

# 金地（集团）股份有限公司

（住所：广东省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）



## 金地（集团）股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2022 年度）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二三年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及金地（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于金地（集团）股份有限公司提供的资料或说明。

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。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况.....	9
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	14
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	17
第六章 债券持有人会议召开情况.....	19
第七章 本期债券本息偿付情况.....	20
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	23
第十章 重大事项.....	24
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.....	35

## 第一章 受托管理的公司债券概况

### 一、公司债券基本情况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，金地（集团）股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：16 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（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	136326.SH	143520.SH	143658.SH
债券简称	16 金地 02	18 金地 01	18 金地 04
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）	金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（品种一）	金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二）
债券期限（年）	5+3	3+2	3+2
发行规模（亿元）	17.00	30.00	20.00
报告期债券余额（亿元）	11.00	29.90	19.80
截至本报告出具日债券余额（亿元）	11.00	0.00	0.00
发行时票面利率	3.50%	5.68%	5.38%
当期票面利率	3.50%	5.68%	5.38%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
起息日	2016 年 3 月 22 日	2018 年 3 月 19 日	2018 年 5 月 28 日
还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2022 年 3 月 22 日	2022 年 3 月 21 日	2022 年 5 月 30 日
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA

债券代码	143695.SH	143018.SH	175235.SH
------	-----------	-----------	-----------

债券简称	18金地06	18金地07	20金地01
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)	金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第四期)	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)
债券期限(年)	3+2	3+2	3+2
发行规模(亿元)	10.00	10.00	30.00
报告期债券余额(亿元)	10.00	9.965	30.00
截至本报告出具日债券余额(亿元)	0.00	9.965	30.00
发行时票面利率	5.70%	5.00%	3.95%
当期票面利率	5.70%	3.55%	3.95%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
起息日	2018年6月20日	2018年7月18日	2020年10月12日
还本付息方式	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2022年6月20日	2022年7月18日	2022年10月12日
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(主体)	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(债项)	AAA	AAA	AAA

债券代码	175773.SH	175945.SH	175946.SH
债券简称	21金地01	21金地03	21金地04
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)	金地(集团)股份有限公司公开发行2021年公司债券(第二期)(品种一)	金地(集团)股份有限公司公开发行2021年公司债券(第二期)(品种二)
债券期限(年)	3+2	3+2	5
发行规模(亿元)	20.00	24.95	5.00
报告期债券余额(亿元)	20.00	24.95	5.00
截至本报告出具日债券余额(亿元)	20.00	24.95	5.00

发行时票面利率	3.93%	3.91%	4.30%
当期票面利率	3.93%	3.91%	4.30%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
起息日	2021年3月1日	2021年4月7日	2021年4月7日
还本付息方式	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2022年3月1日	2022年4月7日	2022年4月7日
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(主体)	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(债项)	AAA	AAA	AAA

## 二、公司债券其他情况的说明

金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)(16金地02)期限为5+3年,存续期第5年末附发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第一期)(品种一)(18金地01)期限为3+2年,存续期第3年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第二期)(品种二)(18金地04),期限为3+2年,存续期第3年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第三期)(品种二)(18金地06)期限为3+2年,存续期第3年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第四期)(18金地07)期限

为 3+2 年，存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

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）（20 金地 01）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

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）（21 金地 01）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）（21 金地 03）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。报告期内未行权。

金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种二）（21 金地 04）期限为 5 年，未设置调整票面利率选择权或投资者回售选择权。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

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

报告期内，发行人出现重大事项，具体内容详见“第十章 重大事项”。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 16 次。具体情况如下：

公告日期	重大事项公告	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
2022 年 3 月 25 日	《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》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于 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》	上海证券交易所公告
2022 年 7 月 29 日	《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于 2022 年 8 月 4 日出具了《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022 年 7 月 29 日	《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结果暨继续市场购买公司债券的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于 2022 年 8 月 4 日出具了《关于金地（集团）股份有限公司公司董事和核心管理人员市场购买公司债券的结果暨继续市场购买公司债券的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022 年 8 月 5 日	《金地（集团）股份有限公司关于公司近期经营及财务情况的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于 2022 年 8 月 12 日出具《关于金地（集团）股份有限公司近期经营及财务情况的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022 年 8 月 11 日	《金地（集团）股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于 2022 年 8 月 17 日出具《关于金地（集团）股份有限公司首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告

