

债券简称：19 金科 03

债券代码：112924.SZ

金科地产集团股份有限公司
2019 年面向合格投资者公开发行公司
债券（第二期）
受托管理事务报告
(2020 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)

2021 年 6 月

重要提示/声明

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 2020 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/声明.....	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.....	5
第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2020 年度经营情况.....	6
（一）2020 年度主要业务开展情况.....	6
（二）各项主营业务分析.....	7
（三）未来发展战略及经营计划.....	10
三、发行人 2020 年度财务情况.....	12
（一）主要会计数据.....	12
（二）主要财务指标.....	13
第三章 本期债券募集资金使用情况.....	15
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	15
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	15
（一）募集资金基本情况.....	15
（二）本期募集资金的实际使用情况.....	16
（三）闲置募集资金情况说明.....	16
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	17
第五章 本期债券担保人情况.....	18
第六章 债券持有人会议召开情况.....	19
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	20
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	21
第九章 受托管理人履行职责情况.....	22
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	22
二、募集资金使用情况监督.....	22
三、定期跟踪机制及履行情况.....	22
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	25
五、债券持有人会议情况.....	25
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	25
七、其他履职事项.....	25
第十章 偿债能力影响分析.....	26
一、发行人偿债能力分析.....	26
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.....	26
第十一章 其他事项.....	27
一、发行人对外担保情况.....	27

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	33
三、相关当事人.....	33
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.....	33
（一）重要会计政策变更.....	33
（二）重要会计估计变更或重大会计差错更正.....	34
五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形.....	34
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.....	34
七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况及处理结果.....	34
八、偿债保障措施的执行情况.....	34
九、其他重大事项.....	35

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：19 金科 03，112924.SZ

3、发行总额：15.80 亿元，截至本报告出具之日，债券余额 15.80 亿元

4、票面利率：当前票面利率为 6.50%

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：2019 年 7 月 8 日

7、到期日：“19 金科 03”的到期日为 2022 年 7 月 8 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 2021 年 7 月 8 日。

8、还本付息方式：“19 金科 03”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，“19 金科 03”的信用评级为 AAA。

12、兑付兑息情况：发行人已于 2020 年 7 月 8 日完成对“19 金科 03”的 2020 年度付息工作，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

2018 年 12 月 4 日，经中国证监会证监许可【2018】2006 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 44 亿元的公司债券，已发行 35.80 亿元，剩余额度作废。

第二章 发行人 2020 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 2020 年度经营情况

（一）2020 年度主要业务开展情况

报告期内，公司实现营业收入 877 亿元，同比增长 29.41%；实现净利润 97 亿元，同比增长 52.66%，其中归属于上市公司股东的净利润 70.30 亿元，同比增长 23.86%；每股收益 1.30 元，同比增长 23.81%；加权平均净资产收益率 23.26%，继续维持较高水平；净利率达到 11.06%，较上年同期提升近 2 个百分点。

报告期内，公司全面启动数字化营销战略、整合线上线下资源，销售规模再上新台阶。公司及所投资的公司全年实现销售金额 2,232 亿元，同比增长 20%；房地产销售面积 2,240 万平方米，同比增长约 18%。报告期内，公司在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区销售金额占比分别达到 41%、19%、12%、13%、7%；其中重庆、江苏、浙江销售规模超 200 亿元，四川、河南、山东销

售规模超100 亿元，省域深耕战略坚定执行，区域格局更趋优化。

报告期内，公司新增土地投资148 宗，土地购置金额达到892 亿元，计容建筑面积2,364万平方米，楼面单价3,773 元/平米，同比提升超40%，有效补充优质土地资源，城市能级显著提升；新增土地储备按计容建筑面积计算二三线（含新一线）城市占比近80%，其中二线（含新一线）城市占比63%；新增土地储备按土地购置金额计算二三线（含新一线）城市占比约87%，其中二线（含新一线）城市占比74%。截至报告期末，公司可售资源储备充裕、区域分布更趋均衡，公司总可售面积超7,100 万平方米，其中，重庆、华东、西南（不含重庆）、华中、华南、华北占比分别为24%、23%、17%、17%、10%、5%。

报告期内，公司及所投资的公司实现销售回款2,011 亿元，回款率高达90%。截至报告期末，公司资产总额超3,800亿元，较上年末增长18.52%；货币资金余额约435 亿元，同比增长20.86%，一年内到期有息负债总额为325 亿元，现金短债比达到1.34，货币资金余额有效覆盖短期有息负债。扣除预收款后的资产负债率降至69.85%，同比下降近5 个百分点；净负债率降至75.07%，同比下降45 个百分点；经营性现金流净额达到145 亿元，同比大幅增长548%，连续三年为正。公司“三道红线”监测指标进入“绿档”。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表2-1 公司2020年度及2019年度营业收入情况

