

跟踪评级公告

联合[2018]802号

金科地产集团股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对贵公司主体长期信用状况和贵公司公开发行的公司债券进行跟踪评级，确定：

金科地产集团股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”

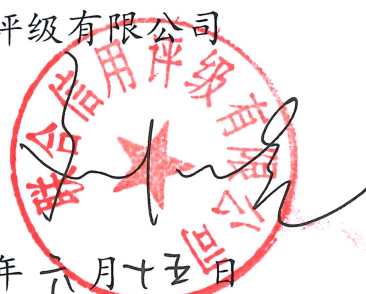
金科地产集团股份有限公司发行的“18 金科 01”和“18 金科 02”债券信用等级为 AA+

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二零一八年六月十五日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

[http:// www.unitedratings.com.cn](http://www.unitedratings.com.cn)

金科地产集团股份有限公司

公司债券 2018 年跟踪评级报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果：AA+

评级展望：稳定

上次评级结果：AA+

评级展望：稳定

债项信用等级

债券简称	债券规模	债券期限	上次评级结果	本次评级结果	上次评级时间
18 金科 01	19.70 亿元	4 年 (2+2)	AA+	AA+	2018/1/9
18 金科 02	16.10 亿元	5 年 (3+2)	AA+	AA+	2018/1/9

跟踪评级时间：2018 年 6 月 15 日

主要财务数据：

项目	2016 年	2017 年	18 年 3 月
资产总额 (亿元)	1,092.49	1,573.64	1,627.88
所有者权益 (亿元)	225.32	223.66	224.40
长期债务 (亿元)	378.98	500.27	517.44
全部债务 (亿元)	447.22	680.86	703.08
营业收入 (亿元)	322.35	347.58	53.22
净利润 (亿元)	17.90	22.85	2.09
EBITDA (亿元)	28.21	36.20	--
经营性净现金流 (亿元)	62.44	-84.86	-10.06
营业利润率 (%)	14.96	18.07	17.10
净资产收益率 (%)	9.46	10.18	--
资产负债率 (%)	79.38	85.79	86.21
全部债务资本化比率 (%)	66.50	75.27	75.81
流动比率 (倍)	2.07	1.71	1.70
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.06	0.05	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.90	1.02	--
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	0.79	1.01	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径。2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币。3、公司 2018 年一季度财务数据未经审计，相关财务指标未年化。4、EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

评级观点

2017 年，金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“金科股份”）作为大型房地产上市公司，积极扩大土地储备，坚持高周转的运营机制，全年签约销售规模大幅增长。目前，公司土地储备充裕、区域位置分布较好，在售项目充足，经营保持稳健。但同时，联合信用评级有限公司（以下“联合评级”）也关注到房地产行业受政策调控影响较大，公司项目区域集中度仍较高，在建项目尚需投资规模较大，债务负担重，经营性净现金流由正转负等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

未来随着公司在建项目的推进，公司有望保持稳健发展态势。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

综上，联合评级维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望维持“稳定”；同时维持“18 金科 01”和“18 金科 02”的债项信用等级为 AA+。

优势

1. 公司作为大型房地产开发企业，在重庆地区具有较强的竞争优势。

2. 2017 年，公司持续优化投资布局，坚持内生增长与外延发展并重，拓展拿地方式，新进 15 个核心城市，积极扩充土地储备，目前公司土地储备充裕，且区域位置分布较好。

3. 2017 年，公司合理规划推盘节奏，持续去化库存物业，全年签约销售面积和签约销售金额均大幅增长，为未来收入确认提供良好支撑；目前公司在售项目充足。

4. 公司资产受限规模较小，具有一定的再融资空间。

关注

1. 2017 年，房地产行业政策趋紧，同时考虑到房地产行业具有开发周期长、资金投入

量大、高杠杆化等特点，上述因素可能会对公司经营发展形成不利影响。

2. 目前，公司在重庆地区项目占比仍然较高，区域集中度仍然较高。

3. 公司在建项目尚需投资规模较大，后续面临较大的筹资压力。

4. 公司目前债务负担重，同时 2017 年由于大规模经营性支出，经营净现金流由正转负。

分析师

王安娜

电 话：010-85172818

邮 箱：wangan@unitedratings.com.cn

王进取

电 话：010-85172818

邮 箱：wangjq@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 12 层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次跟踪评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的跟踪评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本跟踪评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本跟踪评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本跟踪评级报告自出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：

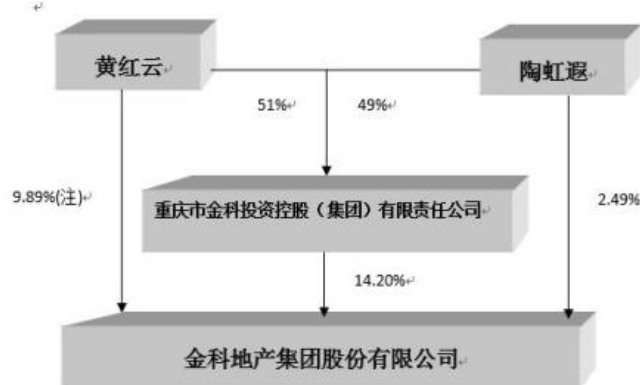


一、主体概况

金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”或“公司”）成立于 1986 年 12 月，原名为重庆东源钢业股份有限公司（以下简称“东源钢业”），系重庆市人民政府以重府发[1986] 290 号文批准，由重庆钢铁公司以第四钢铁厂为主体进行股份制试点组建的股份有限公司。1987 年 3 月，东源钢业经重庆市工商行政管理局核准登记注册，设立时，以重庆钢铁公司第四钢铁厂的固定资产账面净值和国家所拨流动资金共计 6,857 万元折为 68.57 万股国家股。东源钢业于 1996 年 11 月在深圳证券交易所上市，股票简称：“重庆东源”，证券代码：000656.SZ。

2003 年东源钢业名称变更为“重庆东源产业发展股份有限公司”（以下简称“重庆东源”）。2009 年 3 月，重庆东源启动重大资产重组，发行股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司（以下简称“金科集团”），2011 年 6 月重庆东源变更主营业务并更名为“金科地产集团股份有限公司”（股票名称：金科股份；股票代码：000656.SZ），注册资本为 11.59 亿元。后经多次非公开发行股份及资本公积转增股本、送红股等，截至 2017 年底，公司股本为 53.40 亿元，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“金科投资”）为公司控股股东，持股比例为 14.20%。黄红云及其一致行动人陶虹遐合计持有公司总股本的 26.58%，黄红云为公司实际控制人。

