

# 金科地产集团股份有限公司

## 2022 年年度报告

金科地产集团股份有限公司

2023 年 4 月 28 日

## 重要提示

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

# 目录

重要提示 .....	2
释义 .....	4
风险提示 .....	5
<b>第一章 企业及中介机构主要情况 .....</b>	<b>6</b>
一、企业基本情况 .....	6
二、信息披露事务负责人联系方式 .....	6
三、企业其他信息 .....	6
四、对应债务融资工具相关中介机构情况 .....	8
<b>第二章 债务融资工具存续情况 .....</b>	<b>11</b>
一、定期报告批准报出日存续债券基本情况 .....	11
二、报告期内信用评级结果调整情况 .....	12
三、债务融资工具募集资金使用情况 .....	12
四、报告期内特殊条款触发和执行情况 .....	13
五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况 .....	17
<b>第三章 报告期内重要事项 .....</b>	<b>22</b>
一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正 .....	22
二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告 .....	22
三、报告期内发行人合并报表范围发生重大变化 .....	22
四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10% .....	22
五、截至报告期末的资产抵（质）押情况 .....	22
六、截至报告期末的对外担保金额情况 .....	23
七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度 .....	23
<b>第四章 财务信息 .....</b>	<b>24</b>
<b>第五章 备查文件 .....</b>	<b>25</b>
一、备查文件 .....	25
二、查询地址 .....	25
三、查询网站 .....	25

# 释义

在本报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

序号	专业术语或缩写	释义
1	发行人/本公司/金科股份	指金科地产集团股份有限公司
2	债务融资工具	指非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
3	中期票据/超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
4	交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
5	上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
6	报告期	指 2022 年 1-12 月

## 风险提示

投资者在评价和购买公司发行的债务融资工具前，应认真考虑各项可能对债务融资工具的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债务融资工具募集说明书中的“投资风险提示”等有关章节。

截止本报告披露日，公司债务融资工具面临的风险因素与募集说明书中“投资风险提示”章节没有重大变化。

# 第一章 企业及中介机构主要情况

## 一、企业基本情况

- 1、公司中文名称及简称：金科地产集团股份有限公司（简称：金科股份）
- 2、公司外文名称及缩写（如有）：JINKE PROPERTY GROUP CO., LTD.
- 3、法定代表人：周达
- 4、注册资本：人民币5,339,715,816.00元
- 5、实缴资本：人民币5,339,715,816.00元
- 6、注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）
- 7、办公地址：重庆市两江新区龙韵路1号1幢金科中心
- 8、邮政编码：401121
- 9、企业网址（如有）：[www.jinke.com](http://www.jinke.com)
- 10、电子信箱：[ir@jinke.com](mailto:ir@jinke.com)

## 二、信息披露事务负责人联系方式

- 1、姓名：宋柯
- 2、职位：副总裁兼财务负责人
- 3、联系地址：重庆市两江新区龙韵路1号1幢金科中心
- 4、电话：023-63023350
- 5、传真：023-67861058
- 6、电子邮箱：[ir@jinke.com](mailto:ir@jinke.com)

## 三、企业其他信息

1、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况 是 否

姓名	担任的职务	任职状态	类型	日期	原因
周达	董事长	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会及第十一董事会选举为董事长
杨程钧	董事、总裁	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为董事，经第十一届董事会聘任为总裁
杨柳	董事	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为董事
陈星宏	职工董事	现任	被选举	2023年4月20日	经职工代表大会选举为职工董事
陈刚	职工董事	现任	被选举	2017年5月24日	换届选举，经职工代表大会选举为职工董事
朱宁	独立董事	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
王文	独立董事	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
胡耘通	独立董事	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
刘忠海	监事会主席	现任	被选举	2019年3月13日	换届选举，经股东大会及监事会选举为监事会主席
梁忠太	监事	现任	被选举	2021年1月29日	换届选举，经股东大会选举为监事
骆瑞锋	职工监事	现任	被选举	2023年4月20日	经职工代表大会选举为职工监事
罗利成	联席总裁	现任	聘任	2021年2月9日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁
王伟	联席总裁	现任	聘任	2021年2月9日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁
张强	副总裁兼董事会秘书	现任	聘任	2020年5月26日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁兼董事会秘书
宋柯	副总裁、财务负责人	现任	聘任	2021年2月9日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁，经董事会聘任为财务负责人。
黄中强	副总裁	现任	聘任	2018年3月12日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁
王洪飞	职工董事、副董事长	离任	离任	2023年4月20日	因已临近退休年龄，且根据公司的工作安排，申请辞去职工代表董事及副董事长职务。
刘静	董事	离任	离任	2023年4月20日	因个人原因，申请辞去董事职务
韩翀	职工监事	离任	离任	2023年4月20日	因个人工作需求已从公司离职，申请辞去职工代表监事职务。