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售	8,152,940.14	92.96%	6,317,014.98	93.21%	29.06%
生活服务	222,681.46	2.54%	178,084.10	2.63%	25.04%
新能源	83,517.35	0.95%	40,432.50	0.60%	106.56%
其他	311,302.05	3.55%	241,805.87	3.57%	28.74%
营业收入合计	8,770,441.00	100.00	6,777,337.45	100.00	29.41%

2020 年，发行人营业收入为 8,770,441.00 万元，收入规模持续增长。2020 年，发行人核心业务房地产销售营业收入为 8,152,940.14 万元，占营业收入的比重为 92.96%。2020 年，发行人房地产销售收入增加，主要系本期房地产销售规

模增加所致。

2020 年，发行人新能源板块营业收入为 83,517.35 万元，占营业收入的比重为 0.95%，规模和占比较小，2020 年大幅增加主要系发行人增加新能源代建业务产生代建收入所致。新能源板块为 2015 年开始经营，2017 年 8 月 4 日，经新能源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、金科新能源退出新能源产业基金，公司将继续审慎推进公司新能源业务发展。

2、营业成本情况

表2-2 公司2020年度及2019年度营业成本情况

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产销售	6,276,695.52	93.14%	4,479,368.14	92.88%	40.12%
生活服务	147,149.36	2.18%	130,764.40	2.71%	12.53%
新能源	49,059.19	0.73%	18,939.12	0.39%	159.04%
其他成本	266,116.85	3.95%	193,934.30	4.02%	37.22%
营业成本合计	6,739,020.92	100.00%	4,823,005.96	100.00%	39.73%

2020 年，发行人房地产营业成本为 6,276,695.52 万元，同比增加 40.12%，主要系房地产销售收入增加，其营业成本同步增加所致。2020 年，发行人新能源和其他营业成本合计为 315,176.04 万元，占营业总成本的比重较小。

3、营业收支变动情况

表2-3 公司2020年度及2019年度营业收支变动情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例 (%)
一、营业收入	8,770,441.00	6,777,337.45	29.41
二、营业总成本	7,743,328.83	5,851,062.02	32.34
其中：营业成本	6,739,020.92	4,823,005.97	39.73
税金及附加	299,319.21	270,682.68	10.58
销售费用	346,179.33	421,450.99	-17.86
管理费用	301,478.65	268,945.37	12.10
研发费用	9,215.74	4,105.25	124.49

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例(%)
财务费用	48,114.98	62,871.76	-23.47
加：其他收益	40,322.75	15,371.25	162.33
投资收益（损失以“-”号填列）	162,031.81	18,569.60	772.57
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	46,430.00	9,587.33	384.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,324.45	-9,644.99	-13.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-41,031.18	-98,148.08	-58.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,444.90	151.07	-2,380.34
三、营业利润	1,223,096.20	862,161.60	41.86
加：营业外收入	14,243.69	9,629.95	47.91
减：营业外支出	19,440.73	38,285.70	-49.22
四、利润总额	1,217,899.16	833,505.85	46.12
减：所得税费用	247,463.17	197,806.06	25.10
五、净利润	970,435.99	635,699.79	52.66

注：变动比例（%）中“+”代表增加，“-”代表减少。

2020 年度，发行人实现营业收入 8,770,441.00 万元，较 2019 年增长 29.41%，主要系 2020 年发行人房地产销售规模增加所致。2020 年度发行人营业成本为 6,739,020.92 万元，较 2019 年增加 39.73%，主要系发行人收入增加，使得营业成本同步增加所致。

2020 年，发行人研发费用为 9,215.74 万元，较 2019 年增加 124.49%，主要系本期设计研发相关费用增加所致。发行人资产减值损失为 41,031.18 万元，较 2019 年减少 58.19%，主要系发行人存货跌价损失减少所致。2020 年，发行人公允价值变动收益为 46,430.00 万元，较 2019 年增加 384.29%，主要系投资性房地产公允价值增加所致。2020 年，发行人投资收益 162,031.81 万元，较 2019 年增加 772.57%，主要系权益法核算的长期股权投资收益大幅增加所致。2020 年，发行人其他收益 40,322.75 万元，较 2019 年增加 162.33%，主要系财政补贴款和产业扶持发展资金增加所致。2020 年，发行人资产处置收益为-3,444.90 万元，较 2019 年减少 2,380.34%，主要系非流动资产处置收益大幅减少所致。2020 年，发行人营业外收入 14,243.69 万元，较 2019 年增加 47.91%，主要系罚金及违约收入、废旧物资处理收入及其他均增加所致。2020 年，发行人营业外支出 19,440.73 万元，较 2019 年减少 49.22%，主要系对外捐赠减少所致。

