

金地（集团）股份有限公司

（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）



金地（集团）股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2024 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）

二〇二五年六月

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”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、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.....	5
第三章 发行人 2024 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	12
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	14
第六章 债券持有人会议召开情况.....	15
第七章 本期债券本息偿付情况.....	16
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	18
第九章 募集说明书中约定的其他义务	19
第十章 重大事项.....	20
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 ...	21

第一章 受托管理的公司债券概况

金地（集团）股份有限公司发行且在 2024 年度（以下简称“报告期”）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、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
债券余额（亿元）	0.00	0.59392	0.00999	0.00502	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	不适用	发行人选择不调整票面利率，维持 3.93%，投资人回售 19.99001 亿	发行人选择不调整票面利率，维持 3.91%，投资人回售 24.94498 亿	不适用

			元	元	
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	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
报告期付息日	2024 年 3 月 22 日	2024 年 10 月 14 日（10 月 12 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日）	2024 年 3 月 1 日	2024 年 4 月 8 日（4 月 7 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日）	2024 年 4 月 8 日（4 月 7 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日）
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

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》、上市规则或挂牌转让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 5 次。具体情况如下：

发行人重大事项	基本情况	信息披露情况
发行人发布《金地（集团）股份有限公司关于信息披露事务负责人发生变更的公告》（2024-05-23）	金地（集团）股份有限公司于 2024 年 4 月 22 日召开的第十届董事会第一次会议审议通过了《关于聘请公司董事会秘书的议案》，董事会聘请胡学文女士任公司董事会秘书，任期同本届董事会任期。由于其尚未取得董事会秘书任职培训证明，暂由公司董事长徐家俊先生代行董事会秘书职责，待胡学文女士取得董事会秘书任职培训证明并经上海证券交易所审核通过后，将正式履行董事会秘书职责。具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《第十届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2024-032）。 近日，胡学文女士参加了上海证券交易所 2024 年第 2 期主板上市公司董事会秘书任职培训并完成测试，取得了上海证券交易所颁发的董事会秘书任职培训证明，符合《上海证券交易所股票上市规则》规定的董事会秘书任职资格。根据公司第十届董事会第一次会议决议，胡学文女士自取得董事会秘书任职培训证明起正式履行董事会秘书职责，公司董事长徐家俊先生不再代行董事会秘书职责。 根据《金地（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度（2022 年 12 月修订）》，董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，负有直接责任，故公司信息披露事务负责人由徐家俊先生变更为胡学文女士。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。 具体见于上海证券交易所公告的《中国国际金融股份有限公司关于金地（集团）股份有限公司信息披露事务负责人发生变更的临时受托管理事务报告》（2024-05-24）
发行人发布《关于职工代表董事、监事选举结果的公告》、《第十届董事会第一次会	1、根据发行人披露的《关于职工代表董事、监事选举结果的公告》：金地（集团）股份有限公司第九届董事会、第九届监事会任期届满。根据《公司法》和《公司章程》等有关规定，公司于 2024 年 4 月 22 日	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

发行人重大事项	基本情况	信息披露情况
<p>议决议公告》、《金地（集团）股份有限公司 2023 年年度股东大会决议公告》、《第十届监事会第一次会议决议公告》（2024-04-23）</p>	<p>上午召开了金地集团职工代表大会 2024 年第一次会议，选举高少和先生为公司第十届董事会职工代表董事，选举阎冰先生、江海炼先生为公司第十届监事会职工代表监事。职工代表董事与职工代表监事将分别与公司股东大会选举产生的董事、监事共同组成第十届董事会和第十届监事会，任期与股东大会选举的董事、监事任期一致。</p> <p>2、根据发行人披露的《第十届董事会第一次会议决议公告》：公司董事会选举徐家俊先生为公司第十届董事会董事长，任期同本届董事会任期。公司董事会选举季彤先生为公司第十届董事会副董事长，任期同本届董事会任期。公司董事会聘请李荣辉先生为公司总裁，任期同本届董事会任期。公司董事会聘请陈爱虹女士、韦传军先生、陈长春先生、郝一斌先生、王南先生为公司高级副总裁，任期同本届董事会任期。公司董事会聘请阳侃先生、蔡占宁先生为公司副总裁，任期同本届董事会任期。公司董事会聘请李荣辉先生任公司财务负责人，任期同本届董事会任期。公司董事会聘请胡学文女士任公司董事会秘书，任期同本届董事会任期。胡学文女士具备履行董事会秘书职责所必需的专业知识与工作经验，未发现其存在《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件中规定不得担任上市公司董事会秘书的情形。由于其尚未取得董事会秘书任职培训证明，暂由公司董事长徐家俊先生代行董事会秘书职责，待胡学文女士取得董事会秘书任职培训证明并经上海证券交易所审核通过后，将正式履行董事会秘书职责。</p> <p>3、根据发行人披露的《金地（集团）股份有限公司 2023 年年度股东大会决议公告》：</p> <p>议案名称：关于选举徐家俊为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举季彤为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举徐文渊为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举徐倩为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p>	<p>具体见于上海证券交易所公告的《中国国际金融股份有限公司关于金地（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员发生变更的临时受托管理事务报告》（2024-04-29）</p>

