

债券代码：122488
债券代码：136326
债券代码：143175
债券代码：143176
债券代码：143520
债券代码：143658
债券代码：143695
债券代码：143018
债券代码：175235
债券代码：175773
债券代码：175945
债券代码：175946

债券简称：15 金地 01
债券简称：16 金地 02
债券简称：17 金地 01
债券简称：17 金地 02
债券简称：18 金地 01
债券简称：18 金地 04
债券简称：18 金地 06
债券简称：18 金地 07
债券简称：20 金地 01
债券简称：21 金地 01
债券简称：21 金地 03
债券简称：21 金地 04



金地（集团）股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 （2021年度）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2022年6月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于金地（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《金地（集团）股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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金公司所作的承诺或声明。

目 录

第一章 公司债券概要.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	24
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	25
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况与核查情况.....	32
第五章 增信机制及偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	42
第六章 公司债券本息偿付情况.....	43
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	47
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	48
第九章 本期公司债券跟踪评级情况.....	49
第十章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况.....	57
第十一章 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.....	58
第十二章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	59
第十三章 其他事项.....	60

第一章 公司债券概要

一、15 金地 01

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2015[1977]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

3、债券简称及代码：15 金地 01、122488。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 30 亿元（余额为 27.25937 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券发行票面利率 4.18%（2020 年 9 月 9 日，发行人公告票面利率不调整，2020 年 10 月 15 日至 2022 年 10 月 14 日本期债券的票面利率维持为 4.18%。

8、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2015年10月15日。

14、付息日：2016年至2022年间每年的10月15日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的10月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2022年10月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2020年10月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。联合评级将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还银行贷款及补充流动资金。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、16 金地 02

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2015[1977]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）

3、债券简称及代码：16 金地 02、136326。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：16 金地 02 发行 17 亿元（余额为 11.00 亿元）。

6、债券期限：16 金地 02 期限为 8 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 3 年票面利率为本期债券存续期内前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 3 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。发行票面利率 3.50%（2021 年 2 月 10 日，发行人公告票面利率不调整，2021 年 3 月 22 日至 2024 年 3 月 21 日票面利率维持为 3.50%）。

8、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 5 年末上调本期债券后 3 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开

立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2016年3月22日。

14、付息日：本期债券的付息日为2017年至2024年间每年的3月22日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2021年每年的3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2024年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。联合评级将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还银行贷款及补充流动资金。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、17 金地 01、17 金地 02

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）

3、债券简称及代码：17 金地 01、143175；17 金地 02、143176。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 40 亿元，其中 17 金地 01 发行 30 亿元（余额为 29.69 亿元），17 金地 02 发行 10 亿元（余额为 10.00 亿元）。

6、债券期限：本期债券分为两个品种发行：品种一为 5 年期，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；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券品种一的债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券品种一发行票面利率 4.85%（2020 年 6 月 11 日，发行人公告不调整票面利率，2020 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 12 日票面利率为 4.85%），品种二发行票面利率 5.05%。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期内的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券品种一的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期内的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率

调整权，则本期债券品种二的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一/品种二的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一/品种二按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2017 年 7 月 13 日。

14、付息日：本期债券品种一的付息日为 2018 年至 2022 年间每年的 7 月 13 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。本期债券品种二的付息日为 2018 年至 2024 年间每年的 7 月 13 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2022 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2024 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工

作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还银行贷款。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、18 金地 01

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（品种一）

3、债券简称及代码：18 金地 01、143520。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 30 亿元（余额为 29.90 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，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。

7、债券利率：本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券发行票面利率 5.68%（2021 年 2 月 9 日，发行人公告不调整票面利率，2021 年 3 月 19 日至 2023 年 3 月 18 日票面利率为 5.68%）。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开

立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2018年3月19日。

14、付息日：本期债券的付息日为2019年至2023年间每年的3月19日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的3月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2023年3月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年3月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还银行贷款和到期债务。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

五、18 金地 04

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二）

3、债券简称及代码：18 金地 04、143658。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：18 金地 04 发行 20 亿元（余额为 19.80 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，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。

7、债券利率：本期债券的债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券发行票面利率 5.38%（2021 年 4 月 27 日，发行人公告不调整票面利率，2021 年 5 月 28 日至 2023 年 5 月 27 日票面利率为 5.38%）。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开