2020 年，发行人实现营业利润、利润总额和净利润分别为 1,223,096.20 万元、

1,217,899.16 万元、970,435.99 万元，较 2019 年分别增加 41.86%、46.12%、52.66%，主要系房地产行业整体较为景气，房地产项目销售规模增加所致。

（三）未来发展战略及经营计划

1. 发行人发展战略

发行人未来五年的总体发展战略是“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，在此基础上进一步整合产业链生态圈，扩大价值提供范围，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务，形成生态协同的新战略格局。

在地产主业方面，发行人将坚持以巩固发展民生地产为主体，民生地产与精品住宅相互促进的“双模驱动、创新发展”模式，在“周转效率型”与“品质利润型”之间形成新的着力点和平衡点，提升品牌影响力和利润率。与此同时，推动创新型业务发展，为公司稳健发展培育新的能力。积极发展代建业务，通过品牌与管理输出，挖掘新的利润增长点；大力发展城市更新业务，培育后城市化进程中的获地与开发能力，通过城市更新为城市注入新的创新要素，激发城市的内在活力，由社区运营升级到城市运营。

在智慧服务方面，发行人定位于全国领先的智慧生活服务商，以客户为中心，公司将进一步深化“服务+科技，服务+生态”的发展战略，持续发展城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务为核心的业务生态。通过保持空间服务增长态势、聚焦生活服务重点领域、科技服务业务化、提升客户满意度、机制创新等关键策略，打造以客户为中心、全国领先的智慧生活服务商。

在科技产业（大产业）方面，发行人聚焦科技创新、人工智能、互联网、大数据、云计算、5G 等产业类型，致力于产城融合、产业园区、产业综合体、产业社区等类型的投资开发、建设、孵化、运营；聚焦构建产业相关的能力与生态，通过“园区运营管理”做实轻资产运营业务，提升产业运营服务能力，循序迈入产业类资产管理的轻资产运营模式。

在商旅康养（大消费、大健康）方面，商业（“大消费”）板块，坚持“开发+资产”双轮驱动、协同发展业务模式。优先在中高能级城市高潜力区域获取“商业+住宅”优质土地，沉淀优质资产，培育和提升商业运营能力，并帮助住宅开发获得溢价，进一步积累品牌影响力。康养（“大健康”）板块，公司将顺应中国

老龄化发展的趋势，积极探索“健康养老+地产”互相融合的业务模式。公司康养业务板块应布局长远，现阶段以探索商业模式、构建团队及培养能力为主；由点到面逐步形成规模效益，进而打造大健康业务生态，实现可持续发展，逐步沉淀优质资产。

在产业链生态圈方面，发行人围绕地产产业链整合要素资源，扩大价值提供范围，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务。与此同时，对未来会出现的变局做好准备，探索、培育新一代竞争力，根据战略发展需要适度投资新赛道，进行产业链上下游的投资布局，实现地产与产业链的双向赋能，拓展未来发展空间。

2. 发行人经营计划

2021 年是发行人高质量发展战略的开局之年，发行人将坚持“四位一体、生态协同”总体发展战略不动摇，强化思想引领、文化引导，持续打造“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，加快构建“创新力、运营力、销售力、人才力和资源整合能力”五大能力保障。2021 年，结合市场环境及发行人高质量发展战略要求，发行人及所投资的发行人计划全年销售目标不低于 2,500 亿元，计划新开工面积约 2,900 万平方米，计划竣工面积 2,600 万平方米，年末在建面积约 7,100 万平方米，进一步拓展土地储备资源。

具体关键工作如下：

精耕地产主业方面，一是稳中有进，保持规模合理增长，确保年度销售目标达成，盈利水平持续提升，切实提高盈利能力和永续经营能力；二是双模驱动，创新发展，稳步增加中高端产品的比例，进一步提升产品溢价能力；三是城市深耕，坚持聚焦城市群，力争在已进入城市具有较高的品牌影响力、良好的企业形象、较高的市场占有率和领先的运营管理水平；四是取长补短，强化对标学习，建立前中后端的评估系统，深入对标行业标杆，提升投资、产品、服务、人才、报建等关键领域业务能力；五是创新地产开发轻资产运营模式，积极拓展代建业务，通过品牌与管理输出，挖掘新的利润增长点。

做优科技产业方面，一是坚持“产业+地产”的业务模式，聚焦“大产业”领域，丰富拿地道具，产业 IP 要内育外引，聚焦科技创新、人工智能、互联网、大数据等先锋产业，系统提升产业拓展综合能力；二是做大产业品牌影响力，持