方明富	副总裁	离任	离任	2023年4月20日	根据公司组织架构调整及工作安排需要，申请辞去公司副总裁职务。
-----	-----	----	----	------------	--------------------------------

2、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立

是 否

3、控股股东是否占用企业非经营性资金

是 否

4、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

是 否

5. 报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化

是 否

6、报告期末除债券外的其他有息债务逾期

是 否

具体情况参见公司2022年年度报告中“财务报告附注五、22”

7、企业是否属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第24号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

#### 四、对应债务融资工具相关中介机构情况

1、会计师事务所



名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：重庆市渝北区财富大道13号财富园2号B幢5层

签字会计师姓名：唐明、宋军

## 2. 其他中介机构

债券简称	主承销商				存续期管理机构				对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址
20 金科地产 MTN001	兴业 银行	北京市朝阳区朝阳门北大街20号15层	陈勇、 操波	023-86779 980	兴业 银行	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20号15层	陈勇、 操波	023-8677 9980	中诚信国际信 用评级有限责 任公司	北京市东城 区朝阳门内 大街南竹杆 胡同2号银 河 SOHO5 号 楼
	交通 银行	中国（上海） 自由贸易试 验区银城中 路188号	郑嘉 俊、杨 洋	023-65855 515						
20 金科地产 MTN002	民生 银行	北京市西城 区西绒线胡 同28号天安 大厦三层	邹晓 琴、蒋 伟	010-56366 528	民生 银行	北京市西 城区西绒 线胡同28 号天安大 厦三层	邹晓 琴、蒋 伟	010-5636 6528	中诚信国际信 用评级有限责 任公司	北京市东城 区朝阳门内 大街南竹杆 胡同2号银 河 SOHO5 号 楼
	招商 证券	北京市西城 区月坛南街 1号院3号楼 16层	郭城、 祝绪明	010-57783 093					联合资信评估 有限公司	北京市朝阳区 建国门外 大街2号中国 人保财险大 厦17层
21 金科地产 MTN001	浦发 银行	重庆市渝北 区星光大道 78号浦发银 行重庆分行	吕显菊	023-61106 346	浦发 银行	重庆市渝 北区星光 大道78号 浦发银行 重庆分行	吕显菊	023-6110 6346	联合资信评估 有限公司	北京市朝阳 区建国门外 大街2号中国 人保财险大 厦17层
	中信 证券	北京市朝阳区 亮马桥路 48号中信 证券大厦 21层	马滨、 董文馨	010-60837 689						

21 金科地产 SCP003	兴业 银行	北京市朝阳 区朝阳门北 大街 20 号 15 层	陈勇、 操波	023-86779 980	兴业 银行	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号 15 层	陈勇、 操波	023-8677 9980	中诚信国际信 用评级有限责 任公司	北京市东城 区朝阳门内 大街南竹杆 胡同 2 号银 河 SOHO5 号 楼
21 金科地产 SCP004	民生 银行	北京市西城 区西绒线胡 同 28 号天安 大厦三层	邹晓 琴、蒋 伟	010-56366 528	民生 银行	北京市西 城区西绒 线胡同 28 号天安大 厦三层	邹晓 琴、蒋 伟	010-5636 6528	联合资信评估 有限公司	北京市朝阳 区建国门外 大街 2 号中国 人保财险大 厦 17 层
	招商 证券	北京市西城 区月坛南街 1 号院 3 号楼 16 层	郭城、 祝绪明	010-57783 093						