发行人重大事项	基本情况	信息披露情况
	<p>议案名称：关于选举李荣辉为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举王老豹为第十届董事会非独立董事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举关凌为第十届监事会监事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举程清华为第十届监事会监事的议案 审议结果：通过</p> <p>议案名称：关于选举胡翔群为第十届监事会监事的议案 审议结果：通过</p> <p>关于选举吴鹏程为第十届董事会独立董事的议案 是否当选：是</p> <p>关于选举李普伟为第十届董事会独立董事的议案 是否当选：是</p> <p>关于选举刘中为第十届董事会独立董事的议案 是否当选：是</p> <p>关于选举廖南钢为第十届董事会独立董事的议案 是否当选：是</p> <p>4、根据发行人披露的《第十届监事会第一次会议决议公告》： 公司 2023 年年度股东大会选举关凌、程清华、胡翔群为第十届监事会监事。 根据公司职工代表大会 2024 年第一次会议选举结果（金地工会[2024]001 号），职工代表大会选举阎冰、江海炼为第十届监事会职工代表监事。 公司监事会选举关凌先生为公司第十届监事会主席，任期同本届监事会任期。</p>	
<p>发行人发布《金地（集团）股份有限公司关于“21 金地 03”债券回售实施结果公告》（2024-04-01）</p>	<p>2024 年 4 月 1 日，发行人出具《金地（集团）股份有限公司关于“21 金地 03”债券回售实施结果公告》，发行人决定对“21 金地 03”回售部分债券进行转售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，本期债券回售有效期登记数量为 2,494,498 手，回售金额为 2,494,498,000.00 元，发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2024 年 4 月 8 日至 2024 年 5 月 8 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 2,494,498,000.00 元。</p>	<p>就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。 具体见于上海证券交易所公告的《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“21 金地 03”实施转售</p>

发行人重大事项	基本情况	信息披露情况
		的临时受托管理事务报告》（2024-04-01）
<p>发行人发布《第九届董事会第五十七次会议决议公告》（2024-03-18）</p>	<p>根据发行人披露的《第九届董事会第五十七次会议决议公告》：</p> <p>1、公司董事会同意选举徐家俊先生为公司第九届董事会董事长，任期同本届董事会任期。根据《公司章程》的相关规定，董事长为公司的法定代表人，公司法定代表人相应变更为徐家俊先生。</p> <p>2、公司董事会同意选举季彤先生为公司第九届董事会副董事长，任期同本届董事会任期。</p> <p>3、公司第九届董事会任期已经届满，根据《公司章程》的相关规定，董事会同意提名如下六名第十届董事会非独立董事候选人：徐家俊、季彤、徐文渊、徐倩、李荣辉、王老豹。公司第十届董事会成员任期自公司股东大会审议通过之日起三年。</p> <p>4、公司第九届董事会任期已经届满，根据《公司章程》的相关规定，董事会同意提名如下四名第十届董事会独立董事候选人：吴鹏程、李普伟、谭旭明、刘中。公司第十届董事会成员任期自公司股东大会审议通过之日起三年。</p> <p>公司第十届董事会非独立董事及独立董事候选人名单将以提案的方式提请公司股东大会审议。</p>	<p>就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。</p> <p>具体见于上海证券交易所公告的《中国国际金融股份有限公司关于金地（集团）股份有限公司董事长发生变更的临时受托管理事务报告》（2024-03-19）</p>
<p>发行人发布《金地（集团）股份有限公司关于“21 金地 01”债券回售实施结果公告》（2024-02-27）</p>	<p>2024 年 2 月 27 日，发行人出具《金地（集团）股份有限公司关于“21 金地 01”债券回售实施结果公告》，发行人决定对“21 金地 01”回售部分债券进行转售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“21 金地 01”回售情况的统计，“21 金地 01”回售有效期登记数量为 1,999,001 手，回售金额为 1,999,001,000.00 元，发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 28 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 1,999,001,000.00 元。</p>	<p>就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。</p> <p>具体见于上海证券交易所公告的《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“21 金地 01”实施转售的临时受托管理事务报告》（2024-02-27）</p>

第三章 发行人 2024 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	1988 年 1 月 20 日
注册资本（万元）	451,458.36 万人民币
实缴资本（万元）	451,458.36 万人民币
注册地址	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
办公地址	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	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
统一社会信用代码	914403001921816342
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

