

债券简称: 20 金科 01

债券代码: 149037.SZ

债券简称: 20 金科 02

债券代码: 149038.SZ

债券简称: 20 金科 03

债券代码: 149129.SZ

债券简称: 20 金科 04

债券代码: 149130.SZ

金科地产集团股份有限公司
2020 年面向合格投资者公开发行公司
债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人: 金科地产集团股份有限公司

住所: 重庆市江北区复盛镇正街 (政府大楼)



受托管理人: 中山证券有限责任公司

(住所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信
南方大厦 21 层、22 层)

2022 年 6 月

重要提示

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于金科地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的《金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告》等相关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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中山证券所作的承诺或声明。

目录

重要提示	2
第一章 本期债券概况	5
一、本期债券主要条款	5
二、核准或备案情况	8
第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况	9
一、发行人基本情况	9
二、发行人 2021 年度经营情况	9
三、发行人 2021 年度财务情况	16
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	19
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	19
二、本期债券募集资金实际使用情况	19
三、专项账户运作与核查情况	20
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况	22
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	23
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	23
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	23
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	23
第六章 债券持有人会议召开情况	24
第七章 本期债券跟踪评级情况	25
一、募集说明书约定情况	25
二、实际执行情况	25
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	26
第九章 受托管理人履行职责情况	27
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	27
二、募集资金使用情况监督	27
三、定期跟踪机制及履行情况	27
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	30
五、债券持有人会议情况	31
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	31

七、其他履职事项	31
第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....	32
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析	32
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	32
第十一章 其他事项.....	34
一、发行人对外担保情况.....	34
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	36
三、相关当事人.....	36
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	36
五、发行人非经营性往来占款情况	39
六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形	39
七、其他重大事项	39

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

（一）20 金科 01 主要条款

1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）

2、债券简称及代码：20 金科 01，149037.SZ

3、发行总额：19.00 亿元，截至本报告出具之日，债券余额 0.0968 亿元

4、票面利率：当前票面利率为 6.00%

5、发行期限：3 年（附第 2 年末本公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）

6、起息日：2020 年 2 月 20 日

7、到期日：“20 金科 01”的到期日为 2023 年 2 月 20 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 2 月 20 日。

8、还本付息方式：“20 金科 01”采用单利按年计息，不计复利。每年计息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、公司债券上市的交易场所：深圳证券交易所

10、担保情况：无担保

11、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 金科 01”的信用评级为 AAA。

12、兑付兑息情况：“20 金科 01”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；“20 金科 01”部分持有人于 2022 年 2 月 21 日行使回售权，回售规模为 189,031.80 万元，回售后本期债券存续余额为 968.20 万元。截至本报告出具日，尚未到兑付日。

（二）20 金科 02 主要条款

1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）

- 2、债券简称及代码：20 金科 02，149038.SZ
- 3、发行总额：4 亿元，截至本报告出具之日，“20 金科 02”余额为 4 亿元。
- 4、票面利率：当前票面利率为 6.30%
- 5、发行期限：5 年（附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）
- 6、起息日：2020 年 2 月 20 日
- 7、到期日：“20 金科 02”的到期日为 2025 年 2 月 20 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 2 月 20 日。
- 8、还本付息方式：“20 金科 02”采用单利按年计息，不计复利。每年计息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、公司债券上市的交易场所：深圳证券交易所
- 10、担保情况：无担保
- 11、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 金科 02”的信用评级为 AAA。
- 12、兑付兑息情况：“20 金科 02”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

（三）20 金科 03 主要条款

- 1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
- 2、债券简称及代码：20 金科 03，149129.SZ
- 3、发行总额：12.50 亿元，截至本报告出具之日，债券余额 11.25 亿元
- 4、票面利率：当前票面利率为 5.00%
- 5、发行期限：本期债券原为 2+2 年期，根据《关于召开“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”）和《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》（以下简

称“《决议公告》”）本期债券调整为 3 年期。

6、起息日：根据《会议通知》和《决议公告》，本期债券存续期前两年（含）的起息日为 2020 年 5 月 28 日，对于第三年初起本期债券起息日为 2022 年 5 月 28 日。

7、到期日：本期债券原到期日为 2024 年 5 月 28 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 5 月 28 日。根据《会议通知》和《决议公告》，本期债券实际到期日调整为 2023 年 5 月 28 日。

8、还本付息方式：根据《会议通知》和《决议公告》，本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。本期债券本金及利息兑付通过登记机构和有关机构办理。本金及利息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会和深圳证券交易所指定的媒体上发布的兑付公告中加以说明。

9、公司债券上市的交易场所：深圳证券交易所

10、担保情况：发行人将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司（发行人全资子公司）70%的股权、“长沙金科集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司（发行人全资子公司）30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科 03”债券的质押增信。

11、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 金科 03”的信用评级为 AAA。

12、兑付兑息情况：“20 金科 03”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；根据发行人于 2022 年 5 月 31 日披露的《金科地产集团股份有限公司关于“20 金科 03”分期偿付（第一次）公告》，“20 金科 03”已于 2022 年 6 月 2 日进行第一次分期偿付，兑付本期债券全部本金的 10%（每张债券兑付 10.00 元），同时将支付该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 6 月 2 日（不含）期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券存续余额为 11.25 亿元。

（四）20 金科 04 主要条款

1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公

司债券（第二期）（品种二）

- 2、债券简称及代码：20 金科 04，149130.SZ
- 3、发行总额：4.50 亿元，截至本报告出具之日，债券余额 4.50 亿元
- 4、票面利率：当前票面利率为 5.60%
- 5、发行期限：5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）
- 6、起息日：2020 年 5 月 28 日
- 7、到期日：“20 金科 04”的到期日为 2025 年 5 月 28 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 5 月 28 日。
- 8、还本付息方式：“20 金科 04”采用单利按年计息，不计复利。每年计息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、公司债券上市的交易场所：深圳证券交易所
- 10、担保情况：无担保
- 11、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 金科 04”的信用评级为 AAA。
- 12、兑付兑息情况：“20 金科 04”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

二、核准或备案情况

2019 年 12 月 3 日，经中国证监会证监许可【2019】2646 号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元公司债券，分期发行。截至本报告出具日，其中“20 金科 01”发行 19.00 亿元，“20 金科 02”发行 4.00 亿元，“20 金科 03”发行 12.50 亿元，“20 金科 04”发行 4.50 亿元，剩余额度已于 2021 年 12 月 3 日过期。