续发挥“金科产业”优势品牌价值，加快产城项目获取力度；三是坚持产业规划，优化招商模式，实施产业链招商、政企联合招商，提升招商运营质量，获取园区企业发展红利；四是探索创新产业布局方式，开发轻资产运营模式和产业类资管服务，探索产业代建。

做实商旅康养方面，一是打造“长中短”结合的商旅康养结构，中短期以商业（“大消费”）为抓手，提前布局中远期康养（“大健康”）领域，在探索中积累运营能力，培育新的持有利润增长极；二是商业（“大消费”）领域坚持“开发+资产”的双轮驱动业务模式，在中高能级城市的高潜力区域获取“商业+住宅”优质土地，沉淀优质资产，培育和提升商业运营能力；三是康养（“大健康”）领域坚持“健康+地产”业务模式，顺应老龄化发展趋势，打造“医、康、养”三位一体的“大健康”业务生态，择机布局“大健康”业务；四是健全项目运营管理标准，严控项目定位及调改方案，合理控制运营成本，打造社区商业运营标杆。

做强智慧服务方面，一是以客户为中心，以“城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务”为核心，打造全国领先的智慧生活服务商；二是科技赋能，依托“生命家”、“智慧案场”等系统的升级迭代，持续推进智慧城市、机器人等创新研究的落地；三是提升服务水平，在项目前介、交付、维保领域加强服务；四是加快推进增值创新业务发展，巩固现有优势，重点发展租售、家居焕新业务；五是整合地产前中后端与物业终端客户流量，构建“大服务”社群平台，通过云计算、大数据等，实现地产与智慧服务的相互促进；六是进一步提升“地产+服务”双向赋能，加快开拓物业管理市场。

做精相关多元化方面，发行人将进一步构建和完善建设、设计、园林、酒店、新能源等相关产业链业务，打造金科内部产业生态闭环，充分发挥战略协同优势，不断构建新的盈利增长点及领先的可持续发展能力。

三、发行人 2020 年度财务情况

（一）主要会计数据

表2-4 公司2020年及2019年主要会计数据

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	年末比年初变化（%）

总资产	38,115,797.85	32,160,501.67	18.52
归属于母公司股东的净资产	3,692,205.64	2,736,708.21	34.91
期末现金及现金等价物余额	4,270,762.22	3,488,706.35	22.42
项目	2020年度	2019年度	年末比年初变化（%）
营业收入	8,770,441.00	6,777,337.45	29.41
归属于母公司股东的净利润	703,001.61	567,582.63	23.86
EBITDA	1,833,950.94	1,328,525.40	38.04
经营活动产生的现金流量净额	1,450,790.72	223,873.52	548.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,710,795.33	-1,198,883.76	-42.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,046,193.86	1,515,359.12	-30.96

2020年末，归属于母公司股东的净资产为3,692,205.64万元，较2019年末增加34.91%，主要系年末未分配利润增加所致。

2020年，EBITDA为1,833,950.94万元，较2019年增加38.04%，主要系本期结算利润增加所致。

2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为1,450,790.72万元，较2019年增长548.04%，主要系本期销售回款大幅增加所致。2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-1,710,795.33万元，较2019年减少42.70%，主要系本期投资支付的现金增加所致。2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为1,046,193.86万元，较2019年减少30.96%，主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

（二）主要财务指标

表2-5 公司2020年及2019年主要财务指标

项目	2020年末	2019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（%）	138.41	144.91	-6.50	
速动比率（%）	40.22	38.31	1.91	
资产负债率（%）	80.72	83.78	-3.06	
项目	2020年度	2019年度	本年比上年变化（%）	
EBITDA全部债务比	0.19	0.13	6.28	
利息保障倍数	2.06	1.65	24.85	
现金利息保障倍数	3.04	1.63	86.50	主要系本期销售回款大幅增加所致
EBITDA利息保障倍数	2.10	1.70	23.53	

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	

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，本次债券募集资金拟扣除承销费用后用于归还各类借款。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

“19 金科 03”发行总额为 158,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 157,210.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2019 年 7 月 8 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，发行人实际使用募集资金 157,210.00 万元，全部用于偿还各类借款，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

“19 金科 03”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募集资金专户处于正常运作状态，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3-1 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
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	-

（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，发行人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	157,210.00	157,210.00	157,210.00	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。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

发行人已于 2020 年 7 月 8 日完成对“19 金科 03”的自 2019 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 7 日期间的利息，截至本报告出具日，尚未到回售日及兑付日。

第五章 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

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

2020 年 4 月 24 日，中诚信国际信用评级并出具了编号为“信评委函字[2020]跟踪 0123 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“19 金科 03”的信用等级 AAA。

