

债券简称：19 金科 03

债券代码：112924.SZ

金科地产集团股份有限公司
2019 年面向合格投资者公开发行公司
债券（第二期）
受托管理事务报告
（2019 年度）

发行人：金科地产集团股份有限公司
住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）



受托管理人：中山证券有限责任公司
（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信
南方大厦 21 层、22 层）

2020 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于金科地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”）提供的《金科地产集团股份有限公司 2019 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

目录

重要提示/声明	2
第一章 本期债券概况	4
一、本期债券主要条款	4
二、核准或备案情况	4
第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况	5
一、发行人基本情况	5
二、发行人 2019 年度经营情况	5
三、发行人 2019 年度财务情况	11
第三章 本期债券募集资金使用情况	13
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	13
二、本期债券募集资金实际使用情况	13
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况	15
第五章 本期债券担保人情况	16
第六章 债券持有人会议召开情况	17
第七章 本期债券跟踪评级情况	18
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	19
第九章 受托管理人履行职责情况	20
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	20
二、募集资金使用情况监督	20
三、定期跟踪机制及履行情况	20
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	22
五、债券持有人会议情况	22
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	22
七、其他履职事项	22
第十章 偿债能力影响分析	23
一、发行人偿债能力分析	23
二、发行人偿债资金来源分析	23
三、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	24
第十一章 其他事项	25
一、发行人的对外担保情况	25
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	28
三、相关当事人	28
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	29
五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形	36
六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形	36
七、其他重大事项	37

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

- 1、债券全称：金科地产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
- 2、债券简称及代码：19 金科 03，112924.SZ
- 3、发行总额：15.80 亿元，截至本报告出具之日，债券余额 15.80 亿元
- 4、票面利率：当前票面利率为 6.50%
- 5、发行期限：3 年（附第 2 年末本公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）
- 6、起息日：2019 年 7 月 8 日
- 7、到期日：“19 金科 03”的到期日为 2022 年 7 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 7 月 8 日。
- 8、还本付息方式：“19 金科 03”采用单利按年计息，不计复利。每年计息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、公司债券上市的交易场所：深圳证券交易所
- 10、担保情况：无担保
- 11、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“19 金科 03”的信用评级为 AAA。
- 12、兑付兑息情况：截至本报告出具日，“19 金科 03”尚未到兑付兑息日。

二、核准或备案情况

2018 年 12 月 4 日，经中国证监会证监许可【2018】2006 号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 44 亿元的公司债券，已发行 35.80 亿元，剩余额度作废。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：蒋思海

注册资本：人民币 5,339,715,816.00 元

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

办公地址：重庆市两江新区春兰三路 1 号

信息披露事务负责人：张强

联系电话：023-63023656

传真：023-63023656

经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装(以上经营范围凭资质证书执业)；销售建筑、装饰材料和化工产品(不含危险化学品)、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口(法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营)。

二、发行人 2019 年度经营情况

（一）2019 年度主要业务开展情况

2019 年，发行人实现营业收入 677.73 亿元，同比增长 64.36%。发行人实现净利润 63.57 亿元，同比增长 58.11%，其中扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 57.35 亿元，同比增长 42.71%。每股收益 1.05 元，同比增长 45.83%。加权平均净资产收益率 23.63%，同比增长 4.18 个百分点。发行人盈利能力进一步提升，其中：毛利率达到 28.84%，较上年同期 28.57%保持平稳；营业净利率为 9.38%，较上年同期 9.75%保持稳定，盈利能力持续保持较高水平。

2019 年，发行人及所投资的公司实现销售金额 1,860 亿元，同比增长 57%，房地产销售面积 1,905 万平方米，同比增长 42%。

发行人坚持省域深耕，聚焦项目本身，强化轮动投资，投资效果明显。报告

期内，新增土地 192 宗，土地购置合同金额达到 888 亿元，权益合同金额 562 亿元，计容建筑面积 3,323 万平方米。截至报告期末，发行人总可售面积近 6,700 万平方米。

截至 2019 年年末，发行人资产总额超 3,200 亿元，同比增长 39%；资产有息负债率降至 33%，同比降低近 4 个百分点；扣除预收款项后资产负债率降至 48%，较上年降低超 2 个百分点。发行人预收款项达到 1,147 亿元，同比提升超过 50%。发行人主体信用等级 AAA，评级展望维持稳定，本期债券评级为 AAA。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表2-1 公司2019年度及2018年度营业收入情况

