
上海金茂投资管理集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年三月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、公司发行债券的偿债资金将主要来源于公司经营活动产生的收益和现金流。2023年度、2022年度、2021年度，公司合并口径营业收入分别为640.66亿元、782.25亿元、855.24亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为-44.34亿元、-25.75亿元、32.30亿元；经营活动产生的现金流净额分别为48.88亿元、-17.26亿元、44.22亿元。2023年度、2022年度、2021年度合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为-3.53亿元、67.33亿元、117.97亿元。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。在债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响债券本息的按期兑付。

二、截至2023年12月31日、2022年12月31日、2021年12月31日，公司合并口径资产负债率分别为72.49%、73.00%、74.22%，公司资产负债率较高。2023年度、2022年度、2021年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为-0.09、1.42、2.32。如果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。

三、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。近年来，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。

四、2023年度，公司的主要项目和收入来自杭州、南京和温州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为31.83%；2022年度，公司的主要项目和收入来自上海、杭州和温州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为27.25%；2021年度，公司的主要项目和收入来自天津、南京和北京，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为30.08%。如果该等地区对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对公司的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

五、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。2023年度、2022年度、2021年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为5.18亿元、6.18亿元、4.08亿元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为10.98亿元、11.15亿元、10.86亿元。截至2023年12月31日，公司与关联方的其他应收款余额合计221.68亿元，其他应付款余额合计547.75亿元，关联方往来余额较大。公司2023年度、2022年度和2021年度关联方委托贷款资金拆出发生额分别为0亿元、2.21亿元和0.83亿元。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。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 资产情况.....	28
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	35
八、 科技创新债或者双创债.....	35
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	35
十、 纾困公司债券.....	35
十一、 中小微企业支持债券.....	35
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

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（曾用名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”、“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）
中国中化	指	中国中化控股有限责任公司
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 HongKong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	指	上海金茂投资管理集团有限公司章程
22 金茂 01	指	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）
22 金茂 02	指	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）
22 金茂 03	指	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）
22 金茂 04	指	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）
23 金茂 01	指	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）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期、本报告期	指	2023 年度
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
上交所	指	上海证券交易所
投资者、持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本公司债券的主体
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
关联交易	指	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
最近三年	指	2021 年度、2022 年度、2023 年度
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（仅为本年度报告之目的，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/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海金茂投资管理集团有限公司		
中文简称	上海金茂		
外文名称（如有）	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co., Limited		
外文缩写（如有）	JIM		
法定代表人	张增根		
注册资本（万元）		800	万美元
实缴资本（万元）		800	万美元
注册地址	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		
办公地址的邮政编码	100045		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	hezichao@sinochem.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	乔晓洁
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号西城金茂中心 10 层
电话	010-59369899
传真	无
电子信箱	qiaoxiaojie@sinochem.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国金茂控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东资信情况：良好

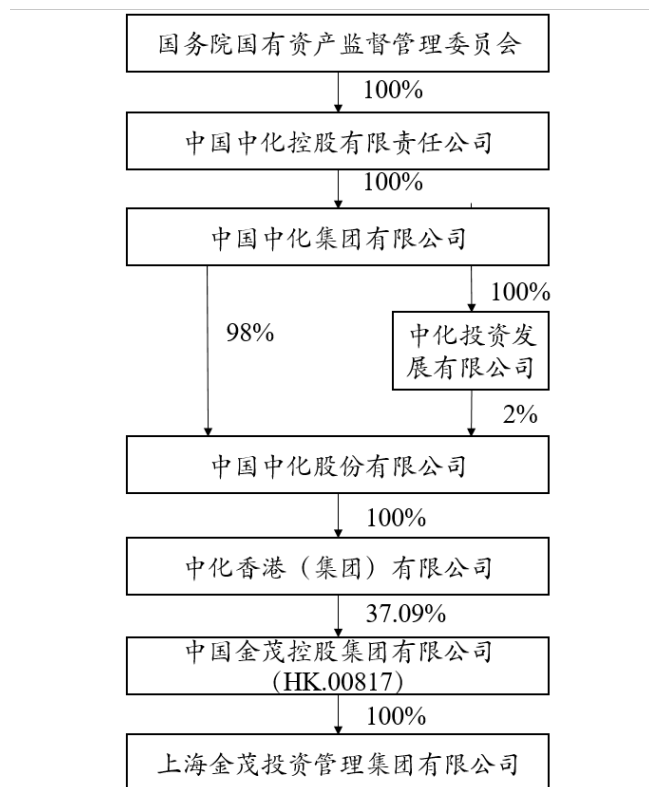
报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限股份