2021 年 4 月 30 日，中诚信国际信用评级并出具了编号为“信评委函字[2021]跟踪 0267 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“19 金科 03”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

2020 年 5 月 26 日，发行人负责“19 金科 03”相关事务的专人由徐国富先生变更为张强先生。

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》。

2020 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
2020 年 5 月 18 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	截至2020年4月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%。	无重大不利影响
2020 年 5 月 26 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	2020年5月15日，联合信用评级有限公司出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（编号：联合[2020]876号），将发行人的主体信用等级由AA+上调至AAA，评级展望稳定，同时上调“18金科01”和“18金科02”的债券信用等级为AAA。 2020年5月18日，大公国际资信评估有限公司出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2020年年度跟踪评级报告》（编号：大公报SDB[2020]011号），将发行人的主体信用等级由AA+上调至AAA，评级展望稳定，同时上调“15金科01”的债券信用等级为AAA。	无重大不利影响
2020 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	发行人董事会秘书徐国富先生申请辞去董事会秘书职务，发行人第十届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司聘任高级管理人员的议案》，同意聘任张强先生担任公司副总裁兼	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
		董事会秘书职务，同时，发行人公司债券信息披露事务负责人由徐国富先生变更为张强先生。	
2020 年 7 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	发行人董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 14 人已获授的限制性股票 258.25 万股全部予以回购注销。	无重大不利影响
2020 年 11 月 24 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	发行人控股子公司金科智慧服务集团股份有限公司（简称“金科服务”）已于 2020 年 11 月 17 日在香港联交所主板上市交易，股票代码为“09666.HK”，股票中文简称为“金科服务”。本次金科服务共发行 132,911,400 股 H 股（假设超额配售权未获行使），发行完成后总股本增加至 632,911,400 股，发行人共持有金科服务 341,604,375 股，占其发行完成后总股本的 53.97%。	无重大不利影响
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；新增刘静担任发行人董事；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	中山证券有限责任公	媒体报道发行人实际控制人黄红云成	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
3日	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	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说明。	

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

发行人已于 2020 年 7 月 8 日完成对“19 金科 03”的 2020 年度付息工作，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 偿债能力影响分析

一、发行人偿债能力分析

财务指标	2020年度/末	2019年度/末	本年比上年变化（%）
流动比率（%）	138.41	144.91	-6.50
速动比率（%）	40.22	38.31	1.91
资产负债率（%）	80.72	83.78	-3.06
EBITDA 利息保障倍数	2.10	1.70	23.53
利息保障倍数	2.06	1.65	24.85

短期偿债能力方面，近两年末，发行人流动比率分别为144.91%和138.41%，速动比率分别为38.31%和40.22%，总体较为稳定。2020年末，发行人流动资产余额为33,211,434.91万元，其中存货为23,465,265.39万元，占期末流动资产的比重为70.65%。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83.78%和80.72%，2020年末相较2019年末小幅下降。近两年，发行人利息保障倍数分别为1.65倍和2.06倍，EBITDA利息保障倍数分别为1.70倍和2.10倍，2020年相较2019年均有所上升，长期偿债能力提高。

2020年，发行人实现净利润970,435.99万元，较上年度增加52.66%；实现经营性净现金流入145.08亿元，较上年度大幅增加548.04%。

2020年末，发行人货币资金余额为4,349,226.21万元，银行授信额度充裕，已用授信额度为615.44亿元，充足的货币资金和畅通的融资渠道为发行人偿债提供了保障。