公告日期	重大事项公告	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
2022年8月11日	《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于2022年8月17日出具《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券补充事项的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022年10月14日	《金地（集团）股份有限公司关于公司债本息兑付资金到账的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于2022年10月21日出具《关于金地（集团）股份有限公司公司债本息兑付资金到账的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022年10月20日	《金地（集团）股份有限公司关于公司近期生产经营情况的公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于2022年10月27日出具《关于金地（集团）股份有限公司近期生产经营情况的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022年10月25日	《金地（集团）股份有限公司关于相关情况的澄清公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司于2022年10月27日出具《关于金地（集团）股份有限公司相关情况澄清的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告
2022年8月15日、2022年9月10日、2022年9月24日、2022年10月14日、2022年11月12日、2022年11月26日、2022年12月10日	《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》	在获悉相关事项后，中金公司及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定及时出具临时受托管理事务报告	中金公司分别于2022年8月17日、2022年9月16日、2022年9月30日、2022年10月21日、2022年11月21日、2022年12月2日和2022年12月13日出具《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》	上海证券交易所公告

## 第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况

### 一、发行人基本情况

表：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
法定代表人	凌克
成立日期	1988-01-20
注册资本	4,514,583,572 元
实缴资本	4,514,583,572 元
注册地址	广东省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
办公地址	广东省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	518026
信息披露事务负责人	徐家俊
电话号码	0755-82039509
传真号码	0755-82039900
电子邮箱	ir@gemdale.com
互联网网址	www.gemdale.com
统一社会信用代码	914403001921816342
所属行业	房地产业
经营范围	从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）

### 二、发行人主要业务经营情况

#### （一）公司业务情况

公司经营范围包括：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）。

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。

公司在“科学筑家”品牌引领下，以“智美精工，健康生活”为产品理念，

提供多元化的住宅、写字楼、商业等多种物业类型，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。公司的产品系列历经迭代发展，形成欧陆、中式、现代三大产品风格，涵盖“褐石”“名仕”“风华”“格林”“峯系列”“御系列”六大系列，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+户型创新”、“Flexible+可变户型”“五芯精装家”“Life 智享家”“Micro Climate 微气候智慧决策系统”“玩呗社区生活系统”“G-WISE 引领标准”等各专业研发体系成果，令更国际、更健康、更智慧的设计理念渗透到城市、社区、住宅的方方面面，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。目前公司旗下运营管理着北京金地中心、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——金地管理，专注于为全国范围的委托方提供全过程房地产开发管理服务。金地代建业务从 2006 年发展至今，已深耕代建领域 17 年。金地管理依托金地多元化业务板块协同能力、项目价值发掘能力以及适配代建业务打造的团队综合能力，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，2008 年稳盛投资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2022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。

公司旗下物业公司——金地智慧服务始创于1993年，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，金地智慧服务已服务近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。

此外，公司稳步探索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、体育产业、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。

## （二）经营情况分析

报告期内，公司实现营业收入1,202.08亿元，同比增加21.14%，其中房地产业务结转收入1,091.81亿元，同比增加23.56%，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	109,180,612,336.65	87,385,831,475.67	19.96	23.56	23.09	上升 0.31 个百分点

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 (%)
物业管理	6,661,296,460.36	6,052,695,121.89	9.14	26.19	27.51	降低 0.93 个百分点
物业出租及其他	3,657,105,071.08	1,644,524,001.71	55.03	5.53	-4.33	上升 4.63 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	18,657,854,197.33	14,293,851,856.05	23.39	-3.53	-0.63	降低 2.23 个百分点
华北	7,433,369,984.26	6,122,459,971.49	17.64	-47.26	-50.30	上升 5.03 个百分点
华东	30,801,823,447.02	23,921,119,712.34	22.34	251.10	246.56	上升 1.02 个百分点
华中	5,689,449,452.25	5,053,220,321.28	11.18	-32.65	-30.30	降低 3.00 个百分点
西部	12,939,510,731.97	10,223,727,713.33	20.99	170.87	205.36	降低 8.92 个百分点
东北	11,965,443,528.18	8,763,605,496.86	26.76	-15.62	-5.00	降低 8.19 个百分点
东南	32,011,562,527.08	26,705,065,527.92	16.58	16.44	11.11	上升 4.00 个百分点