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：37.09%，无受限股份

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

¹均包含股份，下同。



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

董事	李从瑞	执行董事	离任	2023年6月1日	2023年6月13日
高级管理人员	李从瑞	总经理	离任	2023年6月1日	2023年6月13日
董事	张增根	执行董事	就任	2023年6月1日	2023年6月13日
高级管理人员	张增根	总经理	就任	2023年6月1日	2023年6月13日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数50%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张增根

发行人的董事长或执行董事：张增根

发行人的其他董事：无

发行人的监事：丁宝刚

发行人的总经理：张增根

发行人的财务负责人：乔晓洁

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）公司从事的主要业务

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

（2）主要产品及其用途

公司一直专注于住宅、酒店、商业及综合业态领域优质项目的开发。目前，公司的可售及储备资源集中于二线城市大中型城市，自持商业及星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

（3）经营模式

近年来，公司凭借自身竞争优势，在公司经营方面一直处于行业领先地位。

①实力雄厚的股东背景

中国中化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，综合实力雄厚。强大央企背景和股东大力支持造就了中国金茂位居国内前列的高端城市运营商地位，公司亦在政企合作、项目投资及客户储备等方面具有明显的竞争优势。目前，公司

业务已涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等多个板块，形成了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，在一二线城市相继开发了多个城市地标项目。

②创新的业务发展模式

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂城市运营商的发展战略，充分发挥规划驱动、资本驱动“两驱动”的经验优势，积极整合国内外领先的优质产业资源，在规划引导、资源整合、地产开发和客户服务等方面培育差异化竞争优势，推动城市升级与产业升级，着力打造“产-城-融”一体化城市运营模式。

③出众的开发运营能力

在业务规模扩张的同时，公司不断夯实开发业务基础，积极落实母公司“精工优质、绿色健康、智慧科技”的品质要求，发挥在住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与实践中的丰富项目开发与经营经验，打造良好、高效的项目开发及运营能力，实现开发效率与高端品质的均好。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

④高端优质的品牌形象

“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，公司持续巩固品质领先的高端地产开发商形象，以高质量产品及高标准服务有效夯实产品溢价基础，支撑公司开发业务快速发展。同时，公司坚持践行绿色战略，积极打造以绿色科技为核心的产品软实力，绿色品牌价值逐年提升，绿色形象获得行业和顾客的广泛认可。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业发展阶段及周期性特点

①宏观经济稳步修复

2023年，外部环境复杂严峻，国际政治经济博弈加剧，美元持续加息。国内面临通缩、地方债高企、失业率维持高位等多风险因素冲击，市场信心未能得到全面修复，房地产市场继续深度调整、出口形势下滑信心依然较弱，全年宏观经济呈现了波浪式、曲折的复苏进程。但中国经济社会发展大局保持稳定，供给侧活力得到释放，需求侧开始稳步复苏，全年GDP增速为5.2%，完成年初“两会”时期确定的目标增速。

②地产调控政策全面转向

随着房地产行业持续深度调整，今年以来购房者置业情绪、企业端市场信心均未得到扭转，在确保房地产市场平稳发展的目标下，提振供需两端市场信心的政策不断落地。7月24日中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，此后多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。根据机构统计，今年已有200余省市(县)出台房地产调控政策超600多次，多数城市限购、限贷、限价、限售等限制性政策完全放开，房地产调控“政策底”实质性到来，地产迎来宽松的政策环境。