### 3. 报告期内上述中介机构是否发生变更

是 否

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、定期报告批准报出日存续债券基本情况

单位：亿元

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
1	金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	102001441	2020-7-30	2020-7-30	2024-7-30	8.6	5.58%	利随本清 (注 1)	银行间市场	兴业银行	兴业银行
2	金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 金科地产 MTN002	102001614	2020-8-25	2020-8-25	2024-8-25	9	5.48%	利随本清 (注 2)	银行间市场	民生银行	民生银行
3	金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	102100601	2021-3-31	2021-3-31	2026-3-1	5	6.30%	按年付息+利随本清 (注 3)	银行间市场	浦发银行	浦发银行
4	金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 金科地产 SCP003	012103505	2021-9-23	2021-9-23	2026-3-1	10	6.80%	按年付息+利随本清 (注 4)	银行间市场	兴业银行	兴业银行
5	金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	012105496	2021-12-23	2021-12-23	2023-6-16	8	6.80%	到期一次性还本付息 (注 5)	银行间市场	民生银行	民生银行

注 1：详情参见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》；

注 2：详情参见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》；

注 3：详情参见《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年度第一次持有人会议的议案概要》和《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》；

注 4：详情参见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议决议公告》；

注 5：详情参见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第二次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第二次持有人会议决议公告》；

## 二、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内主体评级或评级展望发生调整 是 否

报告期内债项评级或评级展望发生调整 是 否

## 三、债务融资工具募集资金使用情况

### 1、基本情况

募集资金使用情况（截至 2022 年 12 月 31 日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
20 金科地产 MTN001	10.00	偿还银行间市场债务融资工具	房地产	10.00	10.00	是	0.00
20 金科地产 MTN002	10.00	偿还银行间市场债务融资工具	房地产	10.00	10.00	是	0.00
21 金科地产 MTN001	5.00	偿还银行间市场债务融资工具	房地产	5.00	5.00	是	0.00
21 金科地产 SCP003	10.00	偿还银行间市场债务融资工具	房地产	10.00	10.00	是	0.00

21 金科地产 SCP004	8.00	偿还银行间市 场债务融资工 具	房地产	8.00	8.00	是	0.00
-------------------	------	-----------------------	-----	------	------	---	------

2、报告期内变更债券募集资金用途

是 否

3、募集资金用途用于特定用途

是 否

4. 募集资金用于建设项目

是 否

5. 募集资金设置专项账户的，应说明募集资金专项账户运作情况；

募集资金违规使用的，应说明整改情况。

单位：亿元

债券简称	发行金额	募集资金专项账户开户行	募集资金专项账户账号	账户运作情况	是否违规使用
20 金科地产 MTN001	10.00	兴业银行重庆分行营业部	346010100101002893	司法冻结	否
20 金科地产 MTN002	10.00	民生银行重庆分行营业部	699164106	司法冻结	否
21 金科地产 MTN001	5.00	浦发银行重庆分行营业部	83010155000001102	司法冻结	否
21 金科地产 SCP003	10.00	兴业银行重庆分行营业部	346010100101002893	司法冻结	否
21 金科地产 SCP004	8.00	民生银行重庆分行营业部	634105307	司法冻结	否

#### 四、报告期内特殊条款触发和执行情况

报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款 是 否

债券简称	20 金科地产 MTN001
是否触发选择权条款	是
选择权条款执行情况	发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅

	<p>度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN001”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.58%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN001”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN001”的回售登记期为 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 12 日（仅限工作日）。</p> <p>根据召集人于 2022 年 7 月 19 日发布的《关于召开金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议的公告》和 2022 年 7 月 27 日发布的《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，“20 金科地产 MTN001”于 2022 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 26 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》、《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》。根据“20 金科地产 MTN001”2022 年第一次持有人会议表决结果，本期债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。</p>
是否触发投资人保护条款	是
投资人保护条款执行情况	<p>2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN001”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN001”分期应付本息。截至本报告出具日，关于“20 金科地产 MTN001”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。</p>

债券简称	20 金科地产 MTN002
是否触发选择权条款	是
选择权条款执行情况	<p>发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN002”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN002”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.48%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN002”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按</p>