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产销售	6,310,961.03	93.12	3,800,621.70	92.17	66.05
生活服务	230,984.94	3.41	173,400.62	4.21	33.21
新能源	41,450.20	0.61	18,754.43	0.45	121.02
其他收入	193,941.28	2.86	130,590.90	3.17	48.51
营业收入合计	6,777,337.45	100.00	4,123,367.64	100.00	64.36

2019 年，发行人营业收入为 6,777,337.45 万元，收入规模持续增长。2019 年，发行人核心业务房地产销售营业收入为 6,310,961.03 万元，占营业收入的比重为 93.12%。2019 年，发行人房地产销售收入增加，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业绩较为突出，且达到收入确认条件的项目增加，致使发行人房地产销售收入增加。

2019 年，发行人生活服务板块营业收入为 230,984.94 万元，占营业收入的比重为 3.41%，规模增长较快，主要系发行人大力发展服务板块，在管项目增加所致。

2019 年，发行人新能源板块营业收入为 41,450.20 万元，占营业收入的比重为 0.61%，较 2018 年有所增加。主要系发行人景峡、烟墩风电场全部实现并网发电，公司充分发挥混凝土塔筒核心技术优势，实现 EPC 代建业务突破。

2019 年，发行人其他业务板块主要为房地产建设、酒店经营、材料销售等业务。2019 年其他收入较 2018 年增加 48.51%，主要系房地产建设规模较大所致。

2、营业成本情况

表2-2 公司2019年度及2018年度营业成本情况

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产销售	4,473,439.65	92.75	2,715,199.80	92.19	64.76
生活服务	171,322.00	3.55	140,873.56	4.78	21.61
新能源	19,892.63	0.41	9,437.99	0.32	110.77
其他成本	158,351.69	3.29	79,745.56	2.71	98.57
营业成本合计	48,230,05.97	100.00	2,945,256.91	100.00	63.76

2019 年，发行人各业务板块营业成本变化趋势与营业收入一致。

3、营业收支变动情况

表2-3 公司2019年度及2018年度营业收支变动情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	变动比例 (%)
一、营业收入	6,777,337.45	4,123,367.64	64.36
减：营业成本	4,823,005.97	2,945,256.91	63.76
税金及附加	270,682.68	140,714.79	92.36
销售费用	421,450.99	256,181.25	64.51
管理费用	268,945.37	233,952.48	14.96
财务费用	62,871.76	4,965.76	1,166.11
资产减值损失	-98,148.08	-3,513.55	2,693.42
加：公允价值变动收益	9,587.33	6,643.03	44.32
投资收益	18,569.60	-18,623.38	-199.71
其他收益	15,371.25	7,348.94	109.16
二、营业利润	862,161.60	533,857.06	61.50
加：营业外收入	9,629.95	8,658.30	11.22
减：营业外支出	38,285.70	21,504.54	78.04
三、利润总额	833,505.85	521,010.82	59.98
四、净利润	635,699.79	402,050.40	58.11

2019 年度，发行人实现营业收入 6,777,337.45 万元，较 2018 年增长 64.36%。

主要系2019年发行人房地产销售规模增加所致。2019年度发行人营业成本为4,823,005.97万元，较2018年增加63.76%，主要系发行人收入增加，使得营业成本同步增加所致。

2019年，发行人税金及附加为270,682.68万元，较2018年增加92.36%，主要系土地增值税、城市维护建设税及教育费附加均增加所致；发行人销售费用421,450.99万元，较2018年增加64.51%，主要系销售规模增加所致；发行人管理费用268,945.37万元，较2018年增加14.96%，主要系经营规模及人工费用增加所致；发行人财务费用62,871.76万元，较2018年增加1,166.11%，主要系利息支出增加所致。2019年，发行人资产减值损失98,148.08万元，较2018年增加2,693.42%，主要系发行人存货跌价损失增加所致。2019年，发行人公允价值变动收益为9,587.33万元，较2018年增加44.32%，主要系投资性房地产公允价值增加所致。2019年，发行人投资收益18,569.60万元，较2018年增加199.71%，主要系权益法核算的长期股权投资收益及金融工具持有期间的投资收益大幅增加所致。2019年，发行人其他收益15,371.25万元，较2018年增加109.16%，主要为配套费专项财政补贴及财政补贴款增加所致。