### 三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年末	2021 年末	本期比上年同期增减 (%)	变动超 30%原因
总资产	419,383,217,620.80	462,809,510,230.22	-9.38	
总负债	303,126,453,148.43	352,602,677,703.45	-14.03	
净资产	116,256,764,472.37	110,206,832,526.77	5.49	
归属母公司股东的净资产	65,229,543,981.02	62,981,167,285.85	3.57	
资产负债率 (%)	72.28	76.19	-5.13	
流动比率	1.42	1.41	0.34	
速动比率	0.68	0.63	8.13	
项目	2022 年度	2021 年度	本期比上年同期增减 (%)	变动超 30%原因
营业收入	120,208,094,585.33	99,232,216,888.53	21.14	
归属于上市公司股东的净利润	6,107,289,229.12	9,409,520,930.44	-35.09	资产计提减值增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	5,696,079,085.58	8,615,576,857.54	-33.89	资产计提减值增加

项目	2022 年末	2021 年末	本期比上年同 期增减 (%)	变动超 30%原因
的净利润				
经营活动产生的现金流净额	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70	111.79	往来款现金流入净额增加
投资活动产生的现金流净额	-2,407,213,570.85	-9,554,824,157.45	74.81	投资支出减少
筹资活动产生的现金流净额	-27,743,572,730.18	10,545,069,062.70	-363.10	取得借款减少以及归还借款增加
EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	1.51	
利息保障倍数	2.60	3.01	-13.55	
现金利息保障倍数	4.58	3.08	48.94	经营性现金流增加
EBITDA 利息保障倍数	2.69	3.09	-12.79	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

## 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

### 一、募集资金使用情况

表：16 金地 02 募集资金使用情况

债券代码	136326.SH
债券简称	16 金地 02
发行总额	17.00 亿元
募集资金约定用途	本期债券所募集资金拟用于偿还银行贷款及补充流动资金
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

表：18 金地 01 募集资金使用情况

债券代码	143520.SH
债券简称	18 金地 01
发行总额	30.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

表：18 金地 04 募集资金使用情况

债券代码	143658.SH
债券简称	18 金地 04
发行总额	20.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

表：18 金地 06 募集资金使用情况

债券代码	143695.SH
债券简称	18 金地 06
发行总额	10.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

表：18 金地 07 募集资金使用情况

债券代码	143018.SH
债券简称	18 金地 07

发行总额	10.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

**表：20 金地 01 募集资金使用情况**

债券代码	175235.SH
债券简称	20 金地 01
发行总额	30.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

**表：21 金地 01 募集资金使用情况**

债券代码	175773.SH
债券简称	21 金地 01
发行总额	20.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

**表：21 金地 03 募集资金使用情况**

债券代码	175945.SH
债券简称	21 金地 03
发行总额	24.95 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

**表：21 金地 04 募集资金使用情况**

债券代码	175946.SH
债券简称	21 金地 04
发行总额	5.00 亿元
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致，截至报告期末已全部使用完毕

## 二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开

立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

### 三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

各期债券未设置增信机制。

### 二、偿债保障措施及变动情况

#### （一）偿债保障措施

##### 1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定资本运营部牵头负责协调公司债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排公司债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在债券存续期间，由资本运营部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司资本运营部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

##### 2、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保公司债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

##### 3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请中金公司担任公司债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障公司债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

##### 4、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的相关规定制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

##### 5、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

#### 6、其他偿债保障措施

公司预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，应根据相关法律法规要求采取相应偿还保障措施，包括但不限于：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

