

# 上海金茂投资管理集团有限公司公司债券

## 2024 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)

二〇二五年六月

## 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》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌转让规则”）、上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，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（特殊普通合伙）审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于上海金茂投资管理集团有限公司提供的资料或说明，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、受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	6
七、债券的本息偿付情况.....	7
八、募集说明书中约定的其他义务.....	8
九、债券持有人会议召开的情况.....	8
十、发行人出现重大事项的情况.....	8
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 2024 年（以下简称“报告期”）末，发行人发行且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、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人控股股东中国金茂控股集团有限公司在香港联交所发布2023年度盈利警告	发行人控股股东中国金茂控股集团有限公司在香港联交所发布2023年度盈利警告；《中国金茂控股集团有限公司盈利警告》	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。

## 三、发行人 2024 年度经营和财务状况

### （一）发行人 2024 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】。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：万元、%

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
主营业务收入	5,111,380.20	4,434,152.50	13.25	96.29	6,251,613.00	5,623,341.39	10.05	97.58
其中：物业销售	4,848,984.92	4,302,312.10	11.27	91.35	6,029,015.79	5,529,356.81	8.29	94.11
土地一级开发	53,697.82	41,815.29	22.13	1.01	41,807.32	41,257.42	1.32	0.65
租赁	117,743.12	29,241.55	75.16	2.22	133,982.22	25,933.44	80.64	2.09
酒店运营	90,954.34	60,783.57	33.17	1.71	46,807.66	26,793.72	42.76	0.73
其他业务收入	196,875.48	130,754.50	33.59	3.71	154,976.04	94,849.95	38.80	2.42

## （二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
资产总计	36,344,183.51	34,735,783.96	4.63
负债合计	26,941,951.19	25,181,272.57	6.99
所有者权益合计	9,402,232.32	9,554,511.39	-1.59
归属母公司所有者权益合计	1,310,998.96	1,032,016.67	27.03
营业收入	5,308,255.67	6,406,589.04	-17.14
营业成本	4,564,907.00	5,718,191.34	-20.17
营业利润	247,260.09	-293,039.95	184.38
利润总额	259,611.27	-290,559.39	189.35
净利润	148,367.82	-434,709.85	134.13
归属母公司所有者的净利润	106,007.70	-443,375.42	123.91
经营活动产生的现金流量净额	-505,943.34	488,766.68	-203.51
投资活动产生的现金流量净额	-982,867.61	98,460.58	-1098.23
筹资活动产生的现金流量净额	1,789,155.33	-735,292.78	343.33
现金及现金等价物净增加额	286,973.71	-155,176.78	284.93
EBITDA 利息保障倍数	1.28	-0.09	-
资产负债率（%）	74.13	72.49	2.26
流动比率	1.42	1.41	0.71
速动比率	0.61	0.53	15.09

## 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

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

## （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。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

## （三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

# 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，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 640.66 亿元和 530.83 亿元，净利润分别为-43.47 亿元和 14.84 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,056.61 亿元和 768.39 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。2024 年，发行人净利润为 14.84 亿元，较上年扭亏转盈。报告期内，发行人未发生影响偿债能力的重大不利变化。

# 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

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

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》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
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。

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
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，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。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 2024 年 2 月 19 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 2024 年 3 月 25 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 2024 年 7 月 8 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 2024 年 9 月 30 日按时完成上年度付息兑付工作
138864.SH	23 金茂 01	发行人已于 2024 年 2 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作

## 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，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