③市场销售量价齐跌

2021年以来，房地产市场交易量价持续下探，国家统计局数据显示，2023年全国商品房成交面积11.2亿平方米，同比下降8.6%，成交规模已退回10年前水平；全国房地产开发投资额为11.1万亿元，同比下降9.6%，新开工面积为9.5亿平方米，同比下降20.4%；自2021年9月开始70大中城市销售价格连续20个月同比下跌，百城新房价格跌幅达10%，三四线城市集体沦陷，价格累计降幅达18%。各城市市场分化加剧，根据重点监测的100城数据，2023年一线城市新建商品住宅累计销售面积同比小幅增长约4%，市场整体稳定；

二线、三四线代表城市同比分别下降 4%、11%，市场交易持续低迷。

（2）公司的行业地位

①公司的行业地位

公司是中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国金茂是世界五百强企业中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的主要运营主体，公司在中国金茂体系内具有重要地位，因而在行业一直处于领先。

②公司竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国中化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：

A.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。深耕核心城市，聚焦 4 类业务，获取多项收益，关注投入产出效率和质量，持续打造城市新核心。

B.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，与中国中化、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。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。

C.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。

D.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”系产品目前形成了金玉满堂产品系列，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。

E.与中国中化的关系

公司为中国中化成员企业，中国中化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，包括生命科学、材料科学、石油化工、环境科学、橡胶轮胎、机械装备、城市运营、产业金融等八大领域，是全球规模最大的综合性化工企业。尤为重要的是，中国中化是国资委首批确定的 16 家以房地产为主业的央企之一，是中国领先的城市运营商和绿色建筑科技服务商。本公司为中国中化房地产板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中国中化的支持，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，并借助中国中化的声誉争取新客户。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
物业开发	607.08	557.06	8.24	94.76	750.29	642.32	14.39	95.92
租赁	13.40	2.59	80.64	2.09	10.64	2.21	79.21	1.36
酒店运营	4.68	2.68	42.76	0.73	2.54	1.87	26.52	0.32
其他	15.50	9.49	38.84	2.42	18.78	8.74	53.41	2.40
合计	640.66	571.82	10.75	100.00	782.25	655.14	16.25	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所
属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
物业开发	物业开发	607.08	557.06	8.24	-19.09	-13.27	-42.75
租赁	租赁	13.40	2.59	80.64	25.98	17.29	1.81
合计	—	620.48	559.65	—	-18.46	-13.17	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）物业开发销售毛利率本期较上期下降 42.75%，主要原因系市场环境对售价的影响所致。

（2）酒店运营营业收入本期较上期上升 84.19%，营业成本较上期增加 43.48%，毛利率较上期增长 61.23%，主要原因系酒店入住率上升。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人专注于住宅、酒店、商业及综合业态项目开发及运营，致力于成为国内一流的城市运营商。

（1）坚持城市运营战略，公司聚焦一二线重点城市和经济圈周边高潜力城市，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有利实现项目价值的最大化。

（2）公司发挥“绿色健康，智慧科技”特色优势，围绕城市运营、产品升级、低碳运维三大环节，依托科技创新赋能城市的可持续进阶发展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，住宅市场深度调整，商业、酒店及写字楼市场依然处在复苏周期中，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司业务线人员均在房地产行业具有丰富的经验，核心管理层均在房地产开发及经营方面具有多项目全周期的操盘经验，其对于行业发展趋势和相关政策具有很强把控能力，对客户变化的研判精准，有助于公司根据经济、政策情况与客户需求及时调整业务发展方向。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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。

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，自成为完全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

发行人设立了独立的财务部门，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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。公司规定财务资本部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，主要内容

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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
接受劳务	5.18
销售商品	5.20
提供劳务	1.74
房屋租赁	4.03

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	415.44
资金拆借，作为拆入方	417.10

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为181.17亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

(五) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(六) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	22 金茂 01
3、债券代码	185378.SH
4、发行日	2022 年 2 月 16 日
5、起息日	2022 年 2 月 16 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 16 日
7、到期日	2027 年 2 月 16 日
8、债券余额	18
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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，申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第二期）
2、债券简称	22金茂02
3、债券代码	185599.SH
4、发行日	2022年3月25日
5、起息日	2022年3月25日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2025年3月25日
7、到期日	2027年3月25日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第三期）
2、债券简称	22金茂03
3、债券代码	185967.SH
4、发行日	2022年7月8日
5、起息日	2022年7月8日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2025年7月8日
7、到期日	2027年7月8日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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，国泰君安证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第四期）
--------	---