立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2018年5月28日。

14、付息日：本期债券的付息日为2019年至2023年间每年的5月28日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的5月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2023年5月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年5月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还银行贷款和到期债务。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

六、18 金地 06

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）（品种二）

3、债券简称及代码：18 金地 06、143695。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 10 亿元（余额 10.00 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，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。

7、债券利率：本期债券的债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。发行票面利率 5.70%（2021 年 5 月 21 日，发行人公告不调整票面利率，2021 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 19 日票面利率为 5.70%）。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开

立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2018年6月20日。

14、付息日：本期债券的付息日为2019年至2023年间每年的6月20日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的6月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2023年6月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年6月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还银行贷款和到期债务。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

七、18 金地 07

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第四期）

3、债券简称及代码：18 金地 07、143018。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 10 亿元（余额 9.965 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，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。

7、债券利率：本期债券的债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券票面利率为 3.55%（本期债券在存续期内前 3 年，即 2018 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日的票面利率为 5.00%，2021 年 6 月 21 日，发行人公告下调票面利率，存续期内后 2 年，即 2021 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日票面利率为 3.55%）。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2018年7月18日。

14、付息日：本期债券的付息日为2019年至2023年间每年的7月18日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2023年7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还银行贷款和到期债务。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

八、20 金地 01

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）

3、债券简称及代码：20 金地 01、175235。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 30 亿元（余额 30.00 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，附债券存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.95%。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整最后 2 年的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告为准。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，并在回售支付日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。本期债券第 3 个计息年度付日即为回售支日，发行人将按照上海证券交易所和债登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2020年10月12日。

14、付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的10月12日，如投资者行使回售权则其部分债券的付息日为2021年至2023年每年的10月12日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计。

15、兑付日：本期债券为2025年10月12日，如投资者行使回售权，其回售部分债券的兑付日为2023年10月12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；顺延期间兑付款项不另计利息。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

九、21 金地 01

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）

3、债券简称及代码：21 金地 01、175773。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 20 亿元（余额 20.00 亿元）。

6、债券期限：本期债券为 5 年期，附债券存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.93%。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定是否在本期债券存续期限的第 3 年末调整最后 2 年的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告为准。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，并在回售支付日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2021年3月1日。

14、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的3月1日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的3月1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；顺延期间付息款项不另计息。

15、兑付日：本期债券兑付日为2026年3月1日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2024年3月1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；顺延期间兑付款项不另计利息。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

十、21 金地 03、21 金地 04

1、核准文件和核准规模：经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2、债券名称：金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）

3、债券简称及代码：21 金地 03、175945；21 金地 04、175946。

4、发行主体：金地（集团）股份有限公司。

5、发行规模：本期债券的发行规模为 29.95 亿元，其中 21 金地 03 发行规模 24.95 亿元（余额为 24.95 亿元），21 金地 04 发行规模 5.00 亿元（余额为 5.00 亿元）。

6、债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 5 年期，附债券存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期。

7、债券利率：21 金地 03 票面利率为 3.91%，21 金地 04 票面利率为 4.30%。本期债券品种一票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在本期债券存续期限的第 3 年末调整最后 2 年的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告为准。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，并在回售支付日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受上述调整。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、债券票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

11、发行价格：按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、起息日：2021年4月7日。

14、付息日：本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的4月7日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的4月7日；本期债券品种二的付息日为2022年至2026年每年的4月7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；顺延期间付息款项不另计息。

15、兑付日：本期债券品种一为2026年4月7日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2024年4月7日；本期债券品种二的兑付日为2026年4月7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；顺延期间兑付款项不另计利息。

16、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用等级：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券。

20、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为发行人“15金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”、“18金地04”、“18金地06”、“18金地07”、“20金地01”、“21金地01”、“21金地03”、“21金地04”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施等的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，督促发行人按时履约。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2021年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

2021年1月1日至本报告出具之日，发行人发生其他重大事项，中金公司按照规定作为受托管理人及时出具受托管理事务临时报告，详见“第十三章 其他事项”之“三、其他重大事项”。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：金地（集团）股份有限公司