2019年，发行人营业外支出38,285.70万元，较2018年增长78.04%，主要系对外捐赠、赔偿支出和滞纳金及罚款支出增长较大所致。

2019年，发发行人实现利润总额和净利润分别为833,505.85万元、635,699.79万元，较2018年分别增加59.98%、58.11%，主要系房地产行业整体较为景气，房地产项目销售规模增加所致。

（三）未来发展战略及经营计划

1. 发行人发展战略

2020年，发行人将继续坚持以“四位一体”协同发展战略为导向，坚持“高质量发展”思路，以“创新、效益、质量、精细、科技、共享”六大新发展理念为思想引领，将坚持建设十大核心能力作为总体发展方略，落实五大保障措施，实施十大行动计划，打好四大攻坚战，全面提升经营质效，实现公司持续健康发展。

在民生地产方面，发行人紧密围绕核心主业，扩大优势竞争。坚持“美好生活服务商”的战略定位，积极发展现代服务业，以“地产服务”连接用户，持续为

客户打造全生命周期的优质生活方式；构建“三圈一带、聚焦八大城市群”区域战略、“三系一核”的产品战略，围绕“成长更好、居家更好、健康更好、便利更好、邻里更好”五大美好体系，实现终身服务，致力于为民生地产做出贡献，并实现规模与质效共同提升。

在生活服务方面，发行人推动服务集团跨业态发展。围绕“四位一体”协同发展，提升综合实力、行业影响力和客户口碑。做好售后服务建设，将服务贯穿项目全生命周期，实现服务集团跨业态发展，巩固现有传统物业服务优势，开拓增值服务、智慧科技服务等增量业务的新空间，推动生活服务业务向卓越的生活服务商和创新型政企综合服务商的定位转型。

在科技产业（园区）投资运营方面，发行人逐渐发展成为中国领先的产业综合运营商。公司秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，围绕智能制造、数字科技、健康科技、智慧建造等产业方向，构建产业综合运营服务体系，推动区域产业结构升级，与国内外优质资源强强联合，实现入驻企业、政府平台与公司的共赢共利。

在文旅康养方面，发行人竭力创新，致力创意，开创多层次产品及服务。尝试布局文旅康养产业，紧扣国家乡村振兴战略及文化、健康产业发展战略，引进、嫁接国际国内具有独特优势的顶尖 IP 资源，因地制宜、灵活搭配，打造城市新高度的文化旅游及康养品牌，创造超越传统城市的未来综合体验区，助力公司成为美好生活服务商。

在多元化板块方面，发行人实现金科内部产业链生态闭环。围绕“四位一体”协同发展，进一步构建和完善设计、建设、园林、酒店、教育、新能源等相关产业链业务，打造金科内部产业生态闭环，充分发挥战略协同优势，不断构建新的盈利增长点及领先的可持续发展能力。

2. 发行人经营计划

2020 年，虽然面对新冠疫情的不确定性因素的影响，发行人将坚持“四位一体”协同发展战略不动摇，开创公司事业新局面；坚持关键业务能力升级不松动，助推经营质效再上新台阶；坚持先进思想意识引领不动摇，打造经营管理新风气。2020 年，公司及所投资的公司全年销售目标为 2,200 亿元，计划新开工面积约 3,600 万平方米，年末在建面积约 7,300 万平方米，积极拓展土地储备资源。

具体关键工作如下：

一是坚定实施“四位一体”发展战略，推进各板块协同发展。民生地产开发做深做透。确保年度销售目标达成，进一步提升一线区域的经营能力；生活服务做好做亮。坚持把客户满意度放在首位，重视服务细节；坚持科技战略定力，提升物业盈利能力；科技产业（园区）投资运营做真做强。围绕“前端促投资，后端提效益”开展招商运营工作，打造发行人新的规模利润增长极；文旅康养做稳做实。丰富夯实文旅康养产品线，适应不同市场需求，稳扎稳打推进项目拓展；其他多元化产业做精做优。坚持以外部对标为指导，切实推进内外部业务双轨发展，构建内部产业生态圈。

二是推动投资体系化改革，切实提高投资拓展能力。推动“精准的时空安排、强大的一线拓展、系统的区域管控、高效的集团决策、完善的投后保障”五大投资方针改革落地；深入推进“省域深耕”战略，坚持“合作共赢，合伙共生”；持续夯实城市研究体系，确保研究领域全覆盖，确保研究真正产生效益；加强产业文旅与地产的协同，加大收并购力度，为发行人中长期发展战略提供充足土地储备保障。