2、债券简称	22 金茂 04
3、债券代码	137679.SH
4、发行日	2022 年 9 月 29 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 29 日
7、到期日	2027 年 9 月 29 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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，国泰君安证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	23 金茂 01
3、债券代码	138864.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 20 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 2 月 20 日
7、到期日	2028 年 2 月 20 日
8、债券余额	17
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	185378.SH
债券简称	22 金茂 01

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（一）票面利率调整选择权</p> <p>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。</p> <p>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，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。</p> <p>若发行人决定不行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>（二）投资者回售选择权</p> <p>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本期债券存续期的第3年末按面值全部或部分回售给发行人。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>报告期内不涉及触发或执行。</p>
--	---

债券代码	185599.SH
债券简称	22 金茂 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（一）票面利率调整选择权</p> <p>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。</p> <p>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，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。</p> <p>若发行人决定不行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>（二）投资者回售选择权</p> <p>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本期债券存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>报告期内不涉及触发或执行。</p>
--	---

债券代码	185967.SH
债券简称	22 金茂 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（一）票面利率调整选择权</p> <p>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。</p> <p>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，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。</p> <p>若发行人决定不行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>（二）投资者回售选择权</p> <p>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本期债券存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>报告期内不涉及触发或执行。</p>
--	--

债券代码	137679.SH
债券简称	22 金茂 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（一）票面利率调整选择权</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（二）投资者回售选择权</p> <p>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。</p> <p>为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行</p>

	<p>如下义务：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>报告期内不涉及触发或执行。</p>
--	--

债券代码	138864.SH
债券简称	23 金茂 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（一）票面利率调整选择权</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>若发行人决定不行使票面利率调整选择权，则后续期限</p>

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。

报告期内不涉及触发或执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：138864.SH

债券简称：23 金茂 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	17
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0.024
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	2.04亿元用于临时补流，最终全部用于偿还到期债务
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	已履行内部决策审批程序
变更调整募集资金用途的信息披露情况	于2023年3月8日披露《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》 于2023年4月7日披露《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》
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	仍用于偿还有息债务，仅调整偿还有息债务明细，合法合规

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	17
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	17
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	偿还6笔金融机构借款
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0

3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	2.04
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	临时用于子公司缴税、支付基础设施配套费等，划出日期为 2023 年 4 月 14 日、17 日和 27 日，归还时间为 2023 年 5 月 8 日，已履行内部决策审批程序

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：185378.SH

债券简称	22 金茂 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2023 年末，公司流动资产为 2,563.03 亿元，其中货币资金为 313.36 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：185599.SH

债券简称	22 金茂 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2023 年末，公司流动资产为 2,563.03 亿元，其中货币资金为 313.36 亿元。
增信机制、偿债计划及其他	不适用

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：185967.SH

债券简称	22 金茂 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2023 年末，公司流动资产为 2,563.03 亿元，其中货币资金为 313.36 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：137679.SH

债券简称	22 金茂 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2023 年末，公司流动资产为 2,563.03 亿元，其中货币资金为 313.36 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：138864.SH

债券简称	23 金茂 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施：本公司长期保持

	较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至2023年末，公司流动资产为2,563.03亿元，其中货币资金为313.36亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼
签字会计师姓名	史志强、夏立敏

（二）受托管理人/债权代理人

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
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦
联系人	许天一、陈佳斌
联系电话	010-56051940

（三）资信评级机构

适用 不适用

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
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

本公司自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。

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
本公司自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》(会[2022]31号)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，将单项交易而确认的租赁负债和使用权资产产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异确认递延所得税，调整递延所得税负债等项目的期初数据和期初留存收益。	合并资产负债表、利润表： 1) 2022年期初：递延所得税资产调增 227,489,850.37 元，递延所得税负债调增 227,443,743.39 元，未分配利润调增 660,461.03 元，少数股东权益调减 614,354.05 元 2) 2022年当期所得税费用调减 24,839,188.80 元，少数股东损益调增 346,587.60 元
	母公司资产负债表、利润表： 无影响