英文名称：Gemdale Corporation

住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心
32 层

法定代表人：凌克

成立日期：1988 年 1 月 20 日

统一社会信用代码：914403001921816342

注册资本：4,514,583,572 元

实缴资本：4,514,583,572 元

股票上市地：上海证券交易所

公司 A 股简称：金地集团

公司 A 股代码：600383

所属行业：房地产业

信息披露事务负责人及
职位：徐家俊，董事、高级副总裁、董事会秘书

联系地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心
32 层

邮政编码：518048

电话号码：0755-82039509

网址：www.gemdale.com

电子信箱：ir@gemdale.com

二、发行人 2021 年度主营业务概况

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块分为住宅地产开发、商业地产和产业地产开发及运营、房地产金融及物业管理服务等。

公司秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供多元化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉 AAA 单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国 78 座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“天境”、“世家”、“风华”、“峯汇”等多个产品系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”“五心精装家”“360°健康家”“Life 智享家”“Micro Climate 微气候智慧决策系统”“玩呗”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产、产业地产、租赁住宅业务主要由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和服务运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下拥有北京金地中心、上海九亭金地广场、上海喜悦荟、南京新尧金地广场、南京河西金地广场、西安金地广场、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新软件科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园、南京雨花创新中心等项目。

金地代建业务的运营主体——金地集团开发管理公司，专注于为全国范围客户提供全过程房地产开发管理服务。2006 年，金地集团承接了深圳首个由政府委托代建的写字楼项目“福田科技广场”，标志着金地首次进入代建领域。经过 12 年的经验积累，2018 年金地集团正式设立专门的代建公司深耕代建领域。代建公司依托集团全国化布局和丰

富的开发经验，为房地产项目委托方提供咨询顾问、开发管理、配资代建、政府代建等多种业务服务，已建立全过程咨询、设计管理咨询、销售代理等业务多元发展模式。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在 2006 年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司—稳盛投资，2008 年与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG 基金），并于 2010 年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012 年至 2021 年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经等多家权威机构评为人民币房地产基金 TOP10。

公司旗下的金地物业始创于 1993 年，于 2021 年正式更名为“金地智慧服务”，是金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，中国物业管理一级资质企业，中国物业管理协会名誉副会长单位，广东省物业管理协会副会长单位。截至目前，金地智慧服务已覆盖近 280 余座城市及美国东西海岸的 8 个不同城市和地区，近 100 家政府机构、开发商、知名大型企业总部、物业企业，管理项目包括住宅、产业园、学校、商写、政府机关等多种业态。秉承“精品服务，真情关爱”的服务理念，金地智慧服务近 30 年来坚守初心、秉持匠心，基于对行业发展大势的研判以及人民对美好生活的追求，致力于成为全业态覆盖的综合服务运营商。2009-2021 连续十三年荣获“中国物业服务百强企业”，十次荣膺中国物业服务百强企业服务质量领先企业榜首，2011-2021 连续十一年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。

此外，公司积极拓展多方位的消费升级业务，打造独立运营并与住宅、商业等业务有效结合的创新产业板块，有计划分步骤地在医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活等产业领域探索实践。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主营业务，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。。

公司坚持深耕一二线主流城市的投资策略，形成以京津冀都市圈、长三角都市圈、粤港澳大湾区以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。同时，公司不断加强布局纵

深和城市梯度，为集团规模和利润的持续增长奠定坚实基础。

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。截至 2021 年末，公司已布局全国 78 个城市，总土地储备约 6,398 万平方米，其中一、二线城市占比约为 62%。

凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势。同时，公司积极开拓公司债券、中期票据、资产证券化、超短期融资券等多元化的融资渠道，不断优化公司整体债务结构，使公司继续保持了融资成本优势。截至 2021 年末，公司债务融资加权平均成本为 4.56%。

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”“中国地产金砖奖”“品牌价值百强企业”“年度影响力地产公司”“稳健发展 10 强”等殊荣。公司旗下物业平台——金地智慧服务于 2009-2021 连续十三年荣获“中国物业服务百强企业”，2021 年第十次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2021 连续十一年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

公司提出“科学筑家，智美精工”的品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先的意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列标准化方面，公司已形成了多个产品线系列，历经近十余年发展及迭代，在市场中树立了良好口碑。智能化方面，将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，在市场较早推出了“Life 智享家”产品，为客户提供涵盖家庭、社区、物业系统化、一站式解决方案。户型方面，形成“HOME+”户型研发体系，针对首置首改型、改善型等不同购房人群打造人性化细节设计，同时考虑家庭生命周期的变化推出“Flexible+”可选可变户型。在精装修方面，推出了“五心