三是强化财务管理理念，深度构建资金保障能力。发行人不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构，持续加大优质平台建设。继续强化经营性回款管理，提高回款的效率和质量。加大融资创新力度，加大对无担保融资、资本市场直接融资、地产基金等创新融资的攻坚力度。进一步优化融资期限结构，合理控制融资成本，切实保障供应链融资工作开展。

四是推动信息化建设，高效提升运营协同能力。继续坚持前端开盘效率提升不动摇，确保年度平均开盘周期提速；重视后端开盘质效管理，强化现金流回正周期管理，持续加强项目运营周期重要过程节点及内控交房关键节点管理，提升全周期经营效率；以数字化精细化管理能力、数字化客户洞察能力、数字化高效协同能力三个主要方向为突破口，为经营决策、创新营销、增收节支赋能。

五是推行事业合伙人机制，系统提升团队战斗力。规划推行事业合伙人机制，在短期利益趋同，长期价值观一致的基础上，将经营者的角色从职业经理人转变为事业合伙人，从利益共同体升级为事业共同体，激励经营管理层不断提升发行人业绩，实现员工、公司、股东三方共赢；推动管理干部年轻化，内部轮岗常态

化，大力推进管理岗位跨系统轮岗、跨城市调动，切实达到思维更新、能力带动的鲶鱼效应。

三、发行人2019年度财务情况

（一）主要会计数据

表2-4 公司2019年及2018年主要会计数据

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	年末比年初变化（%）
总资产	32,160,501.67	23,069,866.54	39.40
归属于母公司股东的净资产	2,736,708.21	2,318,076.54	18.06
期末现金及现金等价物余额	3,488,706.35	2,948,358.48	18.33
项目	2019年度	2018年度	本年比上年变化（%）
营业收入	6,777,337.45	4,123,367.64	64.36
归属于母公司股东的净利润	567,582.63	388,591.85	46.06
EBITDA	964,613.21	599,109.05	61.01
经营活动产生的现金流量净额	223,873.52	132,910.95	68.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,198,883.76	-800,115.35	49.84
筹资活动产生的现金流量净额	1,515,359.12	1,797,474.41	-15.70

注：-代表减少，+代表增加。

2019年末，总资产为32,160,501.67万元，较年初增加39.40%，主要系发行人控股子公司其他股东同股同权调用资金增加、新获取土地及新开工项目增加、其他流动资产中待转流转税金增加、债权投资和长期股权投资增加以及投资性房地产增加所致。。

2019年，归属于母公司股东的净利润为567,582.63万元，较2018年增加46.06%，主要系房地产销售规模增加产生的营业收入增加、其他收益中配套费专项财政补贴及财政补贴款增加及投资收益增加所致。

2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额为223,873.52万元，较2018年增长68.44%，主要系2019年销售回款大幅增加所致。2019年，发行人投资活动产

生的现金流量净额为-1,198,883.76万元，较2018年增加49.84%，主要系2018年存在处置子公司收到现金、2019年无同类型交易所致。

（二）主要财务指标

表2-5 公司2019年及2018年主要财务指标

项目	2019年末	2018年末	年末比年初变化(%)
流动比率(%)	144.91	155.02	-10.11
速动比率(%)	38.31	38.15	0.16
资产负债率(%)	83.78	83.63	0.15
项目	2019年度	2018年度	本年比上年变化(%)
EBITDA全部债务比	0.13	0.10	2.45
利息保障倍数	1.65	1.47	12.24
现金利息保障倍数	1.63	1.51	7.95
EBITDA利息保障倍数	1.70	1.51	12.58
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-

注：-代表减少，+代表增加。

注：上述指标均按合并报表口径计算，各指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第三章 本期债券募集资金使用情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

经股东大会决议，本次债券募集资金拟扣除承销费用后用于归还各类借款。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

“19 金科 03”发行总额为 158,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 157,210.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2019 年 7 月 8 日汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人实际使用募集资金 157,210.00 万元，全部用于偿还各类借款，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

“19 金科 03”共开设 2 个募集资金专户，截至本报告出具之日，兴业银行股份有限公司重庆分行募集资金专户处于正常运作状态，上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行募集资金专户监管期限至该账户监管的募集资金使用完毕为止。公司债券募集资金存放情况如下：

表3-1 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额	备注
兴业银行股份有限公司重庆分行	346010100100447078	0	同时为偿债保障金专项账户
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	83010078801200001905	0	募集资金使用完毕后监管结束

（二）本期募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表3-2 发行人募集资金使用情况

单位：万元

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还各类借款	偿还各类借款	157,210.00	157,210.00	157,210.00	0