第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：周达

注册资本：人民币 5,339,715,816.00 元

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

办公地址：重庆市两江新区龙韵路 1 号 1 幢金科中心

信息披露事务负责人：张强

联系电话：023-63023656

传真：023-63023656

经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装(以上经营范围凭资质证书执业)；销售建筑、装饰材料和化工产品(不含危险化学品)、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口(法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营)。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）2021 年度主要业务开展情况

报告期内，发行人实现营业收入1,123.10亿元，同比增长28.05%；结算面积1,200.96万平方米，同比增长18.34%；结算业绩阶段性承压，实现净利润66.88亿元，同比下滑31.08%，其中归属于上市公司股东的净利润36.01亿元，同比下滑48.78%。发行人业绩下滑的主要原因为：一是主要受拿地成本上升影响，报告期结算毛利率由上年的23.16%下滑至17.22%，同比下降5.94个百分点，导致毛利润下降9.74亿元；二是受房地产调控及现金流影响，发行人按谨慎原则，在审慎评估项目所在市场变化后，对存在预期减值的存货等资产计提减值准备，计提金额21.62亿元，同比增长427%；三是受联营、合营企业所开发房地产项目收益减少影响，投资收益较上年减少5.09亿元，同比下降39.06%。

报告期内，发行人获取优质土地资源，累计新增土地储备 47 宗，土地购置合同金额为 376 亿元，计容建筑面积 976 万平方米，投资销售比控制在 40% 以内，在保证现金流安全的前提下有效补充了优质土地资源；其中通过“地产+商业”、“地产+产业”、收并购等方式获取的土地计容建筑面积为 549 万平方米，占比 56%；新增土地储备按计容建筑面积计算二三线（含新一线）城市占比约 87%。

报告期内，发行人及所投资的公司实现销售金额约 1,840 亿元，同比下降 17.56%，房地产销售面积约 1,966 万平方米，同比下降 12.23%。报告期内，发行人在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区销售金额占比分别达到 40.73%、19.84%、12.66%、11.69%、8.08%。

报告期内，发行人为确保现金流安全，开展体系化的现金流管理工作，一是抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，实现销售回款 1,853 亿元，回款率达到 101%；二是通过动态调整生产经营节奏等方式实现全年经营性现金流量净额 142 亿元；三是处置风力发电资产收到股权处置款 12.5 亿元，通过金科服务引进战略投资者贡献现金超 40 亿元。发行人在保障现金流安全的前提下，大幅压降有息负债规模，由上年末的 976.64 亿元下降至 806.10 亿元，同比压降规模约 170 亿元，较 2020 年 6 月末最高峰值压降规模近 300 亿元。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表 2-1 2021 年度及 2020 年度营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	11,110,544.93	98.93	8,682,242.47	98.99	27.97
房地产销售及运营	10,350,943.03	92.16	8,152,940.14	92.96	26.96
生活服务	381,717.83	3.4	222,681.46	2.54	71.42
房地产建设	177,100.16	1.58	126,046.71	1.44	40.50
酒店经营	30,010.97	0.27	21,056.47	0.24	42.53
材料销售	147,724.83	1.32	76,000.34	0.87	94.37
风能投资开发	23,048.11	0.21	83,517.35	0.95	-72.40
其他业务收入	129,422.18	1.07	88,198.53	1.01	36.54

营业收入合计	11,230,967.11	100	8,770,441.00	100	28.05
--------	---------------	-----	--------------	-----	-------

2021 年，发行人主营业务收入 11,110,544.93 万元，占营业收入的比例为 98.93%，收入规模持续增长。发行人主营业务板块主要包括房地产销售及运营、生活服务、房地产建设、酒店经营、材料销售、风能投资开发。其中，2021 年发行人核心业务房地产销售及运营营业收入为 10,350,943.03 万元，占营业收入的比重为 92.16%。2021 年，发行人房地产销售及运营收入增加主要系发行人房地产销售规模增加所致。

2021 年，发行人生活服务板块营业收入为 381,717.83 万元，占营业收入的比重为 3.40%，规模增长较快。2021 年，房地产建设板块营业收入为 177,100.16 万元，占比 1.58%。2021 年，酒店经营板块营业收入为 30,010.97 万元，占比 0.27%，酒店管理收入基本保持稳定。2021 年，发行人材料销售板块营业收入为 147,724.83 万元，占比 1.32%，材料销售收入报告期内有所上升。

2021 年，发行人风能投资开发板块营业收入为 23,048.11 万元，占比 0.21%，规模和占比较小。风能投资开发板块为 2015 年开始经营，2017 年 8 月 4 日，经风能投资开发产业基金各方合伙人友好协商并一致同意，各方签订《关于部分合伙人退伙协议书》，重庆骏御、金科风能投资开发退出风能投资开发产业基金，公司将继续审慎推进公司风能投资开发业务发展。

2、营业成本情况

表2-2 2021年度及2020年度营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	9,194,294.21	98.9	6,662,401.44	98.86	38.00
房地产销售及运营	8,623,866.31	92.76	6,276,695.52	93.14	37.40
生活服务	255,024.06	2.74	147,149.36	2.18	73.31
房地产建设	153,456.40	1.65	112,378.36	1.67	36.55
酒店经营	11,819.34	0.13	6,851.68	0.1	72.50
材料销售	140,812.46	1.51	70,267.33	1.04	100.40
风能投资开发	9,315.63	0.1	49,059.19	0.73	-81.01
其他业务成本	102,699.06	1.1	76,619.48	1.14	34.04
营业成本合计	9,296,993.27	100	6,739,020.92	100	37.96

发行人房地产销售及运营营业成本占营业成本的比例保持在90%以上，房地产销售及运营以外的其他业务营业成本占营业成本的比例相对较低。2021年，发行人房地产销售及运营营业成本为8,623,866.31万元，占营业成本比例为92.76%，主要系房地产销售收入增加，其营业成本同步增加所致。

2021年，发行人生活服务板块营业成本为255,024.06万元，占营业成本比例为2.74%，发行人生活服务业务成本的增加主要系相应业务量增长。2021年，发行人材料销售营业成本为140,812.46万元，占比1.51%，材料销售成本报告期内增加较多，但整体规模占比较小。