精装家”品牌，提供品味与品质兼具的全屋精装，并从标准化逐步走向定制化，满足客户的个性化需求。景观设计方面，开创性推出“Micro Climate 微气候智慧决策系统”和“玩呗”社区生活系统。为了响应国家“3060”双碳节能政策，公司建立了“G-WISE 金地绿色健康”企业标准，大力发展绿色建筑。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领高品质生活的发展新趋势。

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事拥有较高的专业水平和丰富的经验，部分董事和高管人员具有海外留学和工作的经历，具有国际化视野。董事和高管人员来自战略管理、财务管理、投资银行、项目管理、土木工程、建筑设计、工程设计等多个相关领域，具有较高的专业造诣和理论建树。高管团队在公司的平均工作时间已超过二十年，经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，对房地产行业的研究和解读能力处于国内前沿水平，具有准确把控房地产开发与投资机会的能力，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。多年来，为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

报告期内，公司实现营业收入 992.32 亿元，同比增加 18.16%，其中房地产业务结转收入 883.63 亿元，同比增加 17.54%，主要是本期结转项目增加所致。

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	88,362,794,440.26	70,996,251,468.80	19.65	17.54	42.13	降低 13.91 个百分点
物业管理	5,278,628,890.87	4,746,953,923.59	10.07	29.31	28.55	上升 0.53 个百分点
物业出租及其他	3,465,512,316.40	1,718,958,733.56	50.40	14.47	25.80	降低 4.47 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南	19,340,091,701.24	14,384,733,872.48	25.62	-20.05	-2.32	降低 13.50 个百分点
华北	14,095,207,365.02	12,317,650,385.02	12.61	87.20	149.41	降低 21.80 个百分点
华东	8,772,963,796.23	6,902,361,825.43	21.32	7.12	31.78	降低 14.72 个百分点
华中	8,448,142,127.86	7,250,301,107.57	14.18	1.53	33.23	降低 20.42 个百分点
西部	4,776,995,019.50	3,348,090,810.97	29.91	-43.42	-47.54	上升 5.50 个百分点
东北	14,180,895,461.82	9,224,835,008.03	34.95	115.41	147.67	降低 8.47 个百分点
东南	27,492,640,175.86	24,034,191,116.45	12.58	44.46	65.09	降低 10.92 个百分点

报告期内，公司房地产结算收入 883.63 亿元，同比增长 17.54%，主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积增长。房地产业务的毛利率为 19.65%，比上年降低 13.91 个百分点。物业管理实现收入 52.79 亿元，同比增长 29.31%，主要是因为物业管理面积增长；物业出租及其他业务实现收入 34.66 亿元，同比增长 14.47%，主要是因为产业服务收入增长。

报告期内，华北、东北、东南的营业收入及营业成本分别较上年增长幅度较大，主要是因为该区域房地产项目结算面积增长；西部、华南区域的营业收入及营业成本分别较上年下降幅度较大，主要是因为该区域房地产项目结算面积减少。

三、发行人 2021 年度主要财务情况

发行人 2021 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）主要资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	761,090,810.04	0.16	433,786,326.34	0.11	75.45	物业管理应收款

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
						项增加
其他应收款	93,557,284,529.44	20.22	67,024,782,116.53	16.69	39.59	应收关联方往来款增加
其他流动资产	13,079,090,413.75	2.83	9,731,102,770.02	2.42	34.41	预缴税金增加
发放贷款及垫款	539,276,198.44	0.12	1,328,234,517.46	0.33	-59.40	小额贷款规模减少
长期股权投资	60,872,428,230.10	13.15	45,834,014,301.49	11.41	32.81	对联合营企业投资增加
其他权益工具投资	159,422,159.55	0.03	65,611,755.73	0.02	142.98	权益工具投资增加
其他非流动金融资产	2,331,609,729.97	0.50	1,012,954,597.86	0.25	130.18	权益工具投资增加
使用权资产	1,026,055,819.43	0.22	1,483,590,601.23	0.37	-30.84	部分运营租入资产项目提前退出
短期借款	4,037,276,081.43	0.87	2,794,623,744.18	0.70	44.47	借款增加
应付账款	39,500,427,444.74	8.53	29,806,861,177.48	7.42	32.52	应付建筑工程款及土地价款增加
预收款项	265,625,643.04	0.06	186,540,606.69	0.05	42.40	预收租金款增加
应付债券	39,567,698,536.01	8.55	24,876,053,011.87	6.19	59.06	发行公司债券及中期票据