发行人经营范围为：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：元

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	60,026,277,291.55	51,557,742,438.97	14.11	-29.77	-28.05	下降 2.05 个

						百分点
物业管理	7,807,718,564.33	7,018,128,077.10	10.11	0.78	-1.92	提升 2.47 个百分点
物业出租及其他	4,279,982,770.76	1,955,233,806.77	54.32	-8.23	-4.89	下降 1.6 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	13,656,022,519.78	11,139,628,486.20	18.43	-8.30	-2.75	下降 4.65 个百分点
北方	18,887,213,383.08	15,979,394,893.85	15.40	-21.30	-23.17	提升 2.06 个百分点
华东	20,182,128,649.24	16,405,413,224.74	18.71	-49.95	-48.91	下降 1.66 个百分点
中西部	9,436,916,317.99	8,124,035,906.63	13.91	11.84	5.78	提升 4.93 个百分点
东南	9,951,697,756.55	8,882,631,811.42	10.74	-2.69	0.71	下降 3.02 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	2024 年度/末	2023 年度/末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
总资产	29,390,627.53	37,384,680.00	-21.38%	-
总负债	19,043,274.25	25,694,598.09	-25.89%	-
净资产	10,347,353.28	11,690,081.91	-11.49%	-
归属母公司股东的净资产	5,903,992.22	6,505,967.48	-9.25%	-
资产负债率 (%)	64.79	68.73	-5.73%	-
流动比率	1.40	1.37	2.07%	-
速动比率	0.76	0.65	16.35%	-
期末现金及现金等价物余额	2,119,207.57	2,866,109.08	-26.06%	-

营业总收入	7,534,374.67	9,812,533.56	-23.22%	-
营业成本	6,401,864.90	8,094,807.30	-20.91%	-
利润总额	-700,475.10	606,947.56	-215.41%	主要系近年公司销售规模下降，本年度开发业务结转规模和结算毛利率下降；公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，基于谨慎性原则对部分资产计提减值所致
净利润	-781,966.62	319,518.73	-344.73%	主要系近年公司销售规模下降，本年度开发业务结转规模和结算毛利率下降；公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，基于谨慎性原则对部分资产计提减值所致
归属母公司股东的净利润	-611,508.42	88,812.36	-788.54%	主要系净利润降低所致
经营活动产生的现金流净额	1,361,976.12	219,250.42	521.20%	往来款流出减少
投资活动产生的现金流净额	246,176.27	331,627.12	-25.77%	-
筹资活动产生的现金流净额	-2,358,448.01	-3,121,522.89	24.45%	-
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.04	-149.03%	利润降低导致 EBITDA 同比转负
利息保障倍数	-1.08	1.75	-162.10%	利润降低导致 EBITDA 同比转负
现金利息保障倍数	4.92	2.09	135.61%	经营性现金流同比增加，同时利息支出同比减少
EBITDA 利息保障倍数	-0.94	1.86	-150.46%	利润降低导致 EBITDA 同比转负
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（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：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。

四、固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

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

为维护各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

为维护各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

2024 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	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	3 月 22 日	5+3	2024 年 3 月 22 日
175235.SH	20 金地 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	10 月 14 日 (报告期内 10 月 12 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日)	3+2	2025 年 10 月 12 日
175773.SH	21 金地 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	3 月 1 日	3+2	2026 年 3 月 1 日
175945.SH	21 金地 03	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	4 月 8 日 (报告期内 4 月 7 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日)	3+2	2026 年 4 月 7 日
175946.SH	21 金地 04	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	4 月 8 日 (报告期内 4 月 7 日为非交易日，顺延至期后第一个交易日)	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	按约定付息兑 付，无违约情 形	报告期内未触 发	不适用
175235.SH	20 金地 01	按约定付息， 无违约情形	报告期内未触 发	不适用
175773.SH	21 金地 01	按约定付息及 兑付回售本 金，无违约情 形	回售 19.99001 亿元	不适用
175945.SH	21 金地 03	按约定付息及 兑付回售本 金，无违约情 形	回售 24.94498 亿元	不适用
175946.SH	21 金地 04	按约定付息， 无违约情形	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 12,003,539.8 万元、9,800,772.38 万元和 7,526,912.18 万元，净利润分别为 916,643.55 万元、319,518.73 万元和-781,966.62 万元。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,990,724.87 万元、219,250.42 万元和 1,361,976.12 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、发行人偿债能力分析

截至报告期末，公司获得各银行金融机构授信总额人民币 2,309.95 亿元，已使用银行授信总额为人民币 712.55 亿元，尚剩余授信额度 1,597.40 亿元。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。

中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

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，受托管理人已督促了发行人针对报告期内涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。详见“第二章 受托管理人履行职责情况”。

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（2024年度）》之盖章页）