	<p>面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN002”的回售登记期为 2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 5 日（仅限工作日）。</p> <p>根据召集人于 2022 年 8 月 12 日发布的《关于召开金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议的公告》和 2022 年 8 月 22 日发布的《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，“20 金科地产 MTN002”于 2022 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 19 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》、《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》。根据“20 金科地产 MTN002”2022 年第一次持有人会议表决结果，本期债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。</p>
是否触发投资人保护条款	是
投资人保护条款执行情况	<p>2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN002”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN002”分期应付本息。截至本报告出具日，关于“20 金科地产 MTN002”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。</p>

债券简称	21 金科地产 MTN001
是否触发选择权条款	是
选择权条款执行情况	<p>发行人有权决定是否在“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“21 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人将于“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“22 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“22 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。根据《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。</p>
是否触发投资人	是

保护条款	
投资人保护条款执行情况	2022年12月28日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付JINKE PPT N2405优先票据应付利息，已构成违约，触发“21金科地产MTN001”的交叉保护条款，随即公司于2022年12月30日发布《关于召开金科地产集团股份有限公司2021年度第一期中期票据2023年第一次持有人会议的公告》，“21金科地产MTN001”于2023年1月28日至2023年3月20日召开2023年第一次债券持有人会议。根据召集人于2023年3月22日发布的《关于金科地产集团股份有限公司2021年度第一期中期票据2023年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“交叉保护条款”的议案，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

债券简称	21金科地产SCP003
是否触发选择权条款	否
选择权条款执行情况	不适用
是否触发投资人保护条款	是
投资人保护条款执行情况	2022年12月28日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付JINKE PPT N2405优先票据应付利息，已构成违约，触发“21金科地产SCP003”的交叉保护条款，随即公司于2022年12月30日发布《关于召开金科地产集团股份有限公司2021年度第三期超短期融资券2023年第一次持有人会议的公告》，“21金科地产SCP003”于2023年1月28日至2023年3月20日召开2023年第一次债券持有人会议。根据召集人于2023年3月20日发布的《关于金科地产集团股份有限公司2021年度第三期超短期融资券2023年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“交叉保护条款”的议案，并接受议案约定的本息兑付安排。

债券简称	21金科地产SCP004
是否触发选择权条款	否
选择权条款执行情况	不适用
是否触发投资人保护条款	是
投资人保护条款执行情况	2022年12月28日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付JINKE PPT N2405优先票据应付利息，已构成违约，触发“21金科地产SCP004”



	的交叉保护条款，截至本报告出具日，关于“21 金科地产 SCP004”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。
--	--

## 五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况

### 1、增信机制及其他偿债保障措施情况

债券简称	20 金科地产 MTN001
增信机制及其他偿债保障措施是否变化	是
增信机制及其他偿债保障措施变化情况	根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由武汉金科长信置业有限公司将其持有的宜昌金宏房地产开发有限公司 49%股权及南昌华翔环境工程有限公司持有的江西中农房投资置业有限公司 33%股权质押给“20 金科地产 MTN001”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科地产 MTN001”债券的质押增信。

债券简称	20 金科地产 MTN002
增信机制及其他偿债保障措施是否变化	是
增信机制及其他偿债保障措施变化情况	根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由武汉金科长信置业有限公司将其持有的宜昌金宏房地产开发有限公司 49%股权及南昌华翔环境工程有限公司持有的江西中农房投资置业有限公司 33%股权质押给“20 金科地产 MTN002”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科地产 MTN002”债券的质押增信。

债券简称	21 金科地产 MTN001
增信机制及其他偿债保障措施是否变化	是
增信机制及其他偿债保障措施变化情况	根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议决议公告》，发行人将“成都金科中梁美院项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60%的股权收益权向 21 金科地产 MTN001 提供质押担保。

