

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 （2023 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）

二〇二四年六月

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.....	6
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	7
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	10
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	13
第六章 债券持有人会议召开情况.....	14
第七章 本期债券本息偿付情况.....	15
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	17
第九章 募集说明书中约定的其他义务	18
第十章 重大事项.....	19
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 ...	20

第一章 受托管理的公司债券概况

2023 年度（以下简称“报告期”），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	175235.SH	175773.SH	175945.SH	175946.SH
债券简称	16 金地 02	20 金地 01	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 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	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）	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）	5+3	3+2	3+2	3+2	5
发行规模（亿元）	17.00	30.00	20.00	24.95	5.00
报告期末债券余额（亿元）	11.00	0.59392	20.00	24.95	5.00
发行时票面利率	3.50%	3.95%	3.93%	3.91%	4.30%
当期票面利率	3.50%	3.95%	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	根据公司实际情况及市场环境，发行人决定不调整“20 金地 01”后 2 年的票面利	不适用	不适用	不适用

		率，即 2023 年 10 月 12 日至 2025 年 10 月 11 日本期债券的票面利率为 3.95%			
起息日	2016 年 3 月 22 日	2020 年 10 月 12 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	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本
报告期付息日	3 月 22 日	10 月 12 日	3 月 1 日	4 月 7 日	4 月 7 日
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA

债券代码	143520.SH	143658.SH	143695.SH	143018.SH
债券简称	18 金地 01	18 金地 04	18 金地 06	18 金地 07
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）	金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二）	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）
债券期限（年）	3+2	3+2	3+2	3+2

发行规模（亿元）	30.00	20.00	10.00	10.00
报告期末债券余额（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
发行时票面利率	5.68%	5.38%	5.70%	5.00%
当期票面利率	5.68%	5.38%	5.70%	3.55%
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	不适用
起息日	2018年3月19日	2018年5月28日	2018年6月20日	2018年7月18日
还本付息方式	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本
报告期付息日	3月19日	5月29日	6月20日	7月18日
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA

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。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
中国国际金融股份有限公司关于金地（集团）股份有限公司公司债券价格发生异常波动的临时受托管理事务报告（2023-10-20）	2023 年 10 月 17 日，发行人部分公司债券二级市场交易价格发生异常波动。发行人就董事长凌克先生因身体原因于辞去公司董事、董事长和董事会战略委员会委员职务，由董事总裁黄俊灿先生代为行使公司董事长职务事项进行了说明。	中金公司经发行人告知，获悉发行人此次重大事项的具体情况，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露，并持续跟进后续进展	就此事项，受托管理人已及时出具临时受托管理事务报告	上海证券交易所
中国国际金融股份有限公司关于金地（集团）股份有限公司对“20 金地 01”实施转售的临时受托管理事务报告（2023-10-09）	“20 金地 01”回售金额为 2,940,608,000.00 元，发行人决定对本次回售债券进行转售，拟转售债券金额不超过 2,940,608,000.00 元。	受托管理人通过询问发行人，获悉“20 金地 01”回售情况及转售安排，并对本次回售及转售合规性的核查	就此事项，受托管理人已及时出具了临时受托管理事务报告	

第三章 发行人 2023 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	徐家俊
成立日期	19880120
注册资本	451,458.36 万元
实缴资本	451,458.36 万元
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	胡学文
电话号码	86-755-82039509
传真号码	86-755-82039900
电子邮箱	ir@gemdale.com
互联网网址	www.gemdale.com
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

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）经营情况分析

单位：亿元 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	854.69	716.54	16.16	-21.72	-18.00	下降 3.8 个百分点

物业管理	77.48	71.55	7.64	16.31	18.22	下降 1.5 个百分点
物业出租及其他	46.64	20.56	55.92	27.52	25.01	上升 0.89 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	148.92	114.55	23.08	-20.19	-19.86	下降 0.31 个百分点
华北	97.65	82.35	15.67	31.37	34.51	下降 1.97 个百分点
华东	403.25	321.11	20.37	30.92	34.24	下降 1.97 个百分点
华中	33.08	33.88	-2.42	-41.86	-32.96	下降 13.6 个百分点
西部	51.30	42.93	16.33	-60.35	-58.01	下降 4.66 个百分点
东北	142.34	125.63	11.74	18.96	43.36	下降 15.02 个百分点
东南	102.27	88.20	13.76	-68.05	-66.97	下降 2.82 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：万元 币种：人民币