#### 7、专项偿债账户

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

#### (二) 偿债保障措施变动情况

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

### 一、报告期内本息偿付安排

表：报告期内涉及的本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	报告期内付息日	债券期限	到期日
122488.SH	15 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 10 月 17 日	5+2 年	2022 年 10 月 17 日
136325.SH	16 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 3 月 22 日	3+3 年	2022 年 3 月 22 日
136326.SH	16 金地 02	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 3 月 22 日	5+3 年	2024 年 3 月 22 日
143175.SH	17 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 7 月 13 日	3+2 年	2022 年 7 月 13 日
143176.SH	17 金地 02	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 7 月 13 日	5+2 年	2022 年 7 月 13 日
143520.SH	18 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 3 月 21 日	3+2 年	2023 年 3 月 19 日
143658.SH	18 金地 04	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 5 月 30 日	3+2 年	2023 年 5 月 28 日
143695.SH	18 金地 06	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 6 月 20 日	3+2 年	2023 年 6 月 20 日
143018.SH	18 金地 07	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 7 月 18 日	3+2 年	2023 年 7 月 18 日
175235.SH	20 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 10 月 12 日	3+2 年	2025 年 10 月 12 日
175773.SH	21 金地 01	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 3 月 1 日	3+2 年	2026 年 3 月 1 日
175945.SH	21 金地 03	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 4 月 7 日	3+2 年	2026 年 4 月 7 日

175946.SH	21 金地 04	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年 4 月 7 日	5 年	2026 年 4 月 7 日
-----------	----------	---	----------------	-----	----------------

## 二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
122488.SH	15 金地 01	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
136325.SH	16 金地 01	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
136326.SH	16 金地 02	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
143175.SH	17 金地 01	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
143176.SH	17 金地 02	按约定还本付息，无违约情形	发行人决定不调整票面利率，触发投资者回售选择权，最终回售金额为 10 亿元，已全额兑付	不适用
143520.SH	18 金地 01	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
143658.SH	18 金地 04	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
143695.SH	18 金地 06	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
143018.SH	18 金地 07	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
175235.SH	20 金地 01	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
175773.SH	21 金地 01	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
175945.SH	21 金地 03	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
175946.SH	21 金地 04	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 8,398,216.44 万元、9,923,221.69 万元和 12,020,809.46 万元，净利润分别为 1,524,063.20 万元、1,295,109.24 万元和 916,643.55 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 751,545.68 万元、939,953.49 万元和 1,990,724.87 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

### 二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的间接融资能力。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 2,549 亿元，其中已使用授信额度为 914 亿元，未使用授信额度为 1,635 亿元，未使用授信余额占授信总额的 64.14%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

截至本报告出具日，发行人根据募集说明书及其他相关文件的约定履行自身义务。

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，维持“21金地04”“21金地03”“21金地01”“20金地01”“18金地07”“18金地06”“18金地04”“18金地01”“17金地02”“17金地01”“16金地02”“15金地01”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2023年6月26日，联合资信评估有限公司出具了《金地（集团）股份有限公司2023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，维持“21金地04”“21金地03”“21金地01”“20金地01”“18金地07”“16金地02”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

## 第十章 重大事项

报告期内,发行人存在重大事项,已及时履行信息披露义务,具体情况如下:

序号	公告日期	公告名称
1	2022年3月25日	《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》
2	2022年7月29日	《金地(集团)股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》
3	2022年7月29日	《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结果暨继续市场购买公司债券的公告》
4	2022年8月5日	《金地(集团)股份有限公司关于公司近期经营及财务情况的公告》
5	2022年8月11日	《金地(集团)股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》
6	2022年8月11日	《金地(集团)股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》
7	2022年10月14日	《金地(集团)股份有限公司关于公司债本息兑付资金到账的公告》
8	2022年10月20日	《金地(集团)股份有限公司关于公司近期生产经营情况的公告》
9	2022年10月25日	《金地(集团)股份有限公司关于相关情况的澄清公告》
10	2022年8月15日、 2022年9月10日、 2022年9月24日、 2022年10月14日、 2022年11月12日、 2022年11月26日、 2022年12月10日	《金地(集团)股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》

### 1、《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》

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》,为积极维护公司债券价格的稳定,切实保护投资者利益,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,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》。

## **2、《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》**

2022 年 7 月 29 日，金地集团披露《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》，为积极维护公司债券价格的稳定，切实保护投资者利益，金地集团之子公司深圳市金地建材有限公司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，首期规模不超过 10 亿元。购买安排如下：

(1) 购买主体：深圳市金地建材有限公司

(2) 购买规模：总规模不超过人民币 10 亿元

(3) 购买时间：自《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》发出后开始，至标的债券价格保持稳定为止，具体以发行人后续公告为准