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

（三）闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，募集资金已全部使用完毕。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

截至本报告出具之日，“19 金科 03”尚未到付息日、回售日及到期兑付日。

第五章 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

第六章 债券持有人会议召开情况

发行人在报告期内未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

2020 年 4 月 24 日,中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“19 金科 03”的信用状况进行评级,并出具《金科地产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期、第二期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪 0123 号),确定公司主体长期信用等级为 AAA,评级展望维持稳定,“19 金科 03”的信用等级维持 AAA。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

2020 年 5 月 26 日，发行人负责“19 金科 03”相关事务的专人由徐国富先生变更为张强先生。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

在受托管理期间，受托管理人持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，以及偿债保障措施的实施情况，并按照《债券受托管理协议》的约定对上述情况进行核查。

受托管理人密切关注对本期债券的本息偿付情况以及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。

本期债券无增信机构。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照《债券受托管理协议》和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金的使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

1、定期跟踪机制安排

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人在本期债券存续期通过不定期的电话回访和现场回访等方式对发行人进行持续关注，督促发行人在发生重大事项时及时告知受托管理人，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在知悉发行人发生重大事项后五个工作日内公告临时受托管理事务报告。本期债券发行以来，受托管理人还形成了每月督促发行人进行重大事项核查的机制。

2019 年 8 月和 2020 年 3 月，受托管理人分别开展对发行人 2019 年半年度报告和年度报告的督促和辅导工作。发行人已分别于 2019 年 8 月 13 日和 2020 年 3 月 23 日按时完成 2019 年半年度报告和年度报告的披露工作。

自本期债券发行日至本报告出具日，受托管理人针对“19 金科 03”共披露 5 次临时受托管理事务报告，具体如下：

表9-1 本期债券的临时受托管理事务报告披露情况

公告日期	公告名称	重大事项简要描述
2019年8月13日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	截至2019年7月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的40%。
2019年10月21日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	截至2019年9月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的40%。
2020年5月18日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	截至2020年4月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%。
2020年5月26日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	2020年5月15日，联合信用评级有限公司出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（编号：联合[2020]876号），将发行人的主体信用等级由AA+上调至AAA，评级展望稳定，同时上调“18金科01”和“18金科02”的债券信用等级为AAA。 2020年5月18日，大公国际资信评估有限公司出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2020年年度跟踪评级报告》（编号：大公报SDB[2020]011号），将发行人的主体信用等级由AA+上调至AAA，评级展望稳定，同时上调“15金科01”的债券信用等级为AAA。
2020年6月1日	中山证券有限责任公司关于金科地产集团股份有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	发行人董事会秘书徐国富先生申请辞去董事会秘书职务，发行人第十届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司聘任高级管理人员的议案》，同意聘任张强先生担任公司副总裁兼董事会秘书职务，同时，发行人公司债券信息披露事务负责人由徐国富先生变更为张强先生。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

截至本报告出具之日，“19 金科 03”尚未到付息日、回售日及到期兑付日。

中山证券作为本期债券的债券受托管理人，提前掌握发行人债券还本付息、回售等资金安排，并督促发行人按时履约。

五、债券持有人会议情况

报告期内未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

中国证券监督管理委员会重庆监管局于 2019 年 8 月 15 日起对发行人进行现场检查。就发行人基本情况、公司债发行相关情况、中介机构及受托管理人履职情况、内部管理制度、募集资金使用、债券兑付兑息情况、财务及资金情况、关联交易情况、银行账户情况及跟投情况等进行了全面检查，未见明显异常。

七、其他履职事项

本报告期内，无其他履职事项。

第十章 偿债能力影响分析

一、发行人偿债能力分析

财务指标	2019年度	2018年度	本年比上年变化（%）
流动比率（%）	144.91	155.02	-10.11
速动比率（%）	38.31	38.15	0.16
资产负债率（%）	83.78	83.63	0.15
EBITDA 利息保障倍数	1.70	1.51	12.58
利息保障倍数	1.65	1.47	12.24

2019年末及2018年末，资产负债率分别为83.78%和83.63%，总体趋于稳定。

2019年末及2018年末，发行人流动比率分别为144.91%和155.02%，速动比率分别为38.31%和38.15%，总体较为稳定。

2019年及2018年，发行人利息保障倍数分别为1.65倍和1.47倍，EBITDA利息保障倍数分别为1.70倍和1.65倍，对利息偿付具有一定的保障能力。

二、发行人偿债资金来源分析

（1）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。2019年，发行人合并口径实现营业收入为6,777,337.45万元，经营活动产生的现金流量净额为223,873.52万元。