图 1 截至 2017 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

注：黄红云先生通过“银河汇通29号定向资产管理计划”增持的12,500,000股包含在上述所持股份中。

2017 年，公司主营业务未发生变更，公司下设金科产业城事业部、投资中心、经营管理中心、营销中心、成本工程中心、商业管理中心、研发设计中心、金科设计院、人力资源中心、财务中心等职能部门（详见附件 1），拥有直接或间接控股子公司 245 家；公司在职员工 15,989 人。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 1,573.64 亿元，负债合计 1,349.98 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 223.66 亿元，其中归属母公司所有者权益合计 197.69 亿元。2017 年，公司实现营业收入 347.58 亿元，净利润 22.85 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 20.05 亿元；经营活动产生的现金流量净额-84.86 亿元，现金及现金等价物净增加额 9.22 亿元。

截至 2018 年 3 月底，公司合并资产总额 1,627.88 亿元，负债合计 1,403.48 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 224.40 亿元，归属母公司所有者权益合计 199.27 亿元。2018 年 1~3 月，公司实现营业收入 53.22 亿元，净利润 2.09 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 1.71 亿元；经营活动产生的现金流量净额-10.06 亿元，现金及现金等价物增加额-18.68 亿元。

公司注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）；法定代表人：蒋思海。

二、债券发行及募集资金使用情况

2017年12月21日，经中国证监会证监许可[2017]2352号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行总额不超过55亿元的公司债券。2018年2月9日，公司发行“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）”，分为品种一和品种二，具体债项条款如下表所示。

表1 本报告所跟踪公司债券相关情况

债券简称	证券代码	金额（亿元）	期限（年）	发行利率（%）
18 金科 01	112650.SZ	19.70	4 年（2+2）	7.20
18 金科 02	112651.SZ	16.10	5 年（3+2）	7.50
合计	--	35.80	--	--

资料来源：Wind 资讯，联合评级整理

截至2018年3月底，“18 金科 01”和“18 金科 02”募集资金已按照募集说明书指定用途使用完毕。

三、行业分析

公司目前主营业务以房地产开发销售为主，属于房地产行业。

1. 行业概况

2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，同比增长7.04%，增速较上年回升0.16个百分点。其中，住宅投资75,148亿元，同比增长9.38%，增速提高3.02个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为68.44%；办公楼投资6,761亿元，同比增长3.49%，增速降低2.87个百分点，占房地产开发投资比重为6.16%；商业营业用房投资15,639亿元，同比减少1.26%，占房地产开发投资比重为14.24%。从地区分布看，2017年，东部地区房地产开发投资58,023亿元，同比增长7.2%；中部地区投资23,884亿元，同比增长11.6%；西部地区投资23,877亿元，同比增长3.5%；东北地区投资4,015亿元，同比增长1.0%。

土地供给

2017年，全国300个城市成交面积95,036万平方米，同比增加8%；土地出让金总额为40,623亿元，同比增加38%。其中，住宅用地成交面积35,433万平方米，同比增加24%；商办类用地成交土地面积10,225万平方米，同比减少10%。分城市来看，2017年，一线城市土地供应持续放量，成交量及出让金随之上涨，但受调控政策影响，楼面均价及溢价率有所下滑；二线城市土地供应与成交面积与去年基本持平，土地出让金及均价同比涨幅较去年明显收窄，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体趋稳；三、四线城市内部热度分化。

开发资金来源

2017年，全年房地产开发企业到位资金156,053亿元，同比增长8.20%，增速较上年下降7.00个百分点。其中，国内贷款25,242亿元，同比增长17.30%；利用外资168.19亿元，同比增长19.80%；自筹资金50,872亿元，同比增长3.50%；其他资金79,770亿元，同比增长8.60%。在其他资金中，

定金及预收款48,694亿元，同比增长16.10%；个人按揭贷款23,906亿元，同比下降2.00%，银行信贷收缩使得按揭贷款增速有所下降。同时资管新规的出台将使得非标业务尤其是信托通道业务面临收缩压力，在地产调控持续的背景下，房地产融资手段和融资成本的控制越发重要。

商品房市场供需

2017年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.70%。其中，住宅销售面积同比增长5.30%，办公楼销售面积同比增长24.30%，商业营业用房销售面积同比增长18.70%；住宅销售额同比增长11.30%，办公楼销售额同比增长17.50%，商业营业用房销售额同比增长25.30%。从供应来看，2017年房地产开发企业房屋施工面积781,484万平方米，同比增长3.00%；房屋竣工面积101,486万平方米，同比减少4.40%；商品房待售面积58,923万平方米，同比减少15.30%，处于相对历史低位状态，其中住宅待售面积同比减少25.10%，办公楼待售面积同比增加0.90%，商业营业用房待售面积同比减少4.00%。

2017年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速持续放缓，其中一线城市同比增速从年初的21.37%大幅下降至年末的1.43%，二线城市同比增速从年初的18.27%下降至年末的7.70%，一、二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到12%左右水平。

行业竞争

2017年，房地产市场集中度继续提高，前10名和前20名房地产企业销售额占比分别为24.10%和32.50%，分别较上年提高5.29和7.17个百分点；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别为15.38%和20.03%，分别较上年提高3.19和4.09个百分点。据克而瑞统计，2017年千亿房企阵营增加到17家，销售额Top10的门槛提升到1,500亿元，再次呈现强者恒强局面。

行业政策

在国内经济发展稳中向好和防范系统性金融风险的背景下，房地产行业从2016年10月开始密集出台调控政策，并在2017年持续加码，市场政策环境已经开始从注重去库存转向稳定房地产市场的方向发展。2017年，房地产行业政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的基调，整体延续分类调控、因城施策的思路：一方面高库存的三四线城市落实各种措施去库存；另一方面，一线城市和热点二、三线城市继续出台或升级以“限购、限贷、限价、限售”为核心的调控政策；此外，金融去杠杆持续推进，严格限贷同时，热点城市严查“消费贷”资金流向，严防资金违规流入房地产市场；同时，开始对房地产企业的非标融资和海外融资进行限制。

在加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的政策导向下，2017年下半年开始，政府积极推进租赁市场的建设发展，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的基本住房制度。