3、 营业收支变动情况

表2-3 2021年度及2020年度营业收支变动情况

单位：万元、%

项目	2021年	2020年	变动比例
一、营业总收入	11,230,967.11	8,770,441.00	28.05
二、营业总成本	10,324,306.49	7,743,328.83	33.33
其中：营业成本	9,296,993.27	6,739,020.92	37.96
税金及附加	178,163.63	299,319.21	-40.48
销售费用	455,991.82	346,179.33	31.72
管理费用	315,959.51	301,478.65	4.80
研发费用	10,157.37	9,215.74	10.22
财务费用	67,040.89	48,114.98	39.33
加：其他收益	23,846.86	40,322.75	-40.86
投资收益（损失以“-”号填列）	126,461.73	162,031.81	-21.95
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	40,050.36	46,430.00	-13.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,685.35	-8,324.45	19.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-216,230.96	-41,031.18	426.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-491.97	-3,444.90	85.72
三、营业利润	873,611.30	1,223,096.20	-28.57
加：营业外收入	26,714.77	14,243.69	87.56
减：营业外支出	42,466.84	19,440.73	118.44
四、利润总额	857,859.23	1,217,899.16	-29.56
减：所得税费用	189,030.25	247,463.17	-23.61
五、净利润	668,828.98	970,435.99	-31.08

注：变动比例（%）中“+”代表增加，“-”代表减少。

2021 年度，发行人实现营业收入 11,230,967.11 万元，较 2020 年增长 28.05%，主要系 2021 年发行人房地产销售规模增加所致。2021 年度发行人营业成本为 9,296,993.27 万元，较 2020 年增加 37.96%，主要系发行人收入增加，使得营业成本同步增加所致。

2021 年，发行人销售费用为 455,991.82 万元，较 2020 年增加 31.72%，主要系受外部环境影响，加大地产销售推广力度，导致销售费用增加。2021 年，发行人财务费用为 67,040.89 万元，较 2020 年增加 39.33%，主要系利息支出增加所致。2021 年，发行人其他收益 23,846.86 万元，较 2020 年减少 40.86%，主要系产业扶持发展资金减少所致。2021 年，发行人资产减值损失为 216,230.96 万元，较 2020 年增加 426.99%，主要系发行人存货跌价损失增加所致。2021 年，发行人资产处置收益为-491.97 万元，较 2020 年增加 85.72%，主要系非流动资产处置收益较上期亏损减少所致。

2021 年，发行人营业外收入 26,714.77 万元，较 2020 年增加 87.56%，主要系废旧物资处理收入、收购价款小于可辨认净资产公允价值份额及其他均增加所致。2021 年，发行人营业外支出 42,466.84 万元，较 2020 年增加 118.44%，主要系赔偿支出、违约损失及其他均增加所致。

2021 年，发行人实现营业利润、利润总额和净利润分别为 873,611.30 万元、857,859.23 万元和 668,828.98 万元，较 2020 年分别减少 28.57%、29.56%、31.08%，主要系受到行业政策调控和疫情影响，整体项目结转毛利率下降且发行人 2021 年下半年起采取了较大力度的降价策略的影响导致整体利润下滑。

（三）未来发展战略及经营计划

1. 发行人发展战略

发行人将坚持“四位一体、生态协同”的高质量发展战略。即精耕地产主业，做强智慧服务，做优科技产业，做实商旅康养，在此基础上进一步打造产业链生态圈，形成协同发展的战略格局。在发展方式上继续强调规模速度向质量效益转变，从依靠要素投入向依靠创新驱动转变。特别是要平衡好“三大关系”：一是稳

健与进取的关系，要稳中有进、稳中求进；二是规模与效益的关系，在稳定规模的过程中，以效益为前提、质量为基础；三是销售型业务与经营型业务的关系，既要优做强销售型业务，又要逐步提升经营性收入占比，打造永续经营能力。

面对新的发展形势，发行人全面分析、深入论证之后，确定“一稳二降三提升”的经营发展策略。

“一稳”是指稳健发展，在规模增速上强调量入为出、稳中求进。稳健发展并非不要规模，而是根据阶段性宏观环境以及自身资源的实际情况，确定合适的规模增速，同时在稳定规模的基础上，要大力提升经营质效，进而提升发行人盈利能力。

“二降”是指降负债，降库存。降负债就是要保持三道红线和观察性指标要持续达标，实现发展方式进一步从融资驱动向经营驱动转变；降库存就是要大力消化辘重物业，并持续将现房存货规模控制在合理区间，切实提高存货周转率至行业标杆均值以上。

“三提升”是指提升盈利能力、提升核心竞争力、提升资产运营能力。提升盈利能力，就是把效益优先作为发行人经营发展的第一原则，在稳健发展的前提下切实提升盈利水平。提升核心竞争能力，就是要持续的把产品力、服务力、投资力作为发行人核心竞争力进行不断的提升打磨，这是发行人坚持以客户为中心，并在未来能够持续获取优质项目、获得客户青睐、赢得竞争优势的根本。提升资产运营能力，就是要持续的大力培育和提升商业、科技产业园区的资产运营能力，提高持续经营性营收占比，逐步优化发行人资产、收入结构。

2. 发行人经营计划

2022年是发行人稳健发展的关键一年，发行人将坚持以“正直、合作、创新、拼搏”的思想文化为引领，贯彻高质量发展战略和“一稳二降三提升”经营发展策略，构建企业生存发展的核心能力，围绕全年经营思路，全力以赴做好各项重点工作。

在保障现金流安全方面，一是坚持“集团资金一盘棋”强制管控，提高集团资金的整体使用效率；二是坚持资金计划“三收三支”原则，严格按照“以收定支、

先收后支、收大于支”的规范，强化资金计划管控；三是强化回款，将“做有回款的销售”作为底线，同时抓好融资上账，确保各类资金颗粒归仓；四是积极盘活项目现金流，适时处置低效沉淀资产，不断优化资产结构。

在生产经营方面，2022年，结合市场环境及发行人高质量发展战略要求，科学谋划各项生产经营计划，探索新的发展模式，在稳健发展的基础上，量入为出、稳中求进。投资发展方面要进一步通过多元化方式拓展土地储备资源，坚持聚焦高能级城市布局的策略，持续做好城市深耕；营销方面要坚持聚焦有回款的销售，科学铺排供货节奏，提升销售质量；生产经营方面要坚持“预算牵引、动态调整、弹性应对”的目标管控机制，确保经营目标更加贴合外部环境及竞争态势，追求产出最优；竣工交付方面要坚定执行“保交付、保民生、保稳定”的经营原则，回报金科业主信任，保障业主权益。

