

债券代码：122488  
债券代码：136326  
债券代码：143176  
债券代码：143520  
债券代码：143658  
债券代码：143695  
债券代码：143018  
债券代码：175235  
债券代码：175773  
债券代码：175945  
债券代码：175946

债券简称：15 金地 01  
债券简称：16 金地 02  
债券简称：17 金地 02  
债券简称：18 金地 01  
债券简称：18 金地 04  
债券简称：18 金地 06  
债券简称：18 金地 07  
债券简称：20 金地 01  
债券简称：21 金地 01  
债券简称：21 金地 03  
债券简称：21 金地 04



# 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

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2022年8月

## 重要声明

本报告依据《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》、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“金地集团”、“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”）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，未经中金公司证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 一、公司债券基本情况

### 1、15金地 01

金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券经中国证监会“证监许可 2015[1977]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

2015 年 10 月 15 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），实际发行规模 30 亿元，债券期限为 7 年，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。债券代码为 122488，简称 15 金地 01，发行票面利率 4.18%。截至目前，15 金地 01 尚在存续期内，存续金额为 27.2594 亿元，当期票面利率为 4.18%。

### 2、16金地 02

金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券经中国证监会“证监许可 2015[1977]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

2016 年 3 月 22 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二），实际发行规模 17 亿元，债券期限为 8 年，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。债券代码为 136326，简称 16 金地 02，发行票面利率 3.50%。截至目前，16 金地 02 尚在存续期内，存续金额为 11.00 亿元，当期票面利率为 3.50%。

### 3、17金地 02

金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2017 年 7 月 13 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期），实际发行规模 40 亿元，分为两个品种发行。品种一债券代码为 143175，简称 17 金地 01，发行规模 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行票面利率 4.85%；品种二债券代码为 143176，简称 17 金地 02，发行规模 10 亿元，债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行票面利率 5.05%。截至目前，17 金地 02 尚在存续期内，已回售 10.00 亿元，转售为 0 亿元，将于 2022 年 8 月 22 日摘牌。

#### **4、18金地 01**

金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2018 年 3 月 19 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（品种一），实际发行规模 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 143520，简称 18 金地 01，发行票面利率 5.68%。截至目前，18 金地 01 尚在存续期内，存续金额为 29.90 亿元，当期票面利率为 5.68%。

#### **5、18金地 04**

金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2018 年 5 月 28 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二），实际发行规模 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 143658，简称 18 金地 04，发行票面利率 5.38%。截至目前，18 金地 04 尚在存续期内，存续金额为 19.80 亿元，当期票面利率为 5.38%。

#### **6、18金地 06**

金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券经中国证监会“证监许可 2016[1622]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2018 年 6 月 20 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）（品种二），实际发行规模 10 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 143695，简称 18 金地 06，发行票面利率 5.70%。截至目前，18 金地 06 尚在存续期内，存续金额为 10.00 亿元，当期票面利率为 5.70%。

#### **7、18金地 07**

金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券经中国证监会“证监许可 2016[1622]

号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 130 亿元的公司债券。

2018 年 7 月 18 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第四期），实际发行规模 10 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 143018，简称 18 金地 07，发行票面利率 5.00%。截至目前，18 金地 07 尚在存续期内，存续金额为 9.965 亿元，当期票面利率为 3.55%。

#### **8、20 金地 01**

金地（集团）股份有限公司 2020 年公司债券经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2020 年 10 月 12 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一），实际发行规模 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 175235，简称 20 金地 01，发行票面利率 3.95%。截至目前，20 金地 01 尚在存续期内，存续金额为 30.00 亿元。

#### **9、21 金地 01**

金地（集团）股份有限公司 2021 年公司债券经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2021 年 3 月 1 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一），实际发行规模 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码为 175773，简称 21 金地 01，发行票面利率 3.93%。截至目前，21 金地 01 尚在存续期内，存续金额为 20.00 亿元。

#### **10、21 金地 03 和 21 金地 04**

金地（集团）股份有限公司 2021 年公司债券经中国证监会“证监许可 2020[1525]号”核准，符合公开发行条件，公司将在中国境内公开发行不超过 110 亿元的公司债券。

2021 年 4 月 7 日，发行人成功发行金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期），实际发行规模 29.95 亿元，分为两个品种发行。品种一债券代码为 175945，简称 21 金地 03，发行规模 24.95 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行票面利率 3.91%；品种二债券代码为

175946，简称 21 金地 04，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年，发行票面利率 4.30%。截至目前，21 金地 03 和 21 金地 04 尚在存续期内，存续金额分别为 24.95 亿元和 5.00 亿元。

## 二、本次债券的重大事项

发行人于 2022 年 8 月 5 日发布了《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：

### （一）发行人经营情况

得益于较好的可售资源布局和较强的经营能力，发行人 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。

发行人多年坚持科学的投资策略，深耕高能级城市，优质的布局为发行人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。发行人接连在北京、上海、厦门、西安、长沙等城市获取优质地块，将为发行人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。发行人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。

### （二）发行人财务情况

发行人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，为发行人发展留足安全边际。发行人现金流充裕，财务结构稳健，连续六年保持三条红线绿档。截止 2022 年 6 月 30 日，发行人货币资金余额为 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。

截止 2022 年 7 月，发行人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，发行人仅有一笔将于 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，发行人仅有一笔将于 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。

发行人融资渠道保持畅通，与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，截止目前发行人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发行人可持续发展能力的坚定信心。

展望未来，发行人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，进一步增强发行人的竞争力，积极应对地产行业的变化，确保发行人的可持续发展。

截止发行人公告出具日，发行人生产经营情况正常，发行人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》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中金公司后续将密切关注发行人关于公司债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。特此提请投资者关注发行人公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

### 三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：祁秦

联系电话：010-65051166

（以下无正文，为《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》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2022年8月12日