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应收票据	1.92	1.35	42.27	本期收到票据尚未承兑
其他应收款	482.20	360.99	34.20	关联方往来款增加
合同资产	7.41	0.63	1,069.98	已完工未结算款项增加所致
无形资产	6.91	12.81	-46.05	土地使用权减少所致
货币资金	313.36	334.14	-6.22	
应收账款	11.20	15.10	-25.83	
预付款项	44.36	43.34	2.35	

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	1,588.80	1,675.98	-5.20	
其他流动资产	111.51	116.46	-4.25	
长期股权投资	469.38	468.22	0.25	
其他非流动金融资产	58.27	59.22	-1.59	
投资性房地产	260.41	245.66	6.01	
固定资产	30.14	40.57	-25.72	
在建工程	38.30	32.53	17.75	
使用权资产	8.09	8.13	-0.54	
长期待摊费用	1.85	1.94	-4.76	
递延所得税资产	39.47	43.21	-8.66	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别 资产账面价值的比例 (%)
货币资金	313.36	68.28		21.79
存货	1,588.80	503.11		31.67
投资性房地产	260.41	134.92	134.92	51.81
固定资产	30.14	22.46		74.53
应收账款	11.20	0.10		0.89
使用权资产	8.09	1.47		18.17
合计	2,212.00	730.34	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
北京市西城区复兴门内大街26/28/30号的编号为京西港澳台国用(2008更)第20546号的土地使用权证和编号为X京房权证西港澳台字第003682号的房屋所有权证项下的房地产	118.85	118.85	118.85	借款抵押	

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 237.92 亿元和 300.88 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 26.46%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
债券等直接融资（公司信用类债券）		30.00	20.00	180.50	230.50	76.61%
银行等贷款（银行贷款等）		0.08	0.08	48.21	48.38	16.08%
非银行金融机构贷款				22.00	22.00	7.31%
其他有息						

债务						
合计		30.08	20.08	250.71	300.88	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 90.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具及其他债券余额 140.50 亿元，且共有 50.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 4 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 645.25 亿元和 679.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
债券等直接融资（公司信用类债券）		30.06	20.12	290.71	340.89	50.16%
银行等贷款（银行贷款等）		11.97	36.13	268.29	316.39	46.56%
非银行金融机构贷款		0.09	0.04	22.14	22.27	3.28%
其他有息债务						
合计		42.12	56.29	581.14	679.55	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 90.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具及其他债券余额 140.50 亿元，且共有 50.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 4 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 4 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	30.51	44.51	-31.46	部分公司支付到期票据兑付。
预收款项	7.75	28.27	-72.59	本期确认收入所致

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	0.05	10.28	-99.51	本期偿还借款所致
应付账款	280.17	301.57	-7.09	
合同负债	515.49	565.20	-8.80	
应付职工薪酬	0.70	1.06	-34.33	支付员工工资薪金所致
应交税费	54.46	69.79	-21.96	
其他应付款	778.92	633.58	23.30	
一年内到期的非流动负债	105.14	100.57	4.54	
其他流动负债	46.21	48.05	-3.84	
流动负债合计	1,821.66	1,802.89	1.04	
长期借款	402.36	399.60	0.69	
应付债券	180.50	143.00	26.22	
租赁负债	7.07	7.35	-3.73	
长期应付款	0.00	0.19	-100.00	本期支付相关款项
递延收益	3.89	7.22	-46.11	联合营公司顺流交易产生的未实现内部交易损益减少
递延所得税负债	55.91	58.76	-4.85	
其他非流动负债	49.00	107.00	-54.21	本期偿还借款

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-29.06 亿元

报告期非经常性损益总额：23.15 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	14.55	股权处置损益及委托贷款取得的利息收益	22.26	否