债券简称	21 金科地产 SCP003
增信机制及其他偿债保障措施是否变化	是

<p>增信机制及其他 偿债保障措施变 化情况</p>	<p>根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 60%股权质押给“21 金科地产 SCP003”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“21 金科地产 SCP003”债券的质押增信。根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议决议公告》，发行人将“武汉桃湖美镇项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“广州花都博悦湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权向 21 金科地产 SCP003 提供质押担保。同时，根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2023 年第一次持有人会议议案概要》约定，若“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”及“21 金科地产 SCP003”本次持有人会议决议表决通过，“武汉桃湖美镇项目”、“广州花都博悦湾项目”对应的上述股权收益权将同时为“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”及“21 金科地产 SCP003”提供质押担保增信。截至本报告出具之日，“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”持有人会议表决程序尚未结束，以上项目公司的股权收益权将视“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”本次持有人会议最终表决情况确定后续担保增信事宜。</p>
------------------------------------	---

<p>债券简称</p>	<p>21 金科地产 SCP004</p>
<p>增信机制及其他 偿债保障措施是 否变化</p>	<p>是</p>
<p>增信机制及其他 偿债保障措施变 化情况</p>	<p>根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由遵义金科房地产开发有限公司将其持有的遵义葭骏房地产开发有限公司 60%股权质押给“21 金科地产 SCP004”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“21 金科地产 SCP004”债券的质押增信。</p>

## 2、偿债计划

<p>债券简称</p>	<p>20 金科地产 MTN001</p>
<p>偿债计划概述</p>	<p>根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限</p>

	<p>公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》，发行人于 2022 年 7 月 30 日按照原票面利率支付本期中期票据自 2021 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 7 月 30 日（不含）期间的利息；于 2022 年 7 月 30 日起的 12 个月内（以下简称“展期期间”）分期兑付本金且利随本清，分期兑付安排如下：2022 年 8 月 30 日兑付 1 亿元本金及该部分本金对应利息；2022 年 9 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金对应利息；2023 年 1 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 1 月 30 日（不含）期间对应利息；2023 年 3 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 3 月 30 日（不含）期间对应利息；2023 年 4 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 4 月 30 日（不含）期间对应利息；2023 年 7 月 30 日兑付 7 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 7 月 30 日（不含）期间对应利息。</p>
<p>偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付 20 金科地产 MTN001 分期应付本息。针对该笔债券展期等相关事项，召集人于 2023 年 1 月 28 日组织召开了“20 金科地产 MTN001”2023 年度第一次持有人会议，截至本报告出具日，关于 20 金科地产 MTN001 展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。</p>
<p>报告期内是否按募集说明书相关承诺执行</p>	<p>否</p>

<p>债券简称</p>	<p>20 金科地产 MTN002</p>
<p>偿债计划概述</p>	<p>根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》，发行人于 2022 年 8 月 25 日按照原票面利率支付本期中期票据自 2021 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 8 月 25 日（不含）期间的利息；于 2022 年 8 月 25 日起的 12 个月内（以下简称“展期期间”）分期兑付本金且利随本清，分期兑付安排如下：2022 年 9 月 25 日兑付 1 亿元本金及该部分本金对应利息；2023 年 2 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 2 月 25 日（不含）期间对应利息；2023 年 3 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 3 月 25 日（不含）期间对应利息；2023 年 4 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 4 月 25 日（不含）期间对应利息；2023 年 5 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 5 月 25 日（不含）期间对应利息；2023 年 8 月 25 日兑付 7 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25</p>

	日（含）至 2023 年 8 月 25 日（不含）期间对应利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付 20 金科地产 MTN002 分期应付本息。针对该笔债券展期等相关事项，召集人于 2023 年 1 月 28 日组织召开了“20 金科地产 MTN002”2023 年度第一次持有人会议，截至本报告出具日，关于 20 金科地产 MTN002 展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	否

债券简称	21 金科地产 MTN001
偿债计划概述	后续兑付方案详见《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年度第一次持有人会议的议案概要》和《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力。召集人于 2023 年 1 月 28 日组织召开了“21 金科地产 MTN001”2023 年度第一次持有人会议，会议表决通过了关于该笔债券展期的相关议案。后续公司会继续坚持“一稳二降三提升”经营发展策略，以推动公司生产经营良性循环为主线，统筹生产经营与风险防控，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，稳定公司经营大盘，全力推进公司经营逐步实现良性循环。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	已按募集说明书、持有人会议议案及持有人会议表决情况执行