2. 行业关注

行业债务水平较高，且2016年10月以来房企融资渠道收窄，违约风险加大

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年以来，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房企融资环境明显改善，公司债融资规模大幅增长，行业债务水平高企。但2016年10月份以来相关主管机构从银行理财资金、信托、公司债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严，对房地产企业的再融资能力产生一定不利影响；同时考虑到部分房地产企业存续期债项可能存在集中到期的现象，在一定程度上加大了房地产行业债券违约风险。

房地产调控政策趋于长期化

2016年10月以来，房地产调控政策密集出台，全国热点一、二线城市陆续从限购、限价和限贷等多个方面对房地产行业进行调控。

中小房企面临被整合风险

高库存及房地产行业去杠杆的大环境下的中小房企面临较大经营压力，为市场提供了大批待收购机会，为大型房企提供了收购项目加速扩张的助力。

3. 行业发展

现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产行业在供给侧改革与因城施策的背景下，2017年商品房销售金额和销售面积实现新的突破，但是不同区域城市分化进一步凸显；预计2018年热点城市供需下行局面仍将持续，三、四线城市平稳增长。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色。未来几年，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，行业兼并重组成为趋势；同时，具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

四、管理分析

2017年，公司举行了董事会和监事会的换届选举，并重新任命一批副总裁。董事刘忠海、商羽、曹国华、罗亮任期届满离任，监事韩翀、周扬梅任期届满离任，副总裁罗利成、喻林强、何立为、王洪飞离任。刘静、罗亮、张强、周达、陈刚、姚宁被任命为新一届董事；艾兆青、韩翀被任命为新一届监事。

2018年3月，根据公司《关于第十届董事会第十三次会议决议的公告》，公司聘任方明富先生和王洪飞先生为公司的联席总裁。

方明富先生，1973年1月生，历任公司营销部主管、副经理、经理；2007年3月至2016年12月，历任无锡金科房地产开发有限公司营销总监、副总经理、公司营销部总监、营销定位中心总经理，2015年3月至2016年12月，任公司总裁特别助理；2017年1月至2018年3月，任公司副总裁；2018年3月起，任公司联席总裁。

王洪飞先生，1965年9月生，历任江苏南通市发改委科员、通州市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理、1994年8月至1999年5月历任交通银行南通分行支行行长、分行信贷处处长，1999年8月至2014年3月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，2014年3月至2015年3月任公司江苏公司董事长兼总经理，2014年5月至2017年7月，任公司副总裁。2015年4月至2018年3月，任华东区域公司董事长兼总经理。2018年3月起，任公司联席总裁。

总体看，公司董事、监事以及高级管理人员的变动属正常换届选举。公司管理制度连续，管理运作正常。

五、经营分析

1. 经营概况

2017年，公司业务仍以房地产开发为主，同时涉足社区综合服务、新能源发电、酒店经营管理、园林、门窗、装饰等多元化产业。2017年，公司实现营业收入347.58亿元，同比增长7.82%，主要系房地产项目结转规模增长所致；实现净利润22.85亿元，同比增长27.65%，主要系投资收益以及其他收益同比大幅增长所致。

从收入构成看，2017 年，房地产开发收入占比 94.51%，仍是公司主要收入来源，公司房地产开发收入 328.50 亿元，同比增长 8.56%；随着公司物业管理面积的增长，物业管理收入同比小幅增长至 12.27 亿元。公司其他收入主要来源于酒店经营、新能源、园林和门窗装饰等业务，构成较为复杂，2017 年其他收入 6.80 亿元，较上年略有下降。

从毛利率看，受公司结转房地产项目价格总体波动影响，房地产开发业务毛利率水平有所波动，2017 年公司房地产开发业务毛利率 20.51%，同比小幅回升。物业管理业务以及其他业务毛利率均变动很小。公司整体毛利率水平比较稳定。

表 2 2016~2017 年公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年			2017 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	302.60	93.87	19.70	328.50	94.51	20.51
物业管理	9.73	3.02	22.27	12.27	3.53	23.83
其他收入	10.03	3.11	50.56	6.80	1.96	55.63
合计	322.35	100.00	21.31	347.58	100.00	21.32

资料来源：公司提供

2018 年 1~3 月，公司实现营业收入 53.22 亿元，同比增长 15.31%；实现净利润 2.09 亿。

总体看，2017 年，随着公司房地产项目结转规模增长，公司房地产开发业务收入有所增长带动公司整体收入同比增长；公司毛利率水平比较稳定。

2. 业务运营

土地储备方面，2017 年，公司坚定战略指引、优化投资布局，采取因城施策的策略，新进杭州、南京、南昌、福州、石家庄等 15 个核心城市，累计进驻全国 22 个省（市），“八大城市群”战略布局基本完成。公司坚持内生式增长与外延式发展并重，土地拓展方式由“招拍挂”方式向“收并购”、“城中村改造”、“城市更新”、“合作开发”等多点发力方式转变，非“招拍挂”项目比例大幅度提升，并与碧桂园、旭辉控股集团、红星美凯龙等企业形成战略伙伴关系，保持与保利、中海、龙湖、新城控股、金辉等大型企业的合作。全年新获取项目土地总投资约 460 亿元，同比增长约 120%，共计获取 79 宗土地，计容面积约 1,245.27 万平方米，同比增长约 103.10%。土地成本方面，2017 年，公司获取土地成本 5,172 元/平方米，同比上升 44.97%，主要系 2017 年房地产市场景气度较高，公司在武汉、郑州、杭州等热点城市拿地成本较高所致。

表 3 2016~2017 年公司土地储备获取情况

项目	2016 年	2017 年
项目数量（宗）	34	79
占地面积（万平方米）	344.52	587.22
计容建筑面积（万平方米）	613.12	1,245.27
合同金额（亿元）	208.00	644.68
获取土地成本（元/平方米）	3,571	5,172

资料来源：公司年报

截至 2017 年底，公司土地储备可售面积约 3,300 万平方米，根据过往开发节奏，土地储备可满足未来 3 年左右的开发需求，土地储备较为充足。

项目开发方面，2017年，公司建立健全以高周转为导向的运营管理机制，确立管理标准和产品标准，加快项目进度建设，从拿地到定位、到方案、到开工时间均大幅缩短，交房周期全面提速。2017年，公司全年新开工面积1,096.00万平方米，同比增长92.96%；结算面积546.00万平方米，同比增长约10%；截至2017年末，在建面积1,746.00万平方米，同比增长51.17%。