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

报告期内，未发现发行人存在可能对偿债能力造成重大不利影响的重大事项。

第十一章 其他事项

一、发行人对外担保情况

截至 2020 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 387 亿元之外，对外担保余额为 1,806,136.28 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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
重庆美科房地产开发有 限公司	30,000.00	2018 年 6 月 12 日	10,200.00	连带责任保 证	3 年	否
石家庄金科房地产开发 有限公司	45,500.00	2018 年 6 月 22 日	12,675.00	连带责任保 证	3 年	否
合肥市碧合房地产开发 有限公司	30,000.00	2018 年 6 月 28 日	14,475.00	连带责任保 证	3 年	否
太仓卓润房地产开发有 限公司	24,200.00	2018 年 9 月 7 日	9,438.00	连带责任保 证	3 年	否
常州百俊房地产开发有 限公司	30,000.00	2018 年 7 月 20 日	2,833.05	连带责任保 证	3 年	否
南宁市玉桶金房地产开 发有限责任公司	30,000.00	2018 年 10 月 22 日	8,300.00	连带责任保 证	3 年	否
常熟金宸房地产开发有 限公司	41,650.00	2018 年 10 月 22 日	20,725.53	连带责任保 证	3 年	否
成都领跑房地产开发有 限公司	21,000.00	2018 年 10 月 10 日	12,690.00	连带责任保 证	3 年	否
广西淼泰房地产投资有 限公司	28,000.00	2018 年 11 月 26 日	7,164.00	连带责任保 证	3 年	否
重庆金佳禾房地产开发 有限公司	51,000.00	2018 年 11 月 15 日	25,498.98	连带责任保 证	3 年	否
石家庄金辉房地产开发 有限公司	12,950.00	2018 年 12 月 3 日	1,085.95	连带责任保 证	3 年	否
重庆银海融资租赁有限 公司	25,500.00	2018 年 11 月 1 日	24,650.00	连带责任保 证	8 年	是
重庆金江联房地产开发 有限公司	90,000.00	2018 年 12 月 28 日	11,400.00	连带责任保 证	3 年	否
南宁市耀鑫房地产开发 有限公司	23,750.00	2019 年 1 月 3 日	9,750.00	连带责任保 证	3 年	否
重庆美城金房地产开发 有限公司	16,500.00	2019 年 1 月 15 日	900.00	连带责任保 证	3 年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
湖南金科房地产开发有限公司	90,000.00	2018 年 11 月 13 日	60,000.00	连带责任保证	3 年	否
河南中书置业有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 25 日	16,000.00	连带责任保证	3 年	否
遵义市美骏房地产开发有限公司	29,400.00	2019 年 2 月 27 日	11,760.00	连带责任保证	3 年	否
大连弘坤实业有限公司	120,000.00	2019 年 5 月 14 日	95,000.00	连带责任保证	3 年	否
河南金上百世置业有限公司	75,000.00	2018 年 3 月 28 日	42,700.00	连带责任保证	3 年	否
郑州千上置业有限公司	52,000.00	2019 年 5 月 20 日	26,000.00	连带责任保证	2.6 年	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	16,500.00	2018 年 12 月 27 日	3,506.30	连带责任保证	3 年	否
佛山市金集房地产开发有限公司	21,450.00	2019 年 6 月 20 日	12,276.00	连带责任保证	3 年	否
重庆金碧辉房地产开发有限公司	37,400.00	2019 年 8 月 12 日	19,040.00	连带责任保证；抵押； 质押	3 年	否
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	18,463.00	2019 年 9 月 29 日	5,628.72	连带责任保证；抵押	3 年	否
青岛世茂博玺置业有限公司	9,800.00	2019 年 9 月 29 日	3,703.42	连带责任保证；抵押	3 年	否
常州市美科房地产发展有限公司	44,100.00	2019 年 8 月 22 日	9,800.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
常德市鼎业房地产开发有限公司	24,950.00	2019 年 9 月 19 日	7,984.00	连带责任保证；抵押； 质押	3 年	否
邯郸荣凯房地产开发有限公司	29,400.00	2019 年 9 月 20 日	13,210.40	连带责任保证；抵押	2 年	否
洛阳都利置业有限公司	44,420.00	2019 年 8 月 21 日	8,972.84	连带责任保证；抵押	3 年	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	55,000.00	2019 年 9 月 29 日	16,350.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
吉安金晨房地产开发有限公司	12,500.00	2019 年 9 月 27 日	2,500.00	连带责任保证；抵押； 质押	1.5 年	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019 年 10 月 22 日	19,434.00	连带责任保证；抵押	3 年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
温岭滨锦房地产开发有限公司	8,750.00	2019 年 11 月 19 日	6,250.00	连带责任保证；抵押	2 年	否
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	7,350.00	2019 年 9 月 23 日	5,880.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
福建希尔顿假日大酒店有限公司	35,000.00	2019 年 11 月 15 日	35,000.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否
温州市凯壹置业有限公司	19,800.00	2019 年 12 月 23 日	14,850.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆金碧茂置业有限公司	400.00	2018 年 10 月 29 日	400.00	质押；抵押	2.5 年	否
合肥昌恩房地产开发有限公司	31,680.00	2019 年 12 月 24 日	6,402.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆泰骏房地产开发有限公司	13,200.00	2020 年 1 月 19 日	6,930.00	连带责任保证；抵押	4 年	否
重庆金永禾房地产开发有限公司	16,660.00	2020 年 2 月 20 日	15,215.48	连带责任保证；抵押	3 年	否
广西唐鹏投资有限公司	7,594.38	2020 年 2 月 25 日	5,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
常州梁悦置业有限公司	38,500.00	2020 年 3 月 5 日	36,050.00	连带责任保证；抵押； 质押	3 年	否
巩义市碧欣置业有限公司	15,680.00	2020 年 3 月 9 日	7,301.00	连带责任保证	3 年	否
义乌市联祥置业有限公司	12,500.00	2020 年 3 月 2 日	6,250.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
大连丰茂置业有限公司	20,000.00	2020 年 3 月 25 日	15,920.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	24,950.00	2020 年 1 月 1 日	1,422.15	连带责任保证	3 年	否
安阳昌建房地产有限公司	8,000.00	2020 年 5 月 8 日	8,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否
兰溪中梁龙置业有限公司	9,900.00	2020 年 3 月 13 日	825.00	连带责任保证；抵押	2 年	否
广西盛灿房地产开发有限公司	10,475.00	2020 年 5 月 7 日	5,750.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆金嘉美房地产开发有限公司	27,500.00	2020 年 5 月 28 日	13,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
湖南金科房地产开发有限公司	75,000.00	2020 年 5 月 12 日	60,107.00	连带责任保证；抵押	3 年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