具体关键工作如下：

坚持“四位一体、生态协同”高质量发展战略，加强地产主业与产业链协同赋能，进一步优化产业链上下游投资布局，实现可持续经营。

（1）精耕地产主业

一是提高研判能力，敏锐洞察宏观形势，积极应对调控政策，精准把控市场波动，灵活调整策略战术。二是要平衡安全与发展的关系，安全重于增长，质量和效益重于规模。三是要坚持“1+6”的投资力提升模型，围绕三圈一带，聚焦八大城市群，优化土储结构。四是要持续提升产品力和服务力，深化金科产品与服务品牌印记，打造标杆项目，实现产品与服务溢价。五是要强化对标学习，深入调研全国标杆房企及地方龙头企业，取长补短，全面提升关键能力和综合实力。

（2）做强智慧服务

一是要强化业务协同，积极推动酒管业务整合，打造业务模式全、效率高、专业能力强的“轻资产服务平台”；二是要进一步加强外拓力度，加快打造智慧服务投资及收并购体系；三是要加快落地政企服务专业标准、体系建设，打造标杆项目，择机推出商业、办公、政府机构专属品牌；四是要加快提升美居业务规模，加强与地产的联动赋能；五是要确保工程服务外部市场化成功落地，与外部标杆

企业建立战略合作关系；六是整合地产、产业、商业与智慧服务终端客户流量，构建“金科服务”社群平台，提升客户附加值。

（3）做优科技产业

一是探索产业新方向，整合产业链资源，力争新兴产业园区项目落地；二是轻重并举、快速提升运营规模。重点突破园区外部委托运营业务；三是打造多元化盈利模式，提升自我造血能力，探索创新业务分成、创新园区运营增值服务等模式。

（4）做实商旅康养

一是打造完整的商业管理体系，形成“轻重并举”的发展模式，完善金科中心、金科爱琴海、金 Walk 三大产品线的市场化输出模式及标准；二是强化金科商业投资、定位、咨询设计及招商运营等全链条业务能力；三是在元宇宙、新型社区商业等创新领域形成专业后发优势。四是持续探索康养模式，整合标杆项目，打造产业链生态。

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）主要会计数据

表2-4 2021年及2020年主要会计数据

单位：万元、%

项目	2021年末	2020年末	年末比年初变化
总资产	37,136,186.09	38,115,797.85	-2.57
归属于母公司股东的净资产	3,891,762.88	3,692,205.64	5.40
期末现金及现金等价物余额	2,764,525.14	4,270,762.22	-35.27
项目	2021年度	2020年度	年末比年初变化
营业收入	11,230,967.11	8,770,441.00	28.05
归属于母公司股东的净利润	360,056.93	703,001.61	-48.78
EBITDA	996,613.92	1,346,767.79	-26.00
经营活动产生的现金流量净额	1,420,406.48	1,450,790.72	-2.09
投资活动产生的现金流量净额	-179,449.24	-1,710,795.33	89.51
筹资活动产生的现金流量净额	-2,729,854.84	1,046,193.86	-360.93

2021年末，期末现金及现金等价物余额为2,764,525.14万元，较2020年末减少35.27%，主要系2021年以来外部融资政策持续收紧，发行人取得借款的金额减少，偿还债务所支付的现金大幅增加所致。

2021年，归属于母公司股东的净利润为360,056.93万元，较2020年减少48.78%，主要系受到行业政策调控和疫情影响，整体项目结转毛利率下降且发行人2021年下半年起采取了较大力度的降价策略的影响导致整体利润下滑。

2021年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-179,449.24万元，较2020年增加89.51%，主要系本期优化股权收回投资及减少对外投资所致。

2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-2,729,854.84万元，较2020年减少360.93%，主要系本期融资上账金额较上年同期减少所致。

（二）主要财务指标

表2-5 2021年及2020年主要财务指标

项目	2021年末	2020年末	年末比年初变化（%）	同比变动超过30%的主要原因
流动比率（%）	132.18	138.41	-6.23	-
速动比率（%）	37.22	40.22	-3.00	-
资产负债率（%）	79.07	80.72	-1.65	-
项目	2021年度	2020年度	本年比上年变化（%）	
EBITDA全部债务比	0.21	0.19	1.73	-
利息保障倍数	1.87	2.06	-9.22	-
现金利息保障倍数	2.95	3.04	-2.96	-
EBITDA利息保障倍数	1.91	2.10	-9.05	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

注：上述指标均按合并报表口径计算，各指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

经股东大会决议，本期债券募集资金拟扣除承销费用后用于偿还公司金融机构借款、存续公司债等其他符合监管要求的用途。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

“20 金科 01”、“20 金科 02”实际募集资金金额为 230,000.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2020 年 2 月 20 日汇入发行人募集资金监管账户。

“20 金科 03”、“20 金科 04”实际募集资金金额为 170,000.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2020 年 5 月 28 日汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人实际使用“20 金科 01”、“20 金科 02”募集资金 230,000.00 万元，全部用于偿还各类借款，募集资金已全部使用完毕。

截至本报告出具之日，发行人实际使用“20 金科 03”、“20 金科 04”募集资金 170,000.00 万元，全部用于偿还各类借款，募集资金已全部使用完毕。

（二）本期募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，“20 金科 01”、“20 金科 02”的募集资金使用情况如下：

表3-1 发行人募集资金使用情况

单位：万元

承诺资金用途	募集资金累计使用额
--------	-----------

序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还各类借款	偿还各类借款	230,000.00	230,000.00	230,000.00	0

截至本报告出具之日，“20 金科 03”、“20 金科 04”的募集资金使用情况如下：

表3-2 发行人募集资金使用情况

单位：万元

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还各类借款	偿还各类借款	170,000.00	170,000.00	170,000.00	0

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

（三）闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用的情况。

三、专项账户运作与核查情况

“20 金科 01”、“20 金科 02”共开设 2 个募集资金专户，截至本报告出具之日，兴业银行股份有限公司重庆分行处于正常运作状态，上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行募集资金专户监管期限至该账户监管的募集资金使用完毕为止。公司债券募集资金存放情况如下：

表3-3 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额	备注
------	------	-------------------	----

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额	备注
兴业银行股份有限公司重庆分行	346010100100447078	0	同时为偿债保障金专项账户
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	83010078801200001905	0	-