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
公允价值变动损益	-0.19	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益及公允价值计量且其变动计入当期损益的其他非流动金融资产的公允价值变动收益	-0.19	否
营业外收入	0.66	主要为企业取得的罚没利得和违约金收入	0.66	否
营业外支出	0.42	主要为赔偿金及违约金、对外捐赠等	0.42	否
资产减值损失	-	-	-	-

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

本期子公司及联合营存货计提减值，未通过现金流量项目。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：228.54 亿元

报告期末对外担保的余额：209 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-19.54 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：96.30 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海金茂投资管理集团有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



上海金茂投资管理集团有限公司

2024年3月27日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	31,336,396,150.84	33,413,674,069.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	191,712,415.85	134,756,399.63
应收账款	1,119,787,288.74	1,509,855,848.87
应收款项融资		
预付款项	4,435,591,459.60	4,333,835,735.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	48,219,623,389.95	36,098,673,956.15
其中：应收利息		
应收股利	262,122,364.70	209,763,487.94
买入返售金融资产		
存货	158,880,270,861.63	167,598,103,980.26
合同资产	741,334,212.75	63,363,116.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,151,466,431.53	11,646,123,104.83
流动资产合计	256,076,182,210.89	254,798,386,211.16
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	46,937,502,401.64	46,821,837,545.75

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,827,197,581.20	5,921,623,953.81
投资性房地产	26,041,158,297.32	24,565,728,100.00
固定资产	3,013,641,822.74	4,057,316,440.22
在建工程	3,830,319,906.74	3,252,976,854.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	809,035,574.45	813,419,481.58
无形资产	691,185,475.48	1,281,220,136.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	184,665,053.75	193,888,202.52
递延所得税资产	3,946,951,227.39	4,321,307,871.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	91,281,657,340.71	91,229,318,586.27
资产总计	347,357,839,551.60	346,027,704,797.43
流动负债：		
短期借款	5,000,000.00	1,027,940,359.52
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,050,676,402.51	4,451,267,549.92
应付账款	28,016,985,687.45	30,156,581,316.36
预收款项	774,839,411.95	2,827,256,005.52
合同负债	51,548,719,668.00	56,520,285,095.18
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	69,804,931.39	106,295,268.14
应交税费	5,445,984,910.29	6,978,595,841.86
其他应付款	77,892,320,367.29	63,358,289,901.29
其中：应付利息		
应付股利	7,064,091,107.49	4,186,206,889.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,514,243,280.68	10,057,327,037.49
其他流动负债	4,620,750,372.31	4,805,089,425.44

流动负债合计	181,939,325,031.87	180,288,927,800.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	40,236,409,270.69	39,959,543,303.93
应付债券	18,050,000,000.00	14,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	707,088,487.35	734,507,799.74
长期应付款		19,147,096.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	389,281,487.30	722,329,177.51
递延所得税负债	5,590,621,385.61	5,875,686,172.41
其他非流动负债	4,900,000,000.00	10,700,000,000.00
非流动负债合计	69,873,400,630.95	72,311,213,549.92
负债合计	251,812,725,662.82	252,600,141,350.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	40,780,055.00	1,969,212,474.19
减：库存股		
其他综合收益	-34,277,565.63	-44,554,235.83
专项储备		
盈余公积	29,326,000.00	29,326,000.00
一般风险准备		
未分配利润	10,225,686,229.74	15,061,238,230.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,320,166,719.11	17,073,874,468.86
少数股东权益	85,224,947,169.67	76,353,688,977.93
所有者权益（或股东权益）合计	95,545,113,888.78	93,427,563,446.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	347,357,839,551.60	346,027,704,797.43

