41	-0.41%
速动比率	0.53	0.48	10.45%

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### （一）募集资金使用情况

报告期内，22金茂01、22金茂02、22金茂03、22金茂04不涉及募集资金使用情况。

报告期内，23金茂01募集资金使用情况如下：

**表：23 金茂 01 募集资金使用情况**

债券代码：138864.SH	
债券简称：23 金茂 01	
发行金额：17.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。	本期债券募集资金扣除发行费用后，已按募集说明书约定用途及临时公告披露用途使用完毕。

截至报告期末，23金茂01募集资金最终用途与募集说明书、临时公告约定用途一致。

报告期内，发行人涉及调整募集资金拟偿还债务明细，该调整已履行内部审批程序，并已进行临时信息披露，符合募集说明书相关约定。

报告期内，发行人涉及临时补流情况，临时补流符合募集说明书约定。

##### （二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

##### （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容

一致。

#### **（四）募集资金变更及信息披露情况**

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

#### **（五）固定资产投资项目**

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

### **五、发行人偿债意愿和能力分析**

#### **（一）发行人偿债意愿分析**

按照合并报表口径，2022年度和2023年度，发行人营业收入分别为782.25亿元和640.66亿元，净利润分别为12.83亿元和-43.47亿元。2022年度和2023年度，发行人经营活动现金流入分别为850.16亿元和1,056.61亿元。总体来看，发行人偿债意愿未发生重大不利变化。

#### **（二）发行人偿债能力分析**

报告期内，发行人资产负债结构、融资能力基本稳定。2023年，发行人净利润为-43.47亿元，归属于母公司所有者的净利润为-44.34亿元，较2022年大幅下降。

必要时，发行人还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

### **六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析**

#### **（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析**

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

#### **（二）偿债保障措施及变动情况**

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，充分发挥债券受托管理人的作用，严格履行信息披露义务，执行董事作出关于偿债事项的承诺。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

#### **（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析**

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，充分发挥债券受托管理人的作用，严格履行信息披露



义务，严格履行执行董事关于偿债事项的承诺。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

### 七、债券的本息偿付情况

#### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
185378.SH	22 金茂 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2027 年间每年的 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。	3+2 (年)	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。
185599.SH	22 金茂 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2027 年间每年的 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。	3+2 (年)	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。
185967.SH	22 金茂 03	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2027 年间每年的 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。	3+2 (年)	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。
137679.SH	22 金茂 04	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2027 年间每年的 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。	3+2 (年)	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。
138864.SH	23 金茂 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2024 年至 2028 年间每年的 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。	3+2 (年)	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。

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

#### （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
185378.SH	22金茂01	发行人已于2023年2月16日按时完成上年度付息兑付工作
185599.SH	22金茂02	发行人已于2023年3月27日按时完成上年度付息兑付工作
185967.SH	22金茂03	发行人已于2023年7月10日按时完成上年度付息兑付工作
137679.SH	22金茂04	发行人已于2023年10月9日按时完成上年度付息兑付工作
138864.SH	23金茂01	报告期内不涉及

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

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

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项。

（此页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券2023年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2024年6月28 日