(二) 截至 2021 年末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	8,615,576,857.54	9,775,843,650.71	-11.87	-
流动比率	1.41	1.41	0.43	-
速动比率	0.63	0.55	15.64	-
资产负债率 (%)	76.19	76.59	降低 0.4 个百分点	-
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.47	-
利息保障倍数	3.01	4.00	-24.90	-
现金利息保障倍数	3.08	3.21	-4.02	-
EBITDA 利息保障倍数	3.09	4.09	-24.59	-
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况与 核查情况

一、15 金地 01

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1977 号”文核准。本期公司债券于 2015 年 10 月 16 日发行结束，发行总额为 30 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将用于偿还银行贷款及补充流动资金，其中用于偿还银行贷款的金额为人民币 29.17 亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券募集说明书约定用途专款专用。截至 2016 年 12 月 31 日，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

二、16 金地 02

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015] 1977 号”文核准。本期公司债券于 2016 年 3 月 23 日发行结束，发行总额为 30 亿元，其中 16 金地 01 发行规模为 13 亿元，16 金地 02 发行金额为 17 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将用于偿还银行贷款及补充流动资金，其中用于偿还银行贷款的金额为 27.935 亿元，剩余募集资金将用于补充公司流动资金。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至 2016 年 12 月 31 日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

三、17 金地 01、17 金地 02

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016] 1622 号”文核准。本期公司债券于 2017 年 7 月 13 日发行结束，发行总额为 40 亿元，其中 17 金地 01 发行规模为 30 亿元，17 金地 02 发行金额为 10 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还银行贷款。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至 2017 年 12 月 31 日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

四、18金地01

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]1622号”文核准。本期公司债券于2018年3月19日发行结束，发行总额为30亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳市分行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还银行贷款和到期债务。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至2018年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳市分行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人2021年定期报告披露内容一致。

五、18 金地 04

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016] 1622 号”文核准。本期公司债券于 2018 年 5 月 28 日发行结束，发行总额为 30 亿元，其中 18 金地 02 发行金额为 20 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还银行贷款和到期债务。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至 2018 年 12 月 31 日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

六、18 金地 06

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]1622 号”文核准。本期公司债券于 2018 年 6 月 20 日发行结束，发行总额为 20 亿元，其中 18 金地 06 发行金额为 10 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还银行贷款和到期债务。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至 2018 年 12 月 31 日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

七、18 金地 07

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016] 1622 号”文核准。本期公司债券于 2018 年 7 月 18 日发行结束，发行总额为 10 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还银行贷款和到期债务。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券集说明书约定用途专款专用。截至 2018 年 12 月 31 日止，全部募集资金已使用完毕。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

八、20 金地 01

1、本期债券募集资金情况

发行人经中国证监会“证监许可[2020] 1525 号”核准。本期公司债券于 2020 年 10 月 12 日发行结束，发行总额为 30 亿元，募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还公司到期/回售的公司债券。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

截至 2021 年 12 月 31 日止，募集资金尚未完全使用，已使用金额 13.40063 亿元，未使用金额 16.59937 亿元；截至本报告出具之日，募集资金尚未使用金额 3.79937 亿元。募集资金专项账户运作规范。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

九、21 金地 01

1、本期债券募集资金情况及专项账户运作情况

发行人经中国证监会“证监许可[2020] 1525 号”核准。本期公司债券于 2021 年 3 月 1 日发行结束，发行总额为 20 亿元，募集资金已按约定汇入发行人在招商银行股份有限公司深圳分行深南中路支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还公司到期/回售的公司债券。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日止，募集资金已使用 16.8 亿元，未使用 3.2 亿元，截至本报告出具之日情况未发生变化，募集资金专项账户运作规范。

公司根据相关法律法规的规定在招商银行股份有限公司深圳分行深南中路支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

十、21 金地 03、21 金地 04

1、本期债券募集资金情况及专项账户运作情况

发行人经中国证监会“证监许可[2020] 1525 号”核准。本期公司债券于 2021 年 4 月 7 日发行结束，发行总额为 29.95 亿元，募集资金已按约定汇入发行人在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金将全部用于偿还公司到期/回售的公司债券。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日止，21 金地 03 募集资金已使用 13.585 亿元，未使用 11.365 亿元；截至本报告出具日情况未发生变化，募集资金专项账户运作规范。

