

债券简称：18 金科 01

债券代码：112650.SZ

债券简称：18 金科 02

债券代码：112651.SZ

中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司
2018年面向合格投资者公开发行公司债券
(第一期) (含品种一、二)
临时受托管理事务报告

发行人



(重庆市江北区复盛镇正街 (政府大楼))

债券受托管理人



(深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层)

二〇一八年十一月



中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司
2018年面向合格投资者公开发行公司债券
（第一期）（含品种一、二）
临时受托管理事务报告

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》、《金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、《金科地产集团股份有限公司关于2018年度累计新增借款的公告》（2018年11月7日公告，以下简称“发行人公告”）以及发行人提供的相关资料等，由金科地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”）2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）受托管理人中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制。

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。

一、本期债券的基本情况

1、债券名称：

金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），简称为：18金科01，债券代码为112650.SZ；

金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），简称为：18金科02，债券代码为112651.SZ。

2、发行主体：金科地产集团股份有限公司。

3、发行规模：本期债券共发行35.80亿元，分为两个品种，其中品种一为19.70亿元，品种二为16.10亿元。

4、发行期限：本期债券品种一为4年期（附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）、本期债券品种二为5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

5、票面利率：本期债券品种一票面利率为【7.20】%，在存续期内前【2】年固定不变，在存续期的第【2】年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后【2】年票面年利率为本期债券存续期前【2】年票面年利率加/减发行人调升/调减的基点，在存续期后【2】年固定不变；本期债券品种二票面利率为【7.50】%，在存续期内前【3】年固定不变，在存续期的第【3】年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后【2】年票面年利率为本期债券存续期前【3】年票面年利率加/减发行人调升/调减的基点，在存续期后【2】年固定不变。

6、担保方式：无担保

7、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

二、本期债券的重大事项

根据发行人公告，截至2018年10月末，发行人当年累计新增借款超过2017年未经审计的净资产的60%，具体公告如下：

“一、主要财务数据概况

截至2018年10月末，本公司合并口径下（以下同）借款余额为838.55亿元，较2017年末借款余额677.16亿元增加161.39亿元，增加金额占2017年末未经审计的净资产223.66亿元的72.16%。



截至 2018 年 9 月末，公司及其所投资的公司实现销售金额约 868 亿元（含非地产板块），同比增长约 97%；销售回款约 634 亿元，同比增长约 84%。公司总资产约 2,079 亿元，较年初增长约 32%；资产负债率持续下降，扣除预收账款后的资产负债率仅为 50.26%，较年初下降约 8 个百分点。

二、新增借款的分类披露

（一）银行贷款

截至 2018 年 10 月末，本公司银行贷款余额为 414.53 亿元，较 2017 年末增加 83.39 亿元，增加金额占 2017 年末经审计的净资产的 37.28%。

（二）直接债务融资（公司债券、债务融资工具、资产支持证券等）

截至 2018 年 10 月末，本公司已发行且尚在存续期内的直接债务融资合计余额为 187.63 亿元，较 2017 年末减少 4.84 亿元，减少金额占 2017 年末经审计的净资产的 2.16%。

（三）委托贷款、融资租赁借款

截至 2018 年 10 月末，本公司委托贷款、融资租赁借款合计余额为 63.08 亿元，较 2017 年末减少 11.61 亿元，减少金额占 2017 年末经审计的净资产的 5.19%。

（四）其他借款

截至 2018 年 10 月末，本公司其他借款余额为 173.31 亿元，较 2017 年末增加 94.45 亿元，增加金额占 2017 年末经审计的净资产的 42.23%。

三、本年度新增借款对偿债能力的影响分析

上述借款增加属于公司正常经营活动范围。随着公司资产总额及销售规模的大幅增长，为了实现公司持续健康发展，公司相应增加投资，使得公司资产、负债相应增长。截至本公告出具之日，本公司经营状况稳健、盈利良好、各项业务经营情况正常。本公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金，不存在不能按期还本付息的风险。

上述财务数据除 2017 年末净资产外，均未经审计，敬请投资者注意。”

三、影响分析

根据发行人公告，上述借款增加属于发行人正常经营活动范围，未对发行人偿债能力产生重大影响。

中山证券作为本期债券的债券受托管理人，为充分保障债券持有人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述相关事项后，与发行人进行了充分沟通。中山证券提请债券持有人注意上述事项对发行人经营情况和偿债能力的影响。

中山证券后续将密切关注发行人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。

（以下无正文）



（本页无正文，为《中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（含品种一、二）临时受托管理事务报告》之盖章页）