(4) 购买范围：市场报价较估值偏离较大的公司债券

(5) 购买结果披露：自购买日起，如有购买，每两周公告交易结果

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。发行人将严格按照相关规定及时公告各批次交易的起止安排和交易结果。

中金公司作为受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2022 年 8 月 4 日出具了《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券的临时受托管理事务报告》。

### 3、《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结果暨继续市场购买公司债券的公告》

2022 年 7 月 29 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结果暨继续市场购买公司债券的公告》，截至公告出具日，发行人董事长凌克先生及部分核心管理人员购买公司债券为“18 金地 01”、“18 金地 07”、“21 金地 01”、“21 金地 03”、“21 金地 04”，累计购买金额为 2,000 万元。

本次债券交易与已公告的购买安排一致，符合相关法律法规的要求，不存在利益输送、违反公平竞争或破坏市场秩序等行为。

为积极维护公司债券价格的稳定，切实保护投资者利益，发行人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继续购买发行人公司债券。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。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2022 年 8 月 4 日出具了

《关于金地（集团）股份有限公司公司董事和核心管理人员市场购买公司债券的结果暨继续市场购买公司债券的临时受托管理事务报告》。

#### 4、《金地（集团）股份有限公司关于公司近期经营及财务情况的公告》

2022年8月5日，金地集团披露《金地（集团）股份有限公司关于公司近期经营及财务情况的公告》，主要内容如下：

##### （1）公司经营情况

得益于较好的可售资源布局和较强的经营能力，公司2022年1-7月累计实现签约金额1,191.60亿元，同比下降36.78%，累计降幅进一步收窄，行业排名持续上升，销售表现稳中向好。公司在深圳、上海、北京、南京等核心城市市占率位居前列。展望全年，公司可售资源优质充裕，主要分布于华东、东南和华南等市场稳定的区域。公司将结合市场变化趋势科学调度生产经营工作，预计2022年的销售业绩完成度将保持较高水平。

公司多年坚持科学的投资策略，深耕高能级城市，优质的布局为公司平稳穿越市场周期奠定了坚实的基础。2022年以来，公司迅速适应市场变化，严格把控投资标准，加强对一二线城市的深耕力度，同时量入为出，压缩投资规模。公司接连在北京、上海、厦门、西安、长沙等城市获取优质地块，将为公司未来的生产经营提供有力保障。

合作开发方面，公司一直坚持选择稳健的同行作为合作方，努力发挥协同优势。公司高度关注合作方出险所带来的公司项目层级经营风险。经过排查，公司涉及风险合作方的经营风险处于低位，总体可控，风险敞口小。

##### （2）公司财务情况

公司一贯坚守稳健的财务政策，重视流动性管理，常态化压力测试，为公司发展留足安全边际。公司现金流充裕，财务结构稳健，连续六年保持三条红线绿档。截至2022年6月30日，公司货币资金余额为648亿元，与年初持平，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数仍有1.38倍。

截至2022年7月，公司已顺利完成境内外公开市场合计约98亿元到期债券

的偿还，其中包括 3 月份 12.8 亿元的公司债、6 月份 2.5 亿美元的境外债券、7 月 5 日 15 亿元的中期票据，7 月 13 日 40 亿元的公司债券、7 月 25 日 2 亿美元境外债券。境内债券方面，到今年底，公司仅有一笔将于 10 月到期约 28 亿元的公司债需要偿还。境外债券方面，未来两年，公司仅有一笔将于 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。

公司融资渠道保持畅通，与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，截至目前公司的总银行授信规模超 2,600 亿元，剩余可用银行授信规模超过 1,700 亿元，2022 年银行新增授信规模超 150 亿元，体现了银行等金融机构对公司可持续发展能力的坚定信心。

展望未来，公司将继续坚持平衡发展的战略思想，持续提升经营管理能力，做好现金流管理，进一步增强公司的竞争力，积极应对地产行业的变化，确保公司的可持续发展。

截至公告披露日，公司生产经营情况正常，公司确认不存在应披露而未披露的重大事项。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2022 年 8 月 12 日出具《关于金地（集团）股份有限公司近期经营及财务情况的临时受托管理事务报告》。