截至 2021 年 12 月 31 日止，21 金地 04 募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

公司根据相关法律法规的规定在中国农业银行股份有限公司深圳地王支行开设的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专项账户运行正常。

3、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制及偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内公司债券无增信机制；报告期内，公司债券偿债计划、其他偿债保障措施未发生重大变更。

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。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。

第六章 公司债券本息偿付情况

报告期内（2021 年度），公司债券本息兑付情况如下：

一、15 金地 01

发行人于 2021 年 10 月 15 日向本期债券全体持有人支付了自 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日期间的利息。

报告期内，15 金地 01 不涉及本金兑付。

二、16 金地 02

发行人于 2021 年 3 月 22 日向“16 金地 02”债券全体持有人支付了自 2020 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 21 日期间的利息。

发行人已于 2021 年 2 月 10 日发布《金地（集团）股份有限公司“16 金地 02”公司债券票面利率不调整公告》，发行人决定不调整本期债券后 3 年的票面利率，即 2021 年 3 月 22 日至 2024 年 3 月 21 日本期债券的票面利率维持为 3.50%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。根据《金地（集团）股份有限公司关于“16 金地 02”债券回售实施结果公告》及《金地（集团）股份有限公司关于“16 金地 02”债券转售实施结果公告》，“16 金地 02”（债券代码：136326）回售数量为 1,680,000 手，回售金额为 16.80 亿元，完成转售债券金额 10.80 亿元。发行人已于回售日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 11.00 亿元。

三、17 金地 01、17 金地 02

发行人于 2021 年 7 月 13 日分别向“17 金地 01”、“17 金地 02”债券全体持有人支付了自 2020 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日期间的利息。

报告期内，17 金地 01、17 金地 02 不涉及本金兑付。

四、18 金地 01

发行人于 2021 年 3 月 19 日向本期债券全体持有人支付了自 2020 年 3 月 19 日至 2021 年 3 月 18 日期间的利息。

发行人已于 2021 年 2 月 9 日发布《金地（集团）股份有限公司“18 金地 01”公司债券票面利率不调整公告》，发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2021 年 3 月 19 日至 2023 年 3 月 18 日本期债券的票面利率维持为 5.68%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。根据《金地（集团）股份有限公司关于“18 金地 01”债券回售实施结果公告》及《金地（集团）股份有限公司关于“18 金地 01”债券转售实施结果公告》，“18 金地 01”（债券代码：143520）回售数量为 10,000 手，回售金额为 0.1 亿元，转售债券金额为 0 元。发行人已于回售日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 29.90 亿元。

五、18 金地 04

发行人于 2021 年 5 月 28 日向本期债券全体持有人支付了自 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日期间的利息。

发行人已于 2021 年 4 月 27 日发布《金地（集团）股份有限公司“18 金地 04”公司债券票面利率不调整公告》，发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2021 年 5 月 28 日至 2023 年 5 月 27 日本期债券的票面利率维持为 5.38%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。根据《金地（集团）股份有限公司关于“18 金地 04”债券回售实施结果公告》、《金地（集团）股份有限公司关于“18 金地 04”债券转售实施结果公告》及《金地（集团）股份有限公司关于“18 金地 04”债券转售实施结果公告信用债其他公告》，“18 金地 04”（债券代码：143658）回售数量为 20,000 手，回售金额为 0.2 亿元，转售债券金额为 0 元，发行人已于回售日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 19.80 亿元。

六、18 金地 06

发行人于 2021 年 6 月 21 日（因遇 2020 年 6 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的

第 1 个工作日) 向“18 金地 06”债券全体持有人支付了自 2020 年 6 月 20 日至 2021 年 6 月 19 日期间的利息。

发行人已于 2021 年 5 月 21 日发布《金地(集团)股份有限公司“18 金地 06”公司债券票面利率不调整公告》发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率, 即 2021 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 19 日本期债券的票面利率维持为 5.70% (本期债券采用单利按年计息, 不计复利)。根据《金地(集团)股份有限公司关于“18 金地 06”债券回售实施结果公告》, “18 金地 06”(债券代码: 143695) 回售有效期登记数量为 0 手, 回售金额为 0 元。本期债券的当前余额为 10 亿元。