截至2017年底，公司在建项目共87个，预计总投资2,018.72亿元，已投资1,339.87亿元，尚需投资规模678.85亿元，尚需投资规模较大。

房地产项目销售方面，2017年，公司合理规划项目推盘节奏，精准制定项目营销策略，持续去化库存物业，加快三四线城市的项目去化速度。2017年，公司签约销售金额630亿元，同比大幅增长97.49%，主要系2017年在房地产行业景气度较高的背景下，公司加大了项目获取力度，以及坚持高周转的运营机制，推盘速度以及推盘数量均有所增加所致。2017年，公司签约销售均价7,473元/平方米，较上年有所上升，主要系2017年公司重庆项目签约销售占比有所下降，除重庆以外的二线城市签约价格较高所致。

表4 2016~2017年公司房地产销售及结转情况

项目	2016年	2017年
签约销售面积（万平方米）	499	843
签约销售金额（亿元）	319	630
签约销售均价（元/平方米）	6,393	7,473
结转销售面积（万平方米）	498	546
结转销售收入（亿元）	303	329
平均结转价格（元/平方米）	6,084	6,026

资料来源：公司提供

截至2017年底，公司主要在建项目总可售面积共计3,996.83万平方米，已累计销售1,905.30万平方米，剩余可售面积2,091.53万平方米，主要集中在二线城市，近年来公司部分位于重庆项目去化较慢，公司开发产品中重庆项目剩余可售面积占比接近40%，而这些项目部分位于重庆主城区九区外的区域，需关注公司重庆项目中非重庆主城区项目未来的去化情况；此外，公司在乌鲁木齐、内江、咸阳、遵义、郴州等三线城市仍拥有一定规模的储备项目，考虑到上述城市商品房去化周期较长，公司在这些城市的项目销售情况亦值得关注。

物业管理方面，公司物业管理仍采取自建自管的模式，2017年，公司新增合同管理面积约7,560万平方米，新进驻城市40个，截至2017年末在管项目556个，在管面积达2亿平方米，累计进驻城市107个。2017年，公司物业管理业务实现收入12.27亿元，同比增长26.17%。

其他业务方面，公司其他业务包括酒店经营、园林业务及新能源发电业务。2017年，公司酒店业务所经营酒店为：重庆市涪陵区的两江大酒店、重庆开县金科大酒店、苏州金科大酒店、浏阳大酒店、成都乐享世纪酒店、无锡金科城市酒店等，实现收入2.33亿元，较上年同期变动不大。公司新能源发电业务以风力发电和光伏发电为主，2017年新能源项目上网电量3.84亿度，同比增长17.81%；实现收入1.60亿元，同比增长11.48%；实现净利润0.26亿元，同比增长475.12%；累计收回电价补贴1.6亿元。截至2017年末，公司新能源项目资产总额53亿元。2017年，公司积极推进20万千瓦景峡项目的开工建设，截至2017年末，项目累计投资约10亿元，项目主体工程建设基本完工，正在推进并网发电工作。

总体看，2017年，房地产行业景气度较高，公司积极进行房地产项目拓展，全年土地储备获取大幅增长，公司现有土地储备能满足公司未来几年的开发需求；得益于公司坚持快周转的运营

策略，以及合理规划推盘节奏，公司项目签约销售金额同比大幅增长；公司剩余项目可售资源充足，能满足公司未来几年的销售需求。但同时，公司的房地产项目区域集中度仍然较高，在建项目仍需投资规模较大，部分城市项目去化速度较慢等方面仍值得持续关注。公司物业管理、酒店运营以及新能源业务等稳健发展，为公司贡献稳健现金流。

3. 经营关注

(1) 公司在售房地产项目虽然在一二三线城市均有覆盖，但项目分布区域仍较为集中，若在售项目所在区域房地产市场发生波动，会引起公司在当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

(2) 近年来公司土地储备和开发量不断增加，重庆市非主城区项目占比较大，且公司仍有部分在售项目分布在三四线城市，未来去库存的压力较大。若未来房地产市场或宏观经济环境发生变化，公司库存无法按照预期去化，导致资金无法回笼，将对公司的经营能力和偿债能力造成影响。

(3) 公司近年来拿地频繁，在建房地产项目较多，随着未来公司对土地的进一步投入以及在建项目的逐步开发，公司或将面临一定的资金压力。

4. 未来发展

未来，公司房地产业务发展将以二线热点城市为主，一线和少部分中心三线城市为辅，逐步退出四线城市。重点锁定“核心十城”：重庆、成都、苏州、北京、合肥、郑州、上海、南京、武汉、天津。通过合资合作、兼并收购，快速优化布局。

公司未来五年总体战略目标是：到 2020 年底，实现“双千亿”，即千亿收入和千亿估值。在总体收入稳定增长的同时，实现整体收入结构的优化调整。

公司未来五年总体战略为积极发展现代服务业，以“地产+服务”连接用户，打造优质生活方式，做中国一流的“美好生活服务商”。

总体看，公司未来规划符合公司目前的实际经营情况，清晰可行。

六、财务分析

公司提供的 2017 年度合并财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留的审计意见，2018 年一季度财务报表未经审计。公司财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及应用指南、解释及其他有关规定编制。

从合并范围变化来看，2017 年，公司非同一控制下合并子公司 18 家，处置子公司 6 家，新设子公司 66 家。截至 2018 年 3 月底，公司合并范围内共有子公司 272 家。考虑到公司主营业务未发生重大变化，财务数据可比性较强。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 1,573.64 亿元，负债合计 1,349.98 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 223.66 亿元，其中归属母公司所有者权益合计 197.69 亿元。2017 年，公司实现营业收入 347.58 亿元，净利润 22.85 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 20.05 亿元；经营活动产生的现金流量净额-84.86 亿元，现金及现金等价物净增加额 9.22 亿元。

截至 2018 年 3 月底，公司合并资产总额 1,627.88 亿元，负债合计 1,403.48 亿元，所有者权益（含少数股东权益）224.40 亿元，归属母公司所有者权益合计 199.27 亿元。2018 年 1~3 月，公司实现营业收入 53.22 亿元，净利润 2.09 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 1.71 亿元；经营