## **5、《金地（集团）股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》**

2022 年 8 月 11 日，金地集团披露《金地（集团）股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》，为积极维护中期票据等非金融企业债务融资工具价格的稳定，切实保护投资者利益，金地集团将按照中国银行间市场交易商协会的交易规则，以市场化方式在二级市场购买发行人在银行间市场发行的债务融资工具，首期规模不超过 10 亿元。本次债券购买安排如下：

(1) 购买主体：公司之子公司深圳市金地建材有限公司或委托第三方设立的

符合交易资格的资产管理产品

(2) 购买规模：首期不超过人民币 10 亿元

(3) 购买时间：自《金地（集团）股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》发出后开始，至标的债务融资工具价格保持稳定为止，具体以后续公告为准

(4) 购买范围：市场报价较公允价值偏离较大的发行人在银行间市场发行的债务融资工具（包括但不限于短期融资券、中期票据、资产支持票据）

(5) 购买结果披露：自购买日起，每两周公告一次购买情况

(6) 发行人委托第三方购买的债务融资工具，发行人承诺将持有至到期或者进行注销

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。

《金地（集团）股份有限公司关于首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的公告》所涉及的购买规模和购买范围不含发行人于 2022 年 7 月 29 日发布的《关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》相关内容。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2022 年 8 月 17 日出具《关于金地（集团）股份有限公司首期市场化购买公司发行的非金融企业债务融资工具的临时受托管理事务报告》。

## **6、《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》**

2022 年 8 月 11 日，金地集团出具《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》，为积极维护公司债券价格的稳定，切实保护投资者利益，金地集团于 2022 年 7 月 29 日发布了《关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》。公司之子公司深圳市金地建材有限公司

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，首期规模不超过 10 亿元。

为积极维护发行人资产支持证券等其他交易所固定收益产品价格的稳定，发行人补充购买安排如下：

(1) 购买主体：深圳市金地建材有限公司

(2) 购买规模：总规模不超过人民币 10 亿元

(3) 购买时间：自《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》发出后开始，至标的债券和资产支持证券价格保持稳定为止，具体以后续公告为准

(4) 购买范围：市场报价较估值偏离较大的发行人公司债券、资产支持证券等交易所固定收益产品

(5) 购买结果披露：自购买日起，每两周公告交易结果

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。发行人将严格按照相关规定及时公告各批次交易的起止安排和交易结果。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2022 年 8 月 17 日出具《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券补充事项的临时受托管理事务报告》。

## 7、《金地（集团）股份有限公司关于公司债本息兑付资金到账的公告》

2022 年 10 月 14 日，金地集团披露《金地（集团）股份有限公司关于公司债本息兑付资金到账的公告》，具体内容如下：

发行人于 2015 年 10 月 15 日发行 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 金地 01”），发行规模人民币 30 亿元，票面利率为 4.18%，期限为 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。2020 年回售结束

后，15金地01本金余额为27.25937亿元。

15金地01将于2022年10月17日（因2022年10月15日为非交易日，故顺延至下一个交易日）支付债券本金及自2021年10月15日至2022年10月14日期间的最后一个年度利息。

发行人已于2022年10月13日将15金地01本息合计2,839,881,166.60元全额存入中国证券登记结算有限责任公司指定银行账户。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，确认情况属实，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于2022年10月21日出具《关于金地（集团）股份有限公司公司债本息兑付资金到账的临时受托管理事务报告》。

#### **8、《金地（集团）股份有限公司关于公司近期生产经营情况的公告》**

2022年10月20日，金地集团出具《金地（集团）股份有限公司关于公司近期生产经营情况的公告》，主要内容如下：

##### **（1）销售情况**

发行人9月实现签约面积110.7万平方米，同比上升12.78%；实现签约金额227.0亿元，同比上升7.05%。1—9月发行人累计实现签约面积706.4万平方米，累计实现签约金额1,630.8亿元。在国庆节黄金周期间，公司实现认购金额超过70亿元，创过去三年历史同期新高。