大连润誉房地产开发有限公司	25,000.00	2020 年 6 月 2 日	24,600.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
镇江金弘房地产有限公司	8,330.00	2020 年 6 月 5 日	8,325.10	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否
海门港华置业有限公司	11,025.00	2020 年 6 月 1 日	5,390.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆肃品房地产开发有限公司	21,000.00	2020 年 6 月 4 日	5,173.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
南阳中梁城通置业有限公司	9,200.00	2020 年 6 月 8 日	8,464.00	质押	3 年	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	12,000.00	2020 年 6 月 30 日	10,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
巩义市金耀百世置业有限公司	17,150.00	2020 年 6 月 10 日	17,090.50	连带责任保证	3 年	否
宿迁梁悦房地产开发有限公司	14,000.00	2020 年 6 月 29 日	5,600.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
沈阳梁铭房地产开发有限公司	18,000.00	2020 年 6 月 30 日	14,700.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否
北京金科德远置业有限公司	38,250.00	2018 年 11 月 26 日	28,050.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆科世金置业有限公司	18,150.00	2020 年 6 月 18 日	17,160.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
重庆美宸房地产开发有限公司	27,445.00	2020 年 6 月 29 日	22,704.50	连带责任保证；抵押	3 年	否
宜都交投金纬房地产开发有限公司	13,500.00	2020 年 6 月 29 日	4,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
乐清市梁品置业有限公司	26,000.00	2020 年 6 月 11 日	24,699.60	连带责任保证；抵押	3 年	否
宿迁市通金弘置业有限公司	25,000.00	2020 年 7 月 28 日	18,800.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
徐州美城房地产发展有限公司	13,500.00	2020 年 7 月 22 日	7,200.00	连带责任保证	2 年	否
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	16,500.00	2020 年 7 月 22 日	16,500.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	41,250.00	2020 年 7 月 30 日	35,475.00	连带责任保证；抵押	3 年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
襄阳金纶房地产开发有 限公司	40,000.00	2020 年 8 月 29 日	23,880.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
重庆润田房地产开发有 限公司	31,468.50	2020 年 7 月 16 日	29,961.75	连带责任保 证	7 年	否
重庆润田房地产开发有 限公司	2,485.00	2020 年 7 月 16 日	2,485.00	连带责任保 证	0.67 年	否
襄阳金珺房地产开发有 限公司	14,700.00	2020 年 8 月 5 日	8,759.73	连带责任保 证	3 年	否
太仓兴裕置业有限公司	63,700.00	2020 年 8 月 25 日	25,480.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
杭州德信朝阳置业有限 公司	43,000.00	2020 年 8 月 27 日	42,914.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
苏州正诺房地产开发有 限公司	23,200.00	2020 年 8 月 30 日	14,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
合肥德源房地产开发有 限公司	36,750.00	2020 年 8 月 21 日	27,293.00	连带责任保 证；抵押	4 年	否
襄阳金纶房地产开发有 限公司	40,000.00	2020 年 9 月 15 日	35,700.00	连带责任保 证；抵押； 质押	3 年	否
贵港悦桂房地产开发有 限公司	6,413.40	2020 年 9 月 1 日	6,400.68	连带责任保 证；抵押； 质押	2 年	否
沈阳骏瀚房地产开发有 限公司	32,000.00	2020 年 9 月 18 日	28,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
湖北交投海陆景随州置 业开发有限公司	16,830.00	2020 年 9 月 29 日	14,025.00	连带责任保 证；抵押	1.5 年	否
重庆中梁永昇房地产开 发有限公司	10,000.00	2020 年 9 月 28 日	5,103.89	连带责任保 证；抵押	3 年	否
南昌金骏房地产开发有 限公司	18,620.00	2020 年 10 月 9 日	10,780.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
重庆金宸锦宇房地产开 发有限公司	19,500.00	2020 年 10 月 15 日	15,500.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
苏州卓竣房地产开发有 限公司	34,300.00	2020 年 10 月 29 日	17,150.00	连带责任保 证；抵押	5 年	否
南京金俊房地产开发有 限公司	25,000.00	2020 年 11 月 5 日	10,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否
邯郸梁瑞房地产开发有 限公司	5,460.00	2020 年 10 月 30 日	4,200.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
南宁晴洲房地产开发有限公司	13,200.00	2020年11月27日	8,580.00	连带责任保证；抵押	3年	否
张家港东峻房地产开发有限公司	26,400.00	2020年11月16日	16,500.00	连带责任保证；抵押	5年	否
重庆景焕金置业有限公司	14,400.00	2020年12月17日	14,400.00	连带责任保证；抵押	1.67年	否
温州荣耀置业有限公司	34,800.00	2020年11月23日	2,400.00	连带责任保证；抵押	3年	否
重庆威斯勒建设有限公司	20,004.00	2020年12月17日	12,502.50	连带责任保证；抵押； 质押	1.17年	否
武汉业硕房地产开发有限公司	26,400.00	2020年12月18日	13,200.00	连带责任保证；抵押； 质押	3年	否
周口碧天置业有限公司	14,000.00	2020年11月25日	10,500.00	连带责任保证；抵押	3年	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	51,000.00	2019年9月18日	47,124.00	连带责任保证；抵押； 质押	3年	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	25,000.00	2020年1月19日	17,309.39	连带责任保证；抵押	3年	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	12,500.00	2020年9月23日	7,500.00	连带责任保证；抵押	3年	否
常州金宸房地产开发有限公司	60,500.00	2019年7月2日	8,222.50	连带责任保证；质押	3年	否
合肥金骏美合房地产开发有限公司	60,120.00	2019年5月27日	52,855.50	连带责任保证；抵押； 质押	3年	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	3,200.00	2020年6月11日	3,200.00	连带责任保证；抵押	2年	否
天津阳光城金科房地产开发有限公司	34,300.00	2020年12月3日	7,350.00	连带责任保证；抵押	3年	否
山东爱丽舍置业有限公司	135,000.00	2020年7月8日	78,141.00	连带责任保证；抵押； 质押	1年	否
长沙景科置业有限公司	80,000.00	2020年6月15日	67,000.00	连带责任保证；抵押； 质押	3年	否