七、18 金地 07

发行人于 2021 年 7 月 19 日(因遇 2021 年 7 月 18 日为非交易日, 故顺延至其后第一个交易日) 向“18 金地 07”债券全体持有人支付了自 2020 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日期间的利息。

发行人已于 2021 年 6 月 21 日发布《金地(集团)股份有限公司关于“18 金地 07”票面利率调整公告》, 发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 145 个基点, 即 2021 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日本期债券的票面利率为 3.55% (本期债券采用单利按年计息, 不计复利)。根据《金地(集团)股份有限公司关于“18 金地 07”债券回售实施结果公告》和《金地(集团)股份有限公司关于“18 金地 07”债券转售实施结果公告》, “18 金地 07”债券回售金额 8.635 亿元, 完成转售 8.6 亿元, 本期债券的当前余额为 9.965 亿元。

八、20 金地 01

发行人于 2021 年 10 月 12 日向“20 金地 01”债券全体持有人支付了自 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日期间的利息。

报告期内, 20 金地 01 不涉及本金兑付。

九、21 金地 01

“21 金地 01”在 2021 年度内不涉及本息兑付事项。

十、21 金地 03、21 金地 04

“21 金地 03”和“21 金地 04”在 2021 年度内不涉及本息兑付事项。

第七章 债券持有人会议召开的情况

2021 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

2021年，发行人足额支付了“15金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”、“18金地04”、“18金地06”、“18金地07”和“20金地01”的当期利息及相关回售款；“21金地01”、“21金地03”和“21金地04”未涉及兑付兑息情况。

发行人偿债意愿情况正常。

二、发行人偿债能力分析

发行人在稳定发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与公司的债务结构，保持合理的财务弹性和稳健的财务结构。公司关键偿债能力指标如下：

主要指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
流动比率	1.41	1.41	0.43
速动比率	0.63	0.55	15.64
资产负债率(%)	76.19	76.59	降低0.4个百分点
利息保障倍数	3.01	4.00	-24.90
EBITDA利息保障倍数	3.09	4.09	-24.59

从关键指标来看，2021年末发行人流动比率及速动比率分别为1.41及0.63，资产负债率（合并口径）为76.19%，较2020年比较变动幅度不大，发行人资产流动性良好，整体负债水平可控，处于行业合理水平。

从利息保障倍数来看，2021年发行人利息保障倍数为3.01，EBITDA利息保障倍数为3.09，盈利状况良好，对利息的覆盖比例较高。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

一、15 金地 01

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2015 年完成了对本期债券的初次评级，自 2016 年起对本期债券进行跟踪评级。

2016 年 6 月 16 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2017 年 5 月 26 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2018 年 5 月 29 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2020 年 6 月 2 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本

期债项信用等级为 AAA 级。

二、16 金地 02

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2016 年完成了对本期债券的初次评级，自 2017 年起对本期债券进行跟踪评级。

2016 年 6 月 16 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2017 年 5 月 26 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2018 年 5 月 29 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2020 年 6 月 2 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

三、17 金地 01、17 金地 02

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2017 年完成了对本期债券的初次评级，自 2018 年起对本期债券进行跟踪评级。

2017 年 5 月 26 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2018 年 5 月 29 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2020 年 6 月 2 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

四、18 金地 01

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2018 年完成了对本期债券的初次评级，自 2018 年起对本期债券进行跟踪评级。

2018年1月29日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第一期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2018年5月29日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2019年6月21日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2021年6月8日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2021年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2022年6月21日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2022年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

五、18金地04

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于2018年完成了对本期债券的初次评级，自2019年起对本期债券进行跟踪评级。

2018年5月3日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第二期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2019年6月21日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2020年6月2日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公

司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

六、18 金地 06

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2018 年完成了对本期债券的初次评级，自 2019 年起对本期债券进行跟踪评级。

2018 年 5 月 31 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2020 年 6 月 2 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本

期债项信用等级为 AAA 级。

七、18 金地 07

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司于 2018 年完成了对本期债券的初次评级，自 2019 年起对本期债券进行跟踪评级。

2018 年 7 月 4 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第四期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2020 年 6 月 2 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021 年 6 月 8 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2022 年 6 月 21 日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

八、20 金地 01

2020 年 6 月 5 日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2021年6月8日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2021年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2022年6月21日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2022年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

九、21金地01

2021年1月18日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2021年6月8日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2021年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2022年6月21日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2022年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