##### **（2）新增土地储备情况**

今年以来，发行人积极在上海、北京、西安、长沙等核心城市进行战略布局，截至9月底，公司共新增土地储备171万平方米，总投资额达220亿元。

##### **（3）资信及偿债能力情况**

2022年内，发行人已连续多次按期足额完成境内外公开市场到期债券的兑付，其中包括兑付人民币公司债券本息83.39亿元、境外债券本息4.62亿美元、中期票据本息15.76亿元，截至2022年10月20日，发行人年内已无需要偿付

的境内外公开市场到期公司债券及中期票据。截至9月底，公司的银行授信规模将近2,700亿元，剩余可用银行授信规模将近1,780亿元，其中，2022年获得银行新增授信额度超过200亿元，截至上半年末，发行人持有货币资金余额约648亿元，其中能自由支配的资金比例超过70%。“三道红线”指标持续保持绿档。

发行人同时声明以上数据未经审计，可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于2022年10月27日出具《关于金地（集团）股份有限公司近期生产经营情况的临时受托管理事务报告》。

### 9、《金地（集团）股份有限公司关于相关情况的澄清公告》

2022年10月25日，金地集团出具《金地（集团）股份有限公司关于相关情况的澄清公告》，主要内容如下：

2022年10月21日以来，网络流传“金地集团旗下公司非标融资展期、表外信托融资”等相关不实信息，严重损害本公司的商业信誉。为此，公司澄清声明如下：

（1）相关传言提及的“北京金地格林物业的应收账款融资展期”说法属于严重事实性错误。北京金地格林物业作为该案中的物业服务提供方，并非融资方，对外融资展期不属实。经核实，这是第三方开发商所操作的反向保理融资。北京金地格林物业管理有限公司作为物业服务提供方，向第三方开发商北京京雁置业有限公司和北京北科置地有限责任公司（均与金地集团及子公司无任何股权关系）提供物业服务。上述开发商通过供应链融资的方式，向北京金地格林物业支付服务费款项，开发商为该供应链融资的唯一偿债义务人，北京金地格林物业无需承担该项融资相关的偿还义务。

（2）相关传言提及，华鑫信托、光大信托、浙金信托及稳投系列合伙企业为金地公司表外项目提供信托借款，与公司对外透露的“表外项目只做开发贷，不做信托融资”的信息不相符，该说法纯属作者主观臆断，严重失实。华鑫信托、

光大信托、浙金信托及稳投系列合伙企业，均为金地集团按照员工跟投制度，组织员工进行项目跟投的跟投实体，与所谓的“信托借款”没有任何关联。

(3) 相关传言中有关“今年5月27日，北京首开发布对外财务资助的公告称，其对北京金地持股98.5%的北京鑫远嘉业科技有限公司提供了1.25亿元的财务资助”的解读严重误导投资者。该笔款项在首开发布的公告中，有明确清晰的定义，所谓的“财务资助”，指的是：项目开发后期，项目公司取得预售款后，为提高资金使用效率，增加项目公司收益，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司的闲置盈余资金，构成控股项目公司对外提供财务资助。

上述不实传言严重损害公司商誉，发行人强烈谴责此种行为，并保留追究相关制造和传播谣言人员法律责任的权利。

公司郑重提醒广大投资者：《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）为公司选定的信息披露媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于2022年10月28日出具《关于金地（集团）股份有限公司相关情况澄清的临时受托管理事务报告》。

#### **10、《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》**

根据金地集团于2022年7月29日发布的《关于子公司首期市场化购买公司债券的公告》，以及于2022年8月11日发布的《关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的补充公告》。公司之子公司深圳市金地建材有限公司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和资产支持证券，首期规模不超过10亿元。上述公告中约定，自购买日起，如有购买，发行人将每两周公告交易结果。

金地集团分别于2022年8月15日、2022年9月10日、2022年9月24日、

2022年10月14日、2022年11月12日、2022年11月26日和2022年12月10日披露《金地（集团）股份有限公司关于子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，对子公司深圳市金地建材有限公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券事项进展情况进行了披露。

中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，分别于2022年8月17日、2022年9月16日、2022年9月30日、2022年10月21日、2022年11月21日、2022年12月2日和2022年12月13日出具《关于金地（集团）股份有限公司子公司首期市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

## 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，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《金地（集团）股份有限公司公司债券受托管理事务报告  
(2022年度)》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2023年6月30日