“20 金科 03”、“20 金科 04”共开设 3 个募集资金专户，截至本报告出具之日，上海浦东发展银行重庆分行营业部处于正常运作状态，中国民生银行股份有限公司重庆分行营业部和华夏银行重庆分行营业部募集资金专户监管期限至该账户监管的募集资金使用完毕为止。公司债券募集资金存放情况如下：

表3-4 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额	备注
上海浦东发展银行重庆分行营业部	83010078801100003051	0	同时为偿债保障金专项账户
中国民生银行股份有限公司重庆分行营业部	632072792	0	-
华夏银行重庆分行营业部	11250000001318352	0	-

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

“20 金科 01”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；“20 金科 01”部分持有人于 2022 年 2 月 21 日行使回售权，回售规模为 189,031.80 万元，回售后本期债券存续余额为 968.20 万元。截至本报告出具日，尚未到兑付日。

“20 金科 02”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

“20 金科 03”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；根据发行人于 2022 年 5 月 31 日披露的《金科地产集团股份有限公司关于“20 金科 03”分期偿付（第一次）公告》，“20 金科 03”已于 2022 年 6 月 2 日进行第一次分期偿付，兑付本期债券全部本金的 10%（每张债券兑付 10.00 元），同时将支付该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 6 月 2 日（不含）期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券存续余额为 11.25 亿元。

“20 金科 04”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信措施。报告期内，“20 金科 01”、“20 金科 02”、“20 金科 04”偿债保障措施的有效性未发生变化。

截至本报告出具之日，“20 金科 03”的增信措施发生变化。根据 2022 年 5 月 30 日发行人披露的《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，鉴于发行人经营现状，为稳妥推进“20 金科 03”债券本息兑付工作，就“20 金科 03”偿付增加下述增信保障措施：

发行人将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司（发行人全资子公司）70%的股权、“长沙金科集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司（发行人全资子公司）30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科 03”债券的质押增信。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

根据 2022 年 5 月 30 日发行人披露的《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司（发行人全资子公司）70%的股权、“长沙金科集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司（发行人全资子公司）30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科 03”债券的质押增信。受托管理人将督促发行人按照持有人会议决议的要求在规定时间内办理完上述股权的质押手续。若后续发生影响发行人偿债能力的重大事项，受托管理人将及时向债券持有人进行公告。

第六章 债券持有人会议召开情况

发行人在报告期内未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

定期跟踪评级安排：中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级安排：中诚信国际信用评级有限责任公司将在可能发生影响发行人信用质量的重大事项时启动不定期跟踪评级程序。

二、实际执行情况

2021 年 4 月 30 日，中诚信国际信用评级出具了编号为“信评委函字[2021]跟踪 0268 号”的定期跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望维持稳定，维持“20 金科 01”、“20 金科 02”、“20 金科 03”和“20 金科 04”的信用等级 AAA。

2022 年 5 月 11 日，中诚信国际信用评级出具了编号为“信评委函字[2022]跟踪 0233 号”的定期跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望维持稳定，维持“20 金科 01”、“20 金科 02”、“20 金科 03”和“20 金科 04”的信用等级 AAA。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

在受托管理期间，受托管理人持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，以及偿债保障措施的实施情况，并按照《债券受托管理协议》的约定对上述情况进行核查。

受托管理人密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、募集说明书及受托管理协议等规定和约定履行债券受托管理人职责。

本期债券无增信机构。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照《债券受托管理协议》和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金的使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

1、定期跟踪机制安排

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人在本期债券存续期对发行人进行回访和持续关注，督促发行人在发生重大事项时及时告知受托管理人，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在知悉发行人发生重大事项后五个工作日内公告临时受托管理事务报告。本期债券发行以来，受托管理人还形成了每月督促发行人进行重大事项核查的机制。

发行人已于 2020 年 3 月 24 日披露《金科地产集团股份有限公司 2019 年年度报告》，已于 2020 年 8 月 27 日披露《金科地产集团股份有限公司 2020 年半年度报告》，已于 2021 年 4 月 1 日披露《金科地产集团股份有限公司 2020 年年

度报告》，已于 2021 年 8 月 27 日披露《金科地产集团股份有限公司 2021 年半年度报告》，已于 2022 年 4 月 30 日披露《金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告》。

2021 年 1 月 1 日至本报告出具日，受托管理人针对“19 金科 03”披露的临时受托管理事务报告如下：

表9-1 本期债券的临时受托管理事务报告披露情况

公告日期	公告名称	重大事项简要描述	对偿债风险的影响及处理结果
2021 年 2 月 5 日	中山证券有限责任公司关于金科地产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	发行人董事长由蒋思海变更为周达；董事兼总裁由喻林强变更为杨程钧；职工代表董事由罗亮变更为王洪飞，同时王洪飞兼任发行人副董事长；独立董事由程源伟、黎明和姚宁变更为朱宁、王文和胡耘通；新增杨柳担任发行人董事。 发行人监事由艾兆青变更为梁忠太。	无重大不利影响
2021 年 5 月 28 日	中山证券有限责任公司关于金科地产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	媒体报道发行人实际控制人黄红云成为被执行人，案号为（2021）渝执10号，发行人就相关信息向发行人实际控制人进行了征询和相关情况说明。	无重大不利影响
2021 年 6 月 3 日	中山证券有限责任公司关于金科地产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	媒体报道发行人实际控制人黄红云成为被执行人，案号为（2021）渝执10号，发行人就相关事项进展情况进行了说明。	无重大不利影响
2022 年 4 月 29 日	中山证券有限责任公司关于金科地产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	发行人实施回购注销限制性股票共计 829 万股，发行人注册资本也将随之发生变动，总股本由 5,339,715,816 股减少至 5,331,425,816 股。	无重大不利影响
2022 年 5 月 26 日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团	发行人将于 2022 年 5 月 20 日起，针对“19 金科 03”、“20 金科 01”、“20	无重大不利影响