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	609,165,814.80	42,982,662.71
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,332,245.27	7,485,300.72
其他应收款	83,188,189,510.35	65,363,644,839.04
其中：应收利息		
应收股利	4,609,159,911.45	6,569,039,911.45
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	83,798,687,570.42	65,414,112,802.47
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,870,172,215.32	7,796,469,357.76
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	86,000,000.00	109,420,000.00
投资性房地产		
固定资产	149,486.41	149,486.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,510,343.06	2,384,637.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	240,290,887.72	240,290,887.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,198,122,932.51	8,148,714,369.15
资产总计	92,996,810,502.93	73,562,827,171.62
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	38,500,054.21	11,219,807.58
其他应付款	59,561,518,076.34	47,069,835,665.97
其中：应付利息		
应付股利	129,936,982.49	129,936,982.49
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,619,959,585.04	5,385,877,704.52
其他流动负债		
流动负债合计	65,219,977,715.59	52,466,933,178.07
非流动负债：		
长期借款	7,020,711,394.49	4,499,947,625.56
应付债券	18,050,000,000.00	14,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,070,711,394.49	18,799,947,625.56
负债合计	90,290,689,110.08	71,266,880,803.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		81,742,009.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	29,326,000.00	29,326,000.00

未分配利润	2,618,143,392.85	2,126,226,358.54
所有者权益（或股东权益）合计	2,706,121,392.85	2,295,946,367.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	92,996,810,502.93	73,562,827,171.62

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并利润表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	64,065,890,390.21	78,224,882,093.55
其中：营业收入	64,065,890,390.21	78,224,882,093.55
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	63,866,652,228.43	74,219,852,458.43
其中：营业成本	57,181,913,379.03	65,514,191,303.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	566,681,480.20	2,291,997,321.27
销售费用	2,538,502,122.64	2,560,053,090.46
管理费用	2,341,697,207.39	2,710,049,018.87
研发费用	194,054,948.88	217,570,212.42
财务费用	1,043,803,090.29	925,991,511.92
其中：利息费用	2,227,140,481.43	2,383,727,857.26
利息收入	1,408,002,636.00	1,589,357,258.32
加：其他收益	193,940,742.84	340,713,399.90
投资收益（损失以“-”号填列）	1,455,342,545.22	2,754,044,840.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-770,872,513.30	557,448,956.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-18,929,442.33	2,844,801,886.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-362,986,477.88	-1,588,007,166.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,396,933,025.26	-4,359,490,604.07
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-72,000.00	-90,860.54
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,930,399,495.63	3,997,001,130.61
加：营业外收入	66,461,343.66	141,810,156.65
减：营业外支出	41,655,795.25	89,112,084.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,905,593,947.22	4,049,699,202.34
减：所得税费用	1,441,504,522.65	2,766,358,529.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,347,098,469.87	1,283,340,672.47
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,347,098,469.87	1,283,340,672.47
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,433,754,171.04	-2,575,449,211.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	86,655,701.17	3,858,789,884.40
六、其他综合收益的税后净额	-284,396,039.00	-2,726,938,979.82
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,262,830.60	-129,153,114.01
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	10,262,830.60	-129,153,114.01
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-2,930,288.37	-163,878,289.55
(9) 其他	13,193,118.97	34,725,175.54
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-294,658,869.60	-2,597,785,865.81
七、综合收益总额	-4,631,494,508.87	-1,443,598,307.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,423,491,340.44	-2,704,602,325.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-208,003,168.43	1,261,004,018.59
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-25,053,675.02 元，上期被合并方实现的净利润为：-35,387,066.05 元。

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	292,832,267.92	20,077,296.46
减：营业成本		
税金及附加	3,397,867.99	1,227,566.08
销售费用	7,971.84	10,363.57
管理费用	29,543,006.29	18,024,355.89
研发费用		
财务费用	1,160,021,558.05	1,588,763,527.57
其中：利息费用	1,650,245,645.00	1,743,155,020.17
利息收入	489,696,229.25	170,718,463.28
加：其他收益	132,900.56	804,483.54
投资收益（损失以“－”号填列）	1,906,796,838.90	5,414,712,092.14
其中：对联营企业和合营企业	33,520,974.40	111,823,867.16