十、21金地03、21金地04

2021年3月18日，联合信用评级有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行2021年公司债券（第二期）信用评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2021年6月8日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2021年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2022年6月21日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2022

年跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

第十章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一章 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

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十二章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内不涉及。

第十三章 其他事项

一、担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 97.82 亿元，其中，对子公司担保余额为 59.63 亿元，对联营、合营公司担保余额为 38.20 亿元。

深圳市金地大百汇房地产开发有限公司系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，金地旧改公司持有金地大百汇 35%的股权。

经公司 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，公司按 35%比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会决议批准，金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。2014 年 4 月 25 日，经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过，董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保，新增额度合计不超过人民币 23 亿元，即总额度合计不超过人民币 43 亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 26.58 亿元。

广州碧臻房地产开发有限公司（下称“广州碧臻”）系本集团合营企业之子公司，分别于 2018 年 11 月 14 日和 2018 年 11 月 21 日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行（下称“农行广州番禺支行”）和交通银行广东省分行（下称“交行广东省分行”）

申请人民币 150,000 万元和人民币 186,200 万元额度的贷款。公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司（下称“广州东凌”）按提款金额的 14.28% 为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约 1.59 亿元。

广州市恒越房地产有限公司(下称“广州恒越”)系本集团合营企业之子公司，分别于 2021 年 11 月 25 日和 2021 年 11 月 29 日向平安银行股份有限公司广州分行(下称“平安广州分行”)和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行(下称“建行广州海珠支行”)申请人民币 6 亿元和人民币 22 亿元额度的贷款。公司按提款金额的 24.348% 为广州恒越提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起三年止。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币约 3.17 亿元。

618 John Street, LLC 系本集团合营企业之子公司，于 2021 年 9 月 29 日向 East West Bank 申请贷款。本集团之控股子公司 Vision Real Estate Development, Inc(以下简称“美国威新公司”)按提款金额的 50% 为 618 John Street, LLC 提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，美国威新公司为 618 John Street, LLC 提供的借款担保余额折合人民币 0.32 亿元。

Madison 45 Broad Development, LLC（下称“45 Broad”）系本集团合营企业之子公司，Vision Real Estate Development, INC（下称“美国威新”）其向上海商业银行申请的、于 2023 年 10 月 28 日到期的 6,150 万美元及 2,000 万美元额度贷款提供贷款金额 100% 的担保，实际担保金额上限为 8,150 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司美国威新为 45 Broad 提供的借款担保余额为人民币约 5.20 亿元。

Gemdale 2035 Blake Street LLC（下称“Blake Street”）系本集团之合营企业，美国威新为其向国民城市银行（City National Bank）申请的、于 2021 年 12 月 14 日到期的 2,850 万美元额度贷款提供贷款金额 50% 的担保，实际担保金额不超过 1,425 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2021

年 12 月 31 日， Blake Street 公司的贷款已全部偿还。

1350 Deluxe Hollywood Investors, LLC（下称“Deluxe 项目”）系本集团合营企业之子公司，美国威新为其向国民城市银行（City National Bank）申请的、于 2024 年 3 月 20 日到期的 4,200 万美元额度贷款提供贷款金额 50% 的担保，实际担保金额上限为 2,100 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司美国威新为 Deluxe 项目提供的借款担保余额为人民币约 1.34 亿元。

二、重大诉讼及仲裁情况

发行人报告期内不存在需要披露的重要未决诉讼或仲裁情况。

三、其他重大事项

2022 年 3 月 25 日，金地集团披露《金地（集团）股份有限公司关于公司董事和核心管理人员市场购买公司债券的公告》，金地集团部分董事和核心管理人员将按照交易所交易规则，以市场化方式在二级市场购买发行人公司债券，积极维护公司债券价格的稳定，切实保护投资者利益，本次债券购买方案如下：

- 1、购买主体：公司董事长凌克先生及部分核心管理人员
- 2、购买规模：总规模不超过人民币 2,000 万元
- 3、购买时间：自公告发出后
- 4、购买范围：发行人存续的债券

发行人承诺相关交易将严格遵循法律法规，不存在利益输送、违反公平竞争或破坏市场秩序等行为。本次交易完成之后发行人将严格按照相关规定及时公告交易结果。中金公司作为受托管理人，于 2022 年 4 月 1 日出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

(本页无正文，为金地(集团)股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2021年度)之盖章页)

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