公告日期	公告名称	重大事项简要描述	对偿债风险的影响及处理结果
	股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	金科02”、“20金科03”、“20金科04”、“21金科01”、“21金科03”和“21金科04”，调整上述债券投资者适当性管理安排，调整后上述债券仅限专业投资者中的机构投资者买入。原持有上述公司债券的专业投资者中的个人投资者可以选择继续持有到期或选择卖出债券。相关调整自2022年5月20日生效。	
2022年5月27日	中山证券有限责任公司关于金科地产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(一)	发行人收到股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司及其一致行动人广东弘敏企业管理咨询有限公司共同出具的《关于减持股份的告知函》，获悉上述两位股东于近日通过二级市场集中竞价交易及大宗交易方式合计减持发行人股份已达到1%，其中金科控股系信用担保账户被强制平仓导致被动减持，广东弘敏系因股票质押融资到期需归还相关融资而导致减持。	无重大不利影响
2022年5月27日	中山证券有限责任公司关于金科地产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(二)	发行人收到控股股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司通知，获悉其在中信证券股份有限公司客户融资融券信用交易担保证券账户所持有的部分发行人股份于2022年5月18日至5月19日被中信证券强制平仓，被动减持数量为45,244,700股，占发行人总股本的0.85%。	无重大不利影响
2022年6月1日	中山证券有限责任公司关于金科地产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(一)	发行人收到股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司及其一致行动人广东弘敏企业管理咨询有限公司共同出具的《关于减持股份的告知函》，获悉上述两位股东于2022年5月20	无重大不利影响

公告日期	公告名称	重大事项简要描述	对偿债风险的影响及处理结果
		日至24日通过二级市场集中竞价交易及大宗交易方式合计减持发行人股份变动再次达到1%，其中金科控股系信用担保账户通过竞价交易被强制平仓导致被动减持7,514,600股股票，其股份来源为发行人非公开发行股份；广东弘敏系因股票质押融资到期需归还相关融资而通过大宗交易减持股份40,000,000股股票，其股份来源为以协议转让方式受让的发行人非公开发行股份，广东弘敏已于2022年5月19日通过大宗交易方式减持发行人股份27,000,000股，占发行人总股本的0.51%。	
2022年6月1日	中山证券有限责任公司关于金科地产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(二)	发行人收到控股股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通知，获悉其在中信证券股份有限公司客户融资融券信用交易担保证券账户所持有的部分发行人股份于2022年5月20日至5月24日被中信证券强制平仓，被动减持数量为7,514,600股，占发行人总股本的0.14%。	无重大不利影响

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

“20 金科 01”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；“20 金科 01”部分持有人于 2022 年 2 月 21 日行使回售权，回售规模为 189,031.80 万元，回售后本期债券存续余额为 968.20 万元。截至本报告出具日，尚未到兑付日。

“20 金科 02”已于 2022 年 2 月 21 日（因 2022 年 2 月 20 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年

度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

“20 金科 03”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；根据发行人于 2022 年 5 月 31 日披露的《金科地产集团股份有限公司关于“20 金科 03”分期偿付（第一次）公告》，“20 金科 03”已于 2022 年 6 月 2 日进行第一次分期偿付，兑付本期债券全部本金的 10%（每张债券兑付 10.00 元），同时将支付该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 6 月 2 日（不含）期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券存续余额为 11.25 亿元。

“20 金科 04”已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 28 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）按时足额支付年度利息；截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

中山证券作为本期债券的债券受托管理人，提前掌握发行人债券还本付息、回售等资金安排，并督促发行人按时履约。

五、债券持有人会议情况

报告期内未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

报告期内，发行人不涉及监管检查情况及整改落实情况。

七、其他履职事项

本报告期内，无其他履职事项。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

财务指标	2021年度/末	2020年度/末	本年比上年变化（%）
流动比率（%）	132.18	138.41	-6.23
速动比率（%）	37.22	40.22	-3.00
资产负债率（%）	79.07	80.72	-1.65
EBITDA 利息保障倍数	1.91	2.10	-9.05
利息保障倍数	1.87	2.06	-9.22

短期偿债能力方面，近两年末，发行人流动比率分别为138.41%和132.18%，速动比率分别为40.22%和37.22%，总体较为稳定。2021年末，发行人流动资产余额为31,907,231.85万元，其中存货为22,811,481.71万元，占期末流动资产的比重为71.49%。发行人必要时可通过流动资产变现获取偿债资金。

长期偿债能力方面，近两年末，发行人资产负债率分别为80.72%和79.07%，2021年末相较2020年末小幅下降。近两年，发行人利息保障倍数分别为2.06倍和1.87倍，EBITDA利息保障倍数分别为2.10倍和1.91倍，2021年相较2020年均有所下降，长期偿债能力小幅下降。

2020-2021 年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 1,279.80 亿元和 1,001.98 亿元，销售回款可作为未来的偿债资金来源。

截至 2021 年末，发行人银行授信总额度为人民币 12,139,200.00 万元，已使用额度为 4,507,566.46 万元，尚未使用额度为 7,631,633.54 万元。

截至 2021 年末，发行人货币资金余额为 2,890,812.62 万元，受限部分余额为 126,287.48 万元，非受限部分余额为 2,764,525.14 万元，非受限部分可作为偿债资金来源。

截至本报告出具之日，发行人面临较大的刚性兑付压力，偿债能力存在一定风险，需进一步关注未来发行人的偿债能力和意愿。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

受目前整体经济下行、房地产市场的不利行情及疫情管控措施的影响，房地

产企业销售出现下降，发行人的项目销售速度也受到一定影响，发行人项目销售和资金回笼速度放缓，并且回款存在因贷款行监管及当地预售资金监管而无法自由支取的情况。同时，房地产企业境内外到期债券主要依赖于债务滚动融资维持，受目前市场不利行情及多家房地产企业违约的影响，目前债券市场再融资较为困难，发行人面临较大的债券刚性兑付压力，发行人偿债能力存在一定风险。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，受托管理人制定了一系列工作计划，并采取有效措施履行债券受托管理人的职责。

一是提前排查偿债资金来源。受托管理人针对发行人将要到期或行权的债券提前进行偿债资金来源排查，与发行人沟通偿债计划和偿债资金准备情况，并发送存续期督导函就偿债关键时间节点和事项进行督导和提醒，督促发行人按时进行还本付息，以及督促发行人切实做好存续债券的兑付工作，保障投资人相关权益。

二是密切关注发行人风险情况。受托管理人通过现场及电话沟通持续关注发行人经营及财务风险，关注发行人外部负面信息及诉讼、执行信息，持续核查发行人的资信、财务及舆论状况，严格按照《深圳证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》及时完成相关重大事项的信息披露，保障债券持有人的权益。

第十一章 其他事项

一、发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人除为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额 4,326,136.59 万元之外，对外担保余额为 1,431,327.97 万元，具体情况如下：