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	1,006,791,603.21	3,827,568,059.03
加：营业外收入	15,905,103.03	12,679,652.93
减：营业外支出	116,741.44	
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	1,022,579,964.80	3,840,247,711.96
减：所得税费用		-183,076,507.55
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	1,022,579,964.80	4,023,324,219.51
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	1,022,579,964.80	4,023,324,219.51
（二）终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变 动		
4.企业自身信用风险公允价值变 动		
（二）将重分类进损益的其他综合 收益		
1.权益法下可转损益的其他综合 收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,022,579,964.80	4,023,324,219.51
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	62,771,245,303.25	60,193,465,556.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,042,891,156.00	1,761,465,094.63
收到其他与经营活动有关的现金	40,846,577,022.01	23,061,501,210.44
经营活动现金流入小计	105,660,713,481.26	85,016,431,861.48
购买商品、接受劳务支付的现金	45,519,232,592.95	48,302,086,388.66
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,701,539,550.27	3,142,759,903.73
支付的各项税费	6,172,240,018.04	7,530,285,323.59
支付其他与经营活动有关的现金	46,380,034,504.28	27,766,938,828.76
经营活动现金流出小计	100,773,046,665.54	86,742,070,444.74
经营活动产生的现金流量净额	4,887,666,815.72	-1,725,638,583.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	65,695,720,844.45	60,031,500,259.91
取得投资收益收到的现金	1,721,413,652.94	1,383,262,124.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,153,388.33	2,667,152.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,836,747,300.00	160,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,123,065,241.03	2,572,785,774.90
投资活动现金流入小计	72,378,100,426.75	64,150,215,311.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,624,994,678.37	733,094,062.62
投资支付的现金	66,608,175,557.56	52,615,997,846.37
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,999,916,283.16	2,701,681,075.50
支付其他与投资活动有关的现金	160,408,065.10	573,281,401.80
投资活动现金流出小计	71,393,494,584.19	56,624,054,386.29
投资活动产生的现金流量净额	984,605,842.56	7,526,160,925.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,091,953,000.00	5,035,712,266.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,091,953,000.00	5,035,712,266.46
取得借款收到的现金	128,496,660,163.12	109,653,551,740.90
收到其他与筹资活动有关的现		

金		
筹资活动现金流入小计	141,588,613,163.12	114,689,264,007.36
偿还债务支付的现金	134,264,373,853.88	113,669,694,008.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,493,075,805.88	5,583,468,274.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,156,730,695.69	629,470,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	9,184,091,323.00	1,661,878,839.11
筹资活动现金流出小计	148,941,540,982.76	120,915,041,121.98
筹资活动产生的现金流量净额	-7,352,927,819.64	-6,225,777,114.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-71,112,605.79	2,315,168.19
五、现金及现金等价物净增加额	-1,551,767,767.15	-422,939,604.39
加：期初现金及现金等价物余额	26,060,015,838.09	26,482,955,442.48
六、期末现金及现金等价物余额	24,508,248,070.94	26,060,015,838.09

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	114,938,995,834.61	98,982,436,244.92
经营活动现金流入小计	114,938,995,834.61	98,982,436,244.92
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,238,423.10	3,863,714.17
支付的各项税费	2,043,708.91	1,942,963.84
支付其他与经营活动有关的现金	107,067,395,423.38	94,175,604,029.89
经营活动现金流出小计	107,072,677,555.39	94,181,410,707.90
经营活动产生的现金流量净额	7,866,318,279.22	4,801,025,537.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,262,992,711.96	10,390,472,935.69
取得投资收益收到的现金	2,553,738,420.28	90,128,220.05

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,816,731,132.24	10,480,601,155.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	49,955,196,173.68	19,164,771,573.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	49,955,196,173.68	19,164,771,573.09
投资活动产生的现金流量净额	-23,138,465,041.44	-8,684,170,417.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	55,829,494,962.58	45,814,127,854.90
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	55,829,494,962.58	45,814,127,854.90
偿还债务支付的现金	38,529,294,500.58	40,999,477,838.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,430,050,532.78	2,618,156,308.14
支付其他与筹资活动有关的现金		21,093,796.57
筹资活动现金流出小计	39,959,345,033.36	43,638,727,942.89
筹资活动产生的现金流量净额	15,870,149,929.22	2,175,399,912.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	598,003,167.00	-1,707,744,968.32
加：期初现金及现金等价物余额	11,162,647.80	1,718,907,616.12
六、期末现金及现金等价物余额	609,165,814.80	11,162,647.80

公司负责人：张增根 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