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
株洲景科置业有限公司	50,000.00	2020 年 8 月 6 日	35,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	3,608.38	2019 年 12 月 26 日	3,608.38	连带责任保证	1 年	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	1,277.52	2020 年 6 月 18 日	1,277.52	连带责任保证	1 年	否
金科置信集团有限公司	9,040.49	2020 年 7 月 1 日	7,196.93	连带责任保证	3 年	否
合计	3,121,849.67		1,806,136.28			

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

2020 年，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2020 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 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯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。

1）执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
合同资产		251,327,083.45	251,327,083.45
存货	214,241,423,632.90	-255,154,399.44	213,986,269,233.46
其他流动资产	7,030,605,788.36	1,044,282,264.49	8,074,888,052.85
长期股权投资	13,621,726,542.67	144,621,055.01	13,766,347,597.68
递延所得税资产	1,621,772,293.59	956,829.00	1,622,729,122.59
预收款项	114,693,955,789.05	-114,693,129,988.30	825,800.75
合同负债		109,957,794,920.00	109,957,794,920.00

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
其他流动负债		4,735,335,068.30	4,735,335,068.30
递延所得税负债	910,273,409.66	234,559,252.63	1,144,832,662.29
盈余公积	1,463,900,787.58	1,096,766.16	1,464,997,553.74
未分配利润	12,985,084,206.91	771,435,387.94	13,756,519,594.85
少数股东权益	24,784,079,458.52	178,941,425.78	24,963,020,884.30

2) 执行新收入准则对母公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
长期股权投资	23,073,819,681.58	10,967,661.62	23,084,787,343.20
预收款项	488,417.15	-488,417.15	
合同负债		488,417.15	488,417.15
未分配利润	7,403,620,362.84	9,870,895.46	7,413,491,258.30
盈余公积	1,593,469,582.44	1,096,766.16	1,594,566,348.60

(2) 发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(二) 重要会计估计变更或重大会计差错更正

2020 年，发行人无重要会计估计变更或重大会计差错更正。

五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

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、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况及处理结果

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，与募集说明书一致。

八、偿债保障措施的执行情况

报告期内，本期债券偿债保障措施按照募集说明书的约定，执行良好。

九、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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