活动产生的现金流量净额-10.06 亿元，现金及现金等价物增加额-18.68 亿元。

1. 资产质量

截至 2017 年底，公司合并资产总额 1,573.64 亿元，较年初增长 44.04%，主要系流动资产增长较快所致。从结构上来看，流动资产和非流动资产占比分别为 91.63%和 8.37%，资产构成以流动资产为主。

流动资产方面，截至 2017 年底，公司流动资产合计 1,441.88 亿元，较年初增长 45.26%，主要系存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金（占比 12.92%）、其他应收款（占比 6.32%）和存货（占比 74.36%）构成。截至 2017 年底，公司货币资金 186.27 亿元，其中受限使用资金 4.46 亿元，主要为保证金，占比 2.39%，受限比例低。公司其他应收款账面余额 93.57 亿元，计提坏账准备 2.46 亿元，计提比例 2.62%，账面价值 91.11 亿元，较年初增长 133.27%，主要系 2017 年公司合作开发项目增加，联营合营公司往来款增加所致。公司存货账面余额 1,074.39 亿元，开发成本占比 76.07%、开发产品占比 14.49%，计提存货跌价准备 2.17 亿元，计提比例 0.20%，考虑到公司库存较高，且在售和在建的房地产项目部分分布在非热点城市，存在一定的存货跌价风险。

非流动资产方面，截至 2017 年底，公司非流动资产合计 131.76 亿元，较年初增长 31.97%，主要系长期股权投资大幅增长所致。公司非流动资产主要由长期股权投资（占比 33.59%）、投资性房地产（占比 21.94%）、固定资产（占比 18.53%）、在建工程（占比 8.81%）和递延所得税资产（占比 7.03%）构成。截至 2017 年底，公司长期股权投资 44.27 亿元，较年初增长 463.01%，主要系公司 2017 年合作开发项目增加，对联营或合营企业追加投资所致。公司在建工程 11.61 亿元，较年初增长 106.56%，主要系景峡第二风电场 C 区 200MW 项目追加投资所致。

截至 2017 年底，公司受限资产共计 292.43 亿元，占总资产的 18.58%，受限规模较小，受限资产主要是为取得借款而抵押或质押受限。

截至 2018 年 3 月底，公司合并资产总额 1,627.88 亿元，较年初增长 3.45%，资产结构较年初变化不大，各主要构成科目均较年初变动不大。

总体看，2017 年，公司加大土地储备获取力度以及项目开发力度，公司资产规模大幅增长；目前资产仍以流动资产为主，货币资金受限比例低，资产流动性较好。但公司存货中部分项目位于部分非热点城市，可能存在一定去化压力。整体看，公司资产质量尚可。

2. 负债及所有者权益

截至 2017 年底，公司负债合计 1,349.98 亿元，较年初增加 55.68%，主要系流动负债大幅增长所致。负债构成上来看，流动负债和非流动负债分别占 62.44%和 37.56%，流动负债占比有所上升。

流动负债方面，截至 2017 年底，流动负债合计 842.94 亿元，较年初增长 76.09%，主要由于短期借款、应付账款和预收款项增长所致。从构成来看，公司流动负债主要由短期借款（占比 7.62%）、应付账款（占比 13.60%）、预收款项（占比 50.84%）、其他应付款（占比 10.07%）和一年内到期的非流动负债（占比 13.61%）组成。截至 2017 年底，公司短期借款 64.20 亿元，较年初增长 320.70%。公司应付账款 114.62 亿元，较年初增长 51.72%，主要系应付工程款以及应付材料及设备款上升所致。公司预收款项 428.53 亿元，较年初增长 63.10%，主要是签约销售金额大幅增长导致预收房款增加。公司其他应付款 84.85 亿元，较年初增长 62.89%，主要系合作项目增多，合营联营公司往来款增加所致。公司一年内到期非流动负债 114.73 亿元，较年初大幅增长 118.04%，主要为一年内到期的长期借款（占比 63.36%）和一年内到期的应付债券（占比 35.47%）。

非流动负债方面，截至 2017 年底，公司非流动负债合计 507.04 亿元，较年初增长 30.52%，主要系长期借款增加所致。公司非流动资产主要由长期借款（占比 73.45%）和应付债券（占比 24.25%）构成。公司长期借款 372.44 亿元，较年初增长 101.24%，其中 1~2 年到期 238.64 亿元（占比 64.07%）、2~3 年到期 82.11 亿元（占比 22.05%），3 年以上到期 51.70 亿元（占比 13.88%），公司 2019~2020 年将面临较大的集中偿付压力。公司应付债券余额 122.98 亿元，较年初下降 34.90%，主要系部分债券转入一年内到期非流动负债所致。

截至 2017 年底，公司全部债务合计为 680.86 亿元，较年初增长 52.24%，短期债务和长期债务均有所增长。其中短期债务占比 26.53%，长期债务占比 73.47%，债务结构尚可。截至 2017 年底，公司资产负债率、全部债务资本化率和长期债务资本化率分别为 85.79%、75.27%、69.10%，公司有息债务规模较大，债务负担重。若将公司发行的永续债从所有者权益调整至债务（截至 2017 年底，公司其他权益工具-永续债为 17.00 亿元），则公司全部债务合计 697.86 亿元，较年初增长 46.54%，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 86.87%、77.15%和 71.45%，较年初分别上升 4.84 个百分点、6.34 个百分点和 3.94 个百分点。

截至 2018 年 3 月底，公司负债合计 1,403.48 亿元，较年初增长 3.96%。负债结构较年初变化较小。公司全部债务 703.08 亿元，较年初增长 3.26%，仍以长期债务为主。截至 2018 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化率以及长期债务资本化率分别为 86.21%、75.81%、69.75%，较年初均有所上升。若将公司发行的永续债从所有者权益调整至债务（截至 2018 年 3 月底，公司其他权益工具-永续债为 17.00 亿元），则公司全部债务合计 720.08 亿元，较年初增长 3.18%，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 87.53%、78.47%和 73.33%，较年初分别上升 0.39 个百分点、0.49 个百分点和 0.59 个百分点。

截至 2017 年底，公司所有者权益规模为 223.66 亿元，较年初下降 0.74%。截至 2017 年底，公司所有者权益中归属于母公司所有者权益为 197.69 亿元，占比 88.39%；少数股东权益为 25.97 亿元，占比 11.61%。归属于母公司所有者权益中，股本占比 27.01%，资本公积占比 20.59%，未分配利润占比 39.15%。截至 2018 年 3 月底，公司所有者权益规模为 224.40 亿元，较年初变化不大。所有者权益中，股本和资本公积占比尚可，公司所有者权益结构稳定性尚可。