表11-1 发行人及子公司对外担保明细

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
重庆银海融资租赁有限公司	25,500.00	24,650.00	连带责任保证	2018/11/1-2026/11/1
大连弘坤实业有限公司	120,000.00	80,000.00	连带责任保证	2019/5/14-2022/5/20
佛山市金集房地产开发有限公司	21,450.00	2,640.00	连带责任保证	2019/6/20-2022/6/26
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	18,463.00	3,992.00	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/11
青岛世茂博玺置业有限公司	9,800.00	2,409.82	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/10
常德市鼎业房地产开发有限公司	24,950.00	2,994.00	连带责任保证	2019/9/19-2022/9/24
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	55,000.00	15,000.00	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/28
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	8,532.00	连带责任保证	2019/10/22-2022/10/21
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	7,350.00	2,940.00	连带责任保证	2019/9/23-2022/9/23
重庆泰骏房地产开发有限公司	13,200.00	2,640.00	连带责任保证	2020/1/19-2024/1/16
广西唐鹏投资有限公司	7,594.38	1,900.00	连带责任保证	2020/2/25-2023/2/19
大连丰茂置业有限公司	20,000.00	1,800.00	连带责任保证	2020/3/25-2023/3/24
安阳昌建房地产有限公司	8,000.00	6,400.00	连带责任保证	2020/5/8-2022/3/24
广西盛灿房地产开发有限公司	10,475.00	1,500.00	连带责任保证	2020/5/7-2023/3/18
大连润誉房地产开发有限公司	25,000.00	10,300.00	连带责任保证	2020/6/2-2023/5/28
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	12,000.00	3,200.00	连带责任保证	2020/6/30-2023/6/18
巩义市金耀百世置业有限公司	17,150.00	8,659.35	连带责任保证	2020/6/10-2023/6/11
沈阳梁铭房地产开发有限公司	18,000.00	11,699.40	连带责任保证	2020/6/30-2023/6/17
重庆科世金置业有限公司	18,150.00	7,016.84	连带责任保证	2020/6/18-2023/5/28
重庆美宸房地产开发有限公司	27,445.00	12,110.73	连带责任保证	2020/6/29-2023/6/20
宜都交投金纬房地产开发有限公司	13,500.00	4,950.00	连带责任保证	2020/6/29-2023/6/17
乐清市梁品置业有限公司	26,000.00	3,499.60	连带责任保证	2020/6/11-2023/6/16
宿迁市通金弘置业有限公司	25,000.00	9,784.00	连带责任保证	2020/7/28-2023/6/28
苏州骁竣房地产开发有限公司	41,250.00	29,581.20	连带责任保证	2020/7/30-2023/6/25
襄阳金纶房地产开发有限公司	40,000.00	13,400.00	连带责任保证	2020/8/29-2023/7/29
太仓兴裕置业有限公司	63,700.00	38,379.25	连带责任保证	2020/8/25-2023/8/24
杭州德信朝阳置业有限公司	43,000.00	34,142.00	连带责任保证	2020/8/27-2023/8/30
苏州正诺房地产开发有限公司	23,200.00	17,240.80	连带责任保证	2020/8/30-2023/8/18
合肥德源房地产开发有限公司	36,750.00	24,754.56	连带责任保证	2020/8/21-2024/8/12

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
襄阳金纶房地产开发有限公司	40,000.00	13,990.00	连带责任保证	2020/9/15-2023/8/20
贵港悦桂房地产开发有限公司	6,413.40	4,553.01	连带责任保证	2020/9/1-2022/9/11
沈阳骏瀚房地产开发有限公司	32,000.00	22,736.00	连带责任保证	2020/9/18-2023/9/15
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司	16,830.00	13,699.40	连带责任保证	2020/9/29-2022/3/29
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	10,000.00	3,291.38	连带责任保证	2020/9/28-2023/9/29
南昌金骏房地产开发有限公司	18,620.00	16,170.00	连带责任保证	2020/10/9-2023/10/13
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	19,500.00	6,077.34	连带责任保证	2020/10/15-2023/10/20
苏州卓竣房地产开发有限公司	34,300.00	24,500.00	连带责任保证	2020/10/29-2025/11/2
南京金俊房地产开发有限公司	25,000.00	25,000.00	连带责任保证	2020/11/5-2023/11/4
邯郸梁瑞房地产开发有限公司	5,460.00	1,470.00	连带责任保证	2020/10/30-2022/10/29
南宁晴洲房地产开发有限公司	13,200.00	12,771.00	连带责任保证	2020/11/27-2023/11/17
张家港东峻房地产开发有限公司	26,400.00	21,384.00	连带责任保证	2020/11/16-2025/3/21
温州荣耀置业有限公司	34,800.00	30,240.00	连带责任保证	2020/11/23-2023/11/19
重庆威斯勒建设有限公司	20,004.00	12,502.50	连带责任保证	2020/12/17-2022/1/29
武汉业硕房地产开发有限公司	26,400.00	8,900.10	连带责任保证	2020/12/18-2023/12/17
周口碧天置业有限公司	14,000.00	5,075.00	连带责任保证	2020/11/25-2023/12/31
重庆金美圆房地产开发有限公司	51,000.00	18,768.00	连带责任保证	2019/9/18-2022/9/22
重庆金煜辉房地产开发有限公司	25,000.00	5,219.63	连带责任保证	2020/1/19-2023/1/15
重庆金煜辉房地产开发有限公司	12,500.00	-	连带责任保证	2020/9/23-2023/9/23
合肥金骏美合房地产开发有限公司	60,120.00	5,511.00	连带责任保证	2019/5/27-2022/5/27
天津阳光城金科房地产开发有限公司	34,300.00	29,400.00	连带责任保证	2020/12/3-2023/11/16
长沙景科置业有限公司	80,000.00	73,700.00	连带责任保证	2020/6/15-2023/6/24
株洲景科置业有限公司	50,000.00	34,820.00	连带责任保证	2020/8/6-2023/8/20
金科置信集团有限公司	9,040.49	7,196.93	连带责任保证	2020/7/1-2023/9/8
南阳中梁城通置业有限公司	9,200.00	5,060.00	连带责任保证	2020/6/8-2023/6/28
重庆润田房地产开发有限公司	31,468.50	26,111.75	连带责任保证	2020/7/16-2027/6/1
武汉市藩秀房地产开发有限公司	29,940.00	14,396.15	连带责任保证	2020/12/24-2023/12/21
重庆蜀宸房地产开发有限公司	9,000.00	4,576.50	连带责任保证	2021/1/5-2024/1/6
重庆韦成置业有限公司	9,800.00	1,617.00	连带责任保证	2020/12/31-2023/12/21
温州景容置业有限公司	24,500.00	24,490.20	连带责任保证	2020/9/25-2023/9/14
九江华地金达房地产有限公司	12,000.00	10,980.00	连带责任保证	2020/12/20-2022/3/14
玉溪彰泰房地产开发有限公司	8,575.00	8,403.50	连带责任保证	2021/2/25-2023/2/9
嘉兴金雅房地产开发有限公司	12,000.00	-	连带责任保证	2020/12/16-2023/12/31
重庆金宇洋房地产开发有限公司	8,250.00	4,290.00	连带责任保证	2021/3/8-2024/3/12
徐州美科房地产发展有限公司	9,000.00	6,750.00	连带责任保证	2021/3/23-2024/3/25
广州景誉房地产开发有限公司	49,000.00	42,602.07	连带责任保证	2021/12/3-2024/3/17
昆明梁辉置业有限公司	16,830.00	16,500.00	连带责任保证	2021/4/9-2024/4/9
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	14,970.00	5,718.54	连带责任保证	2021/4/13-2024/4/12
宜兴百俊房地产开发有限公司	23,100.00	9,240.00	连带责任保证	2021/4/4-2024/3/22
重庆金煜辉房地产开发有限公司	14,500.00	14,500.00	连带责任保证	2021/4/3-2022/4/23