债券简称	21 金科地产 SCP003
偿债计划概述	后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议决议公告》。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力。公司于 2023 年 1 月 28 日召开了“21 金科地产 SCP003”2023 年度第一次持有人会议，会议表决通过了关于该笔债券展期的相关议案。后续公司会继续坚持“一稳二降三提升”经营发展策略，以推动公司生产经营良性循环为主线，统筹生产经营与风险防控，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，稳定公司经营大盘，全力推进公司经营逐步实现良性循环。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	已按募集说明书、持有人会议议案及持有人会议表决情况执行

债券简称	21 金科地产 SCP004
偿债计划概述	<p>根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第二次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第二次持有人会议决议公告》，发行人于 2023 年 6 月 16 日按照原票面利率支付本期超短期融资券自 2021 年 12 月 23 日（含）至 2023 年 6 月 16 日（不含）期间的利息，并于 2023 年 6 月 16 日兑付本期超短期融资券 8 亿元本金。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	<p>因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，针对该笔债券展期等相关事项，公司于 2023 年 1 月 28 日召开了“21 金科地产 SCP004”2023 年度第一次持有人会议。截至本报告出具日，关于 20 金科地产 MTN001 展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	<p>已按募集说明书、持有人会议议案及持有人会议表决情况执行</p>

### 第三章 报告期内重要事项

一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正

是 否

二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

是 否

三、报告期内发行人合并报表范围发生重大变化

是 否

详见公司 2022 年年度报告中“财务报告及合并财务报表”。

四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

是 否

五、截至报告期末的资产抵（质）押情况

是 否

截止 2022 年末，公司抵（质）押资产总额为 694.33 亿元，其中存货类抵（质）押资产 563.77 亿元，占比 81.20%。截止 2022 年末，公司各类抵（质）押资产情况见下表：

单位：万元

抵（质）押资产类别	抵（质）押资产价值	抵（质）押原因
存货	5,637,709.67	抵押借款
投资性房地产	754,815.62	股权质押
固定资产	44,967.05	融资租赁、抵押借款
长期股权投资	483,240.05	抵押借款
其他权益工具投资	22,609.49	股权质押
合计	6,943,341.88	

以上抵（质）押物在办理抵（质）押手续前，均由我公司按照上市公司相关规程及公司章程，经公司经营决策层领导同意办理抵（质）押事项相关事宜。同时，以上抵（质）押物在办理抵（质）押手续时，均按照国家及相关部门规定，办理了评估、登记、保管等相关合法性手续。

因我公司主要从事房地产开发经营业务，所开发项目均在各金融机构存在融资情况，因此我公司名下资产涉及抵（质）押情况较多，以上资产抵（质）押办理均由项目融资业务产生。

#### 六、截至报告期末的对外担保金额情况

截至 2022 年末，公司及其子公司对外担保（不包括对子公司的担保）合计 110.66 亿元。

截止报告期末，本公司不存在尚未履行及履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

#### 七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

是 否

## 第四章 财务信息

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度财务报表已经天健会计师事务所（有限合伙）审计，审计报告由会计师事务所和唐明、宋军两名注册会计师签章，审计意见为无保留意见。金科地产集团股份有限公司已于 2023 年 4 月 28 日在深圳证券交易所及巨潮资讯网披露了 2022 年年度报告。具体披露文件请见参见：

金科股份 2022 年年度报告：

<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000656&stockCode=000656&announcementId=1216698145&announcementTime=2023-04-29>

金科股份 2022 年度审计报告：

<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000656&stockCode=000656&announcementId=1216698123&announcementTime=2023-04-29>



## 第五章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告
- 2、金科地产集团股份有限公司 2022 年度审计报告
- 3、本公司信息披露事务管理制度

### 二、查询地址

- 1、公司名称：金科地产集团股份有限公司
- 2、公司办公地址：重庆市两江新区龙韵路1号1幢金科中心
- 3、公司法定代表人：周达
- 4、联系人：王治佳
- 5、联系电话：023-63023350
- 6、公司电子信箱：ir@jinke.com

### 三、查询网站

投资者可通过中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)或上海清算所网站(<http://www.shclearing.com>)查询本公司 2022 年年度报告及信息披露事务管理制度。

（本页无正文，为《金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告》  
之盖章页）