总体看，2017 年，随着公司拿地规模的增长以及开发力度的加大，公司相应融资规模大幅增长，公司债务规模大幅增长，目前债务负担较重，考虑到公司在建规模尚需投资规模较大，公司未来仍有较大规模的融资需求；公司所有者权益稳定性尚可。

3. 盈利能力

2017 年，公司营业收入 347.58 亿元，同比增长 7.82%，主要系结转规模增长所致。公司实现净利润 22.85 亿元，同比增长 27.65%，主要系投资收益以及其他收益增长所致。

从期间费用来看，2017 年，公司费用总额 37.92 亿元，同比增长 49.68%，主要系随着开发及销售规模的扩大，公司管理费用以及销售费用增长所致。费用构成中，销售费用、管理费用和财务费用分别占比 47.68%、39.88%和 12.45%。公司销售费用 18.08 亿元，同比大幅增长 84.31%，主要系销售规模大幅增长所致；管理费用 15.12 亿元，同比增长 21.26%，主要系业务规模扩大所致；财务费用 4.72 亿元，同比增长 54.51%，主要系债务规模大幅增长所致。

2017 年，公司投资收益为 2.58 亿元，同比增长 3.57 亿元，主要系处置新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限公司）取得收益增加所致；其他收益 2.48 亿元，主要系获得的工业地产业务发展资金 1.90 亿元以及财政补贴款等。公司投资收益以及其他收益占当期营业利润的比重分别为 8.49%和 8.18%，对当期利润形成有效补充。公司当期营业外收支均不大，对利润水平影响较小。

从盈利指标看，2017 年，公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 3.49%、2.56%和 10.18%，较上年均变动不大，从盈利指标看，公司整体盈利能力有待提高。

总体看，2017 年，随着结转规模的增长，公司收入有所增长；当期非经营性损益的增长带动公司利润水平大幅增长。随着公司项目的结转，公司收入水平有望进一步增长。但从盈利指标看，公司盈利能力仍有待提高。

4. 现金流

从经营活动来看，2017 年公司经营活动流入现金 706.43 亿元，同比大幅增长 87.80%，主要系 2017 年公司签约销售金额大幅增长所致；公司经营活动流出现金 791.29 亿元，同比大幅增长 152.23%，主要系 2017 年公司拿地以及开工力度加大所致；2017 年，公司经营活动现金流量净额为-84.86 亿元，由上年的净流入转为净流出状态。

从投资活动来看，公司投资活动流入现金规模较小，2017 年为 8.85 亿元；公司投资活动流出现金 107.88 亿元，同比大幅增长 90.44%，主要系公司并购项目增加以及合作开发项目增加所致；公司投资活动现金流量净额为-99.02 亿元，仍呈净流出状态，且净流出规模进一步增加。

从筹资活动来看，2017 年公司筹资活动流入现金 450.73 亿元，同比增长 13.59%，主要系银行借款融资规模增长所致；筹资活动流出现金 257.63 亿元，同比下降 16.85%，主要系偿还债务规模较上年同期有所下降所致；筹资活动现金流量净额为 193.10 亿元。

2018 年 1~3 月，公司经营活动现金流量净额为-10.06 亿元，投资活动现金流量净额为-18.81 亿元，筹资活动现金流量净额为 10.19 亿元。

总体看，2017 年，公司扩大拿地规模及开工力度，公司经营活动现金由上年的净流入转为净流出状态；随着公司并购项目以及合作开发项目的增加，公司投资活动产生的现金也呈净流出状态；因此，公司对于筹资活动比较依赖，未来随着在建项目的建设投入，公司对筹资活动仍将持续依赖。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，截至2017年底，公司流动比率和速动比率分别为1.71倍和0.44倍，较上年同期的2.07倍和0.58倍均有所下降，主要系2017年公司流动负债增速较快所致。截至2017年底，公司现金短期债务比为1.03倍，较上年同期2.59倍大幅下降，主要系短期债务增幅较大所致。整体看，公司短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，2017年，公司EBITDA为36.20亿元，同比增长28.31%，主要系利润总额增长所致。公司EBITDA主要由利润总额（占比81.30%）以及计入财务费用的利息支出（占比12.85%）构成。2017年，公司EBITDA利息倍数为1.02倍，EBITDA全部债务比为0.05倍，公司EBITDA对利息保障程度一般，对全部债务保障程度较弱。公司长期偿债能力一般。

截至 2017 年底，公司共获得金融机构授信额度为 1,560.07 亿元，已使用授信额度为 484.69 亿元，剩余授信额度为 1,075.38 亿元，间接融资渠道畅通；公司作为上市公司，直接融资渠道畅通。

截至 2017 年底，公司对外担保余额为 28.94 亿元，占净资产的 12.94%。被担保单位为南宁融创世承置业有限公司、重庆盛牧房地产开发有限公司、重庆金佳禾房地产开发有限公司、河南国丰园置业有限公司，被担保公司主要为公司合作开发的项目公司，或有负债风险可控。

截至 2017 年底，公司无重大诉讼情况。

截至 2018 年 2 月 27 日，根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（编号：

G1050010502123030J), 公司未结清信贷中无未结清不良信贷信息, 已结清的信贷中有一笔不良贷款, 为借壳上市企业重庆东源的不良贷款。

总体看, 公司短期偿债能力尚可, 长期偿债能力一般。但考虑到公司作为上市企业, 拥有较为畅通的直接融资渠道和间接融资渠道; 公司在重庆地区房地产市场具有很强的竞争优势, 2017年公司加大项目拓展力度, 目前项目储备充裕, 未来随着公司在建项目的逐步开发销售及收入结转, 公司未来收入和净利润规模有望持续增长, 公司整体偿债能力很强。

七、公司债券偿债能力分析

从资产情况来看, 截至2017年底, 公司现金类资产(货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据)达186.36亿元, 约为“18金科01”和“18金科02”债券本金合计(35.80亿元)的5.21倍, 公司现金类资产对债券的覆盖程度高; 净资产达223.66亿元, 约为债券本金合计(35.80亿元)的6.25倍, 公司较大规模的现金类资产和净资产能够对“18金科01”和“18金科02”债券的按期偿付起到很好的保障作用。