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
重庆蜀宸房地产开发有限公司	2,790.00	2,790.00	连带责任保证	2021/4/28-2024/1/6
苏州平泰置业有限公司	60,000.00	55,350.00	连带责任保证	2021/4/28-2023/12/20
重庆景焕金置业有限公司	21,070.00	11,787.85	连带责任保证	2021/5/11-2024/5/16
孝感宸辉房地产有限公司	6,835.50	5,425.00	连带责任保证	2021/5/12-2023/5/12
大连金科九里房地产开发有限公司	20,000.00	18,905.00	连带责任保证	2021/5/19-2024/5/19
宁波市旭拓商务管理有限公司	13,110.00	2,300.00	连带责任保证	2021/12/17-2023/1/24
新密首利置业有限公司	25,000.00	23,750.00	连带责任保证	2021/6/25-2023/5/26
河北国控蓝城房地产开发有限公司	11,000.00	5,642.10	连带责任保证	2021/4/27-2024/4/26
南阳金耀恒都置业有限公司	19,600.00	11,515.00	连带责任保证	2021/6/21-2024/6/15
嘉兴亚太开发建设有限公司	14,000.00	4,000.00	连带责任保证	2021/6/23-2024/6/20
云南金嘉房地产开发有限公司	95,200.00	15,300.00	连带责任保证	2021/6/29-2024/6/29
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	13,200.00	7,788.00	连带责任保证	2021/1/14-2022/10/18
重庆晶御陵商业管理有限公司	60,000.00	25,000.00	连带责任保证	2021/7/16-2023/8/31
重庆金煜辉房地产开发有限公司	7,500.00	7,500.00	连带责任保证	2021/7/7-2023/7/26
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司	15,300.00	6,120.00	连带责任保证	2021/7/16-2024/7/27
新疆华冉东方新能源有限公司	50,000.00	32,900.00	连带责任保证	2016/1/22-2028/1/22
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	50,000.00	38,700.00	连带责任保证	2016/7/7-2030/7/7
新疆华冉东方新能源有限公司	60,000.00	31,500.00	连带责任保证	2016/8/23-2026/8/23
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	20,000.00	17,800.00	连带责任保证	2017/9/28-2031/9/28
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	30,000.00	28,400.00	连带责任保证	2018/11/6-2026/11/6
大连金骏房地产开发有限公司	34,000.00	34,000.00	连带责任保证	2021/8/4-2022/5/5
吉安金颂房地产开发有限公司	36,000.00	13,460.00	连带责任保证	2021/8/10-2023/8/30
长沙航开房地产开发有限公司	29,400.00	19,600.00	连带责任保证	2021/8/12-2024/8/26
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	7,020.00	2,730.00	连带责任保证	2021/9/24-2024/9/21
长沙航立实业有限公司	9,310.00	9,138.50	连带责任保证	2021/9/15-2030/3/1
河南金上百世置业有限公司	11,600.00	11,600.00	连带责任保证	2021/12/30-2022/7/31
沈阳富禹天下房地产开发有限公司	25,000.00	10,000.00	连带责任保证	2021/12/28-2024/12/27
合计		1,431,327.97		

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2021 年末，发行人存在若干未决诉讼。发行人已对相关未决诉讼进行了评估，认为无需计提相关预计负债。

三、相关当事人

2021 年，本期债券的受托管理人未发生变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

1、企业会计准则变化引起的会计政策变更

①发行人自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

（1）对发行人作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照相关规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理

1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	8,753,957,989.34	-1,991,482.78	8,751,966,506.56
使用权资产		126,175,958.27	126,175,958.27
长期待摊费用	75,629,669.51	-1,227,035.26	74,402,634.25
一年内到期的非流动负债	23,191,173,943.59	37,721,329.00	23,228,895,272.59
租赁负债		85,236,111.23	85,236,111.23

2) 执行新租赁准则对母公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		35,467,017.31	35,467,017.31
一年内到期的非流动负债	5,350,424,746.14	7,939,777.21	5,358,364,523.35
租赁负债		27,527,240.10	27,527,240.10

3) 公司 2020 年度财务报表中重大经营租赁中尚未支付的最低租赁付款额为

144,454,108.74 元，将其按首次执行日增量借款利率折现的现值为 122,957,440.23 元，折现后的金额与首次执行日计入资产负债表的与原经营租赁相关的租赁负债无差额。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 6.34%。

4)对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

A.对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

B.公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

C.使用权资产的计量不包含初始直接费用；

D.公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

E.作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

F.首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

（2）对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（3）对发行人作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（4）对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产

转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

对首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

②发行人自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③发行人自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（二）重要会计估计变更或重大会计差错更正

2021 年，发行人无重要会计估计变更或重大会计差错更正。

五、发行人非经营性往来占款情况

报告期内，发行人不存在非经营性占款或资金拆借的情形。

六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

报告期内，发行人不存在其他重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