项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
总资产	37,384,680.00	41,943,746.12	-10.87	-
总负债	25,694,598.09	30,313,285.84	-15.24	-
净资产	11,690,081.91	11,630,460.28	0.51	-
归属母公司股东的净资产	6,505,967.48	6,524,891.31	-0.29	-
资产负债率 (%)	68.73	72.27	-4.90	-
流动比率	1.37	1.42	-3.48	-
速动比率	0.65	0.68	-5.13	-

项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过
----	----	------	------	--------

			(%)	30%的, 说明原因
营业收入	9,800,772.38	12,003,539.80	-18.35	-
营业成本	8,094,807.30	9,523,944.39	-15.01	-
利润总额	606,947.56	1,308,529.12	-53.62	-
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-109,902.68	570,330.88	-119.27	本年归母净利润较去年同期下降
筹资活动产生的现金流净额	-3,121,522.89	-2,774,357.27	-12.51	-
存货周转率	0.57	0.56	1.71	-
EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-32.82	本年息税折旧摊销前利润较去年同期下降
利息保障倍数	1.75	2.6	-32.85	本年息税前利润较去年同期下降
现金利息保障倍数	2.09	4.58	-54.41	本期经营性现金净流入较去年同期下降
EBITDA 利息保障倍数	1.86	2.69	-31.06	本年息税折旧摊销前利润较去年同期下降
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

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（亿元）	17.00
募集资金约定用途	本期债券所募资金拟用于偿还银行贷款和补充公司流动资金
募集资金实际用途	与约定用途一致

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

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

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

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

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（亿元）	30.00
募集资金约定用途	本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

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（亿元）	20.00
募集资金约定用途	本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

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（亿元）	24.95
募集资金约定用途	本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

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（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券所募资金拟用于偿还公司到期/回售的公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

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

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人采取了设立专门的偿付工作小组，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定债券持有人会议规则，严格的信息披露，设立专项偿债账户及其他偿债保障措施。具体偿债保障措施详见债券募集说明书。

（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

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人采取了设立专门的偿付工作小组，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定债券持有人会议规则，严格的信息披露，设立专项偿债账户及其他偿债保障措施。报告期内，发行人已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

2023 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、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
136326.SH	16 金地 02	按年付息、到期一次还本	3 月 22 日	5+3	2024 年 3 月 22 日
143520.SH	18 金地 01	按年付息、到期一次还本	3 月 19 日	3+2	2023 年 3 月 19 日
143658.SH	18 金地 04	按年付息、到期一次还本	5 月 29 日	3+2	2023 年 5 月 29 日
143695.SH	18 金地 06	按年付息、到期一次还本	6 月 20 日	3+2	2023 年 6 月 20 日
143018.SH	18 金地 07	按年付息、到期一次还本	7 月 18 日	3+3	2023 年 7 月 18 日
175235.SH	20 金地 01	按年付息、到期一次还本	10 月 12 日	3+2	2025 年 10 月 12 日
175773.SH	21 金地 01	按年付息、到期一次还本	3 月 1 日	3+2	2026 年 3 月 1 日
175945.SH	21 金地 03	按年付息、到期一次还本	4 月 7 日	3+2	2026 年 4 月 7 日
175946.SH	21 金地 04	按年付息、到期一次还本	4 月 7 日	5	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
136326.SH	16 金地 02	按约定付息，无违约情形	未触发	不适用
143520.SH	18 金地 01	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
143658.SH	18 金地 04	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
143695.SH	18 金地 06	按约定还本付息，无违约情形	未触发	不适用
143018.SH	18 金地 07	按约定还本付息，无	未触发	不适用

		违约情形		
175235.SH	20 金地 01	按约定还本付息，无违约情形	报告期内，“20 金地 01”回售金额为 2,940,608,000.00 元，完成债券转售 0 元	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，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 9,893,491.57 万元、12,003,539.80 万元和 9,800,772.38 万元，净利润分别为 1,295,109.24 万元、918,364.85 万元和 319,518.73 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 939,953.49 万元、1,990,724.87 万元和 219,250.42 万元。

二、发行人的资信状况和间接融资能力

截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 2,524 亿元，其中已使用授信额度为 844.00 亿元，未使用授信额度为 1,680 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.56%。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

无。

第十章 重大事项

报告期内，关于中金公司受托管理的 16 金地 02、20 金地 01、21 金地 01、21 金地 03、21 金地 04，除前述临时受托管理事务报告对应的重大事项以外，不涉及其他受托管理需要披露的重大事项。

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（2023年度）》之盖章页）