从盈利情况来看, 2017年, 公司EBITDA为36.20亿元, 约为债券本金合计(35.80亿元)的1.01倍, 公司EBITDA对上述债券的覆盖程度较高。

从现金流情况来看, 公司2017年经营活动产生的现金流入706.43亿元, 约为债券本金合计(35.80亿元)的19.73倍, 公司经营活动现金流入量对上述债券的覆盖程度很高。

综合以上分析, 并考虑到公司作为上市房地产企业, 在重庆地区拥有较强的竞争优势, 公司目前项目储备充裕, 未来随着在建项目的开发销售, 公司对“18金科01”和“18金科02”的偿还能力很强。

八、综合评价

2017年, 公司作为大型房地产上市公司, 积极扩大土地储备, 坚持高周转的运营机制, 全年签约销售规模大幅增长。目前, 公司土地储备充裕、区域位置分布较好, 在售项目充足, 经营保持稳健。但同时, 联合评级也关注到房地产行业受政策调控影响较大, 公司项目区域集中度仍较高, 在建项目尚需投资规模较大, 债务负担重, 经营性净现金流由正转负等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

未来随着公司在建项目的推进, 公司有望保持稳健发展态势。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

综上, 联合评级维持公司主体信用等级为AA+, 评级展望维持“稳定”; 同时维持“18金科01”和“18金科02”的债项信用等级为AA+。

[illegible]

附件 2 截至 2017 年底公司在建项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目区域	持股比例	物业类型	总可售面积	已售面积	总投资	已投资
茶园中央御院	重庆茶园	100	住宅	50.06	42.55	33.43	32.94
璧山中央公园城	重庆璧山	100	住宅	75.40	62.26	28.92	27.84
茶园中央华府	重庆茶园	100	住宅	20.90	15.87	11.32	9.28
合川天籟城	重庆合川	51	住宅	17.51	14.02	6.78	6.33
江津世界城	重庆江津	100	住宅	43.65	23.23	15.47	12.87
江津中央公园城	重庆江津	100	住宅	84.90	56.29	25.93	19.75
蔡家金科城 (M37/59/61/M05/新 M 地块)	重庆蔡家	100	住宅	134.63	53.29	44.67	32.94
空港	重庆两路	51	住宅	38.73	28.43	19.00	12.11
廊桥水乡	重庆大学城	100	住宅	174.19	149.21	72.00	65.46
万盛中华养生城	重庆万盛	51	住宅	18.14	16.71	8.38	7.99
西永天宸一期及 L48-5 地块	重庆大学城	100	住宅	84.57	58.44	58.25	57.21
西永天宸 L32-1 地块、L34-03、L48-2	重庆大学城	100	住宅	68.73	38.71	0.00	0.00
金科照母山 (金科时代中心)	重庆北部新区	51	住宅/商业	54.09	20.12	39.41	21.09
双山金科星辰	大渡口	100	住宅	16.58	14.38	8.62	4.31
南川世界城	重庆南川	100	住宅	35.71	32.52	29.00	15.57
天元道（一期）+大竹林商业	重庆北部新区	100	住宅	38.57	26.55	47.65	39.59
金科天元道（二期）	重庆北部新区	100	住宅	50.33	18.09	0.00	0.00
双山新地块	重庆大渡口区	100	住宅	6.36	2.33	4.13	1.65
九曲河（拟建转在建）	重庆礼嘉	100	住宅	27.53	5.31	27.79	16.49
蔡家美院（老 M 分区）	重庆蔡家	51	住宅	18.76	3.38	19.69	8.15
蔡家博翠山（P 分区）	重庆蔡家	51	住宅	35.96	4.32	36.56	7.67
蔡家集美嘉悦（新 M 分区）	重庆蔡家	100	住宅	31.56	4.11	34.19	25.59
龙兴御临河	重庆龙兴	100	住宅	32.53	--	21.43	8.57
跳蹬集美阳光	重庆大渡口	100	住宅	50.21	--	34.32	13.73
大足中央公园城	重庆大足	100	住宅	69.98	45.35	23.20	22.94
荣昌世界城	重庆荣昌	100	住宅	89.88	70.88	30.45	24.50
永川公园王府	重庆永川	100	住宅	31.39	20.39	14.20	14.04
长寿世界城	重庆长寿	100	住宅	103.89	38.36	40.36	35.98
丰都黄金海岸	重庆丰都	100	住宅	57.09	18.57	20.15	14.02
李渡中央公园城	重庆涪陵	100	住宅	60.77	19.72	20.88	13.91
南湖金科天宸	重庆涪陵	80	住宅	59.25	26.83	23.22	22.97
云阳世界城	重庆云阳	60	住宅	70.04	50.90	24.96	23.61
万州观天下	重庆万州	100	住宅	79.84	24.10	30.00	15.63
开州维拉庄园（大丘）	重庆万州	100	住宅	24.27	18.78	10.00	8.11
天湖印	重庆开县	100	住宅	6.09	4.54	3.20	2.21
云玺台	重庆开县	100	住宅	50.59	19.98	22.14	9.15
开县东部新城 74 亩	重庆开县	100	住宅	22.72	2.47	11.48	4.59
开县集美湖畔	重庆开县	100	住宅	15.56	--	6.70	2.34
巫山金科城	重庆巫山	100	住宅	95.38	18.65	22.00	11.32
遵义中央公园城	贵州遵义	100	住宅	81.36	59.11	20.99	19.08
云南昆明金科时代中心	云南昆明	51	住宅	22.14	12.77	20.00	17.55
昆明江湖海-云南金家	云南昆明	80	住宅	24.84	10.01	23.55	7.34
南宁观天下-南宁相思湖	广西北宁	100	住宅	46.05	7.58	34.90	18.07

柳州天宸·河东片区	广西柳州	100	住宅	27.49	3.54	23.80	11.28
柳南项目（柳州星辰）	广西柳州	100	住宅	12.34	0.80	7.09	3.58
无锡世界城（城南世家）	江苏无锡	100	住宅	67.49	52.14	44.26	32.61
无锡金科中心	江苏无锡	100	住宅	36.34	22.39	24.14	17.68
米兰米兰	江苏无锡	100	住宅	44.29	34.68	23.50	21.82
常熟辛庄 002 号地	江苏常熟	99	住宅	23.02	--	20.53	5.32
嘉善姚庄	嘉善	51	住宅	10.19	0.52	15.85	6.72
南通金科城一至三期	江苏南通	100	住宅	32.38	21.58	13.11	12.05
廊桥美墅	张家港	65	住宅	13.93	7.72	11.26	6.70
廊桥印象	张家港	70	住宅	44.40	35.35	18.73	18.45
如皋·金科世界城	如皋	100	住宅	39.03	38.83	19.98	16.17
合肥半岛 1 号	合肥	100	住宅	69.12	40.83	31.55	6.10
合肥瑶海	安徽合肥	100	住宅	17.28	3.10	21.68	14.47
合肥庐阳	安徽合肥	100	住宅	5.37	0.92	8.05	6.32
合肥包河（天辰花园）	安徽合肥	100	住宅	26.86	0.94	38.91	30.24
南京宝华山（观天下）	句容市宝华镇汤龙东路	100	住宅	20.89	3.40	27.03	8.80
成都廊桥水乡	成都	100	住宅	32.94	25.57	21.90	20.97
成都东方雅郡	成都	100	住宅	28.08	21.94	15.00	10.29
成都双楠天都	成都	100	商业	8.68	4.74	9.60	8.16
成都温江天宸	成都	100	住宅	31.14	19.53	14.53	8.14
雅安天宸	四川雅安	100	住宅	29.88	7.68	15.33	5.81
成都青白江	四川成都	100	住宅	35.37	--	15.83	6.01
遂宁美湖湾	四川遂宁	72	住宅/商业	25.09	14.29	14.00	6.66
内江中央公园城	四川内江	80	住宅	45.24	29.67	17.00	13.23
内江公园王府	四川内江	70	住宅	77.43	34.56	31.50	28.65
内江时代中心	四川内江	71	住宅	36.79	12.48	16.00	7.38
陕西天籟城	陕西西安	100	住宅	33.48	27.15	18.37	12.11
陕西世界城	陕西咸阳	51	住宅	73.28	15.47	33.74	10.03
北京天籟城	北京	100	住宅/商业	28.80	10.86	44.41	41.20
长沙科技新城	湖南长沙	55	商住/产业	63.52	26.39	18.89	5.24
重庆两江健康科技城	重庆	90	住宅/产业	48.19	19.52	19.25	8.96
天津天湖	天津市	100	住宅	25.71	--	20.66	7.12
济南金科城（BDE 地块）	山东济南	51	住宅	113.33	54.73	76.73	52.87
济南章丘 A 地块	山东济南	50	产业	16.63	0.28	12.75	2.23
济南章丘 C1 地块	山东济南	50	住宅	14.87	1.54	16.39	1.88
济南澜山公馆（B41/B3 地块）	山东济南	100	住宅	32.41	10.19	21.52	9.63
泰安桃花源	山东泰安	100	住宅	18.42	6.61	16.63	8.65
青岛罗兰公馆	山东青岛	100	住宅	3.96	3.04	3.34	3.05
青岛阳光美镇	山东青岛	70	住宅	34.72	12.99	17.50	9.87
青岛瑞昌路金科星辰项目	山东青岛	100	住宅	29.04	4.10	21.41	8.24
郑州金科城	河南郑州	50	住宅	57.45	33.96	35.56	27.82
长沙世界城	湖南长沙	80	住宅	33.26	23.03	15.78	12.81
浏阳山水洲一期	湖南浏阳	100	住宅	190.16	7.08	17.53	13.06
长沙时代中心	湖南长沙	100	住宅	46.82	25.80	22.94	17.77
郴州金科城	湖南郴州	100	住宅	45.98	20.72	18.27	8.40
金科钻石山	湖南郴州	60	住宅	14.91	2.49	8.00	5.50
新疆维拉庄园	乌鲁木齐	100	住宅	10.07	3.10	9.61	5.33
合计	--	--	--	3,996.83	1,905.30	2,018.72	1,339.87

附件 3 金科地产集团股份有限公司

主要财务指标

项目	2016 年	2017 年	2018 年 3 月
资产总额（亿元）	1,092.49	1,573.64	1,627.88
所有者权益（亿元）	225.32	223.66	224.40
短期债务（亿元）	68.24	180.60	185.64
长期债务（亿元）	378.98	500.27	517.44
全部债务（亿元）	447.22	680.86	703.08
营业收入（亿元）	322.35	347.58	53.22
净利润（亿元）	17.90	22.85	2.09
EBITDA（亿元）	28.21	36.20	--
经营性净现金流（亿元）	62.44	-84.86	-10.06
流动资产周转次数（次）	0.35	0.29	--
存货周转次数（次）	0.35	0.30	--
总资产周转次数（次）	0.31	0.26	--
现金收入比率（%）	102.20	158.13	339.07
总资本收益率（%）	3.49	3.49	--
总资产报酬率（%）	2.52	2.56	--
净资产收益率（%）	9.46	10.18	--
营业利润率（%）	14.96	18.07	17.10
费用收入比（%）	7.86	10.91	12.17
资产负债率（%）	79.38	85.79	86.21
全部债务资本化比率（%）	66.50	75.27	75.81
长期债务资本化比率（%）	62.71	69.10	69.75
EBITDA 利息倍数（倍）	0.90	1.02	--
EBITDA 全部债务比（倍）	0.06	0.05	--
流动比率（倍）	2.07	1.71	1.70
速动比率（倍）	0.58	0.44	0.46
现金短期债务比（倍）	2.59	1.03	0.90
经营现金流动负债比率（%）	13.04	-10.07	-1.14
EBITDA/待偿本金合计（倍）	0.79	1.01	--

注：EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金

附件 4 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业收入 / [(期初应收账款余额 + 期末应收账款余额) / 2]
存货周转率	营业成本 / [(期初存货余额 + 期末存货余额) / 2]
总资产周转率	营业收入 / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益 + 期初全部债务 + 期末所有者权益 + 期末全部债务) / 2] × 100%
总资产报酬率	(利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润 / [(期初所有者权益 + 期末所有者权益) / 2] × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
费用收入比	(管理费用 + 营业费用 + 财务费用) / 营业收入 × 100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额 / 全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额 / 全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
本次公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本次公司债券到期偿还额

注: 现金类资产 = 货币资金 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 + 应收票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

短期债务 = 短期借款 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债

全部债务 = 长期债务 + 短期债务

EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

所有者权益 = 归属于母公司所有者权益 + 少数股东权益

附件 5 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。