（2）截至2019年末，发行人货币资金余额为3,598,612.76万元，该部分资产可直接作为偿债资金来源。

（3）发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由房地产开发项目构成。截至2019年末，发行人存货余额为21,424,142.36万元，必要时，发行人可通过促销等手段变现，作为偿付资金的重要基础。

（4）发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至2019年末，发行人共获得银行授信额度2,022亿元，其中已使用授信额度为721亿元，剩余授信额度为1,301亿元。发行人融资能力较强，能有效保障“19金科03”的还本付息资金。

三、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

截至本报告出具之日，受托管理人未发现发行人存在可能对偿债能力造成重大不利影响的重大事项。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

发行人作为房地产企业，按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭担保担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年末，发行人及其子公司承担的按揭担保余额为 2,155,343.07 万元。截至 2019 年末，发行人除上述按揭担保外的其他对外担保余额为 1,172,919.62 万元，具体情况如下：

表11-1 发行人及子公司对外担保明细

单位：万元

担保对象名称	实际发生日期	发行人实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕
重庆美科房地产开发有限公司	2018/4/25	21.875.00	连带责任保证	3	否
重庆美科房地产开发有限公司	2018/6/12	25.500.00	连带责任保证	3	否
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018/1/25	16.611.00	连带责任保证	2	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	2018/1/25	3.500.00	连带责任保证	3	否
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	2018/7/23	20.000.00	连带责任保证	2	否
石家庄金科房地产开发有限公司	2018/1/25	28.925.00	连带责任保证	2	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	2018/1/25	10.500.00	连带责任保证	3	否
河北国控蓝城房地产开发有限公司	2018/3/26	5.000.00	连带责任保证	2.5	否
嘉善天宸房地产开发有限公司	2018/3/26	8.817.90	连带责任保证	3	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	2018/6/11	26.975.00	连带责任保证	3	否

担保对象名称	实际发生日期	发行人实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕
河南中建锦伦置业有限公司	2018/6/11	36,000.00	连带责任保证	2	否
太仓卓润房地产开发有限公司	2018/6/11	24,200.00	连带责任保证	3	否
常州百俊房地产开发有限公司	2018/6/11	7,665.90	连带责任保证	3	否
重庆西联锦房地产开发有限公司	2018/11/1	2,800.00	连带责任保证	2.5	否
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	2018/8/31	17,000.00	连带责任保证	3	否
常熟金宸房地产开发有限公司	2018/8/31	41,552.98	连带责任保证	3	否
成都领跑房地产开发有限公司	2018/6/11	21,000.00	连带责任保证	3	否
广西淼泰房地产投资有限公司	2018/8/31	16,339.00	连带责任保证	3	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	2017/11/15	35,699.49	连带责任保证	3	否
石家庄金辉房地产开发有限公司	2018/8/31	5,220.43	连带责任保证	3	否
重庆银海融资租赁有限公司	2018/11/1	25,500.00	连带责任保证	8	否
重庆西道房地产开发有限公司	2018/11/1	9,700.00	连带责任保证	3	否
重庆金江联房地产开发有限公司	2018/10/9	32,550.00	连带责任保证	3	否
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	2018/11/1	20,818.75	连带责任保证	3	否
嘉善盛诚置业有限公司	2018/3/26	35,000.00	连带责任保证	1	否
重庆美城金房地产开发有限公司	2018/11/1	3,000.00	连带责任保证	3	否
湖南金科房地产开发有限公司	2018/1/25	78,900.00	连带责任保证	3	否
重庆金碧茂置业有限公司	2018/1/25	400.00	质押；抵押	2.5	否

担保对象名称	实际发生日期	发行人实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕
河南中书置业有限公司	2018/8/31	37,960.00	连带责任保证	3	否
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	2018/7/23	6,052.00	连带责任保证	2.5	否
遵义市美骏房地产开发有限公司	2018/11/1	14,700.00	连带责任保证	3	否
大连弘坤实业有限公司	2019/5/14	120,000.00	连带责任保证	3	否
河南金上百世置业有限公司	2018/1/25	42,700.00	连带责任保证	3	否
郑州千上置业有限公司	2019/5/20	39,171.11	连带责任保证	2.6	否
常州天宸房地产开发有限公司	2019/2/18	32,670.00	连带责任保证	3	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	2018/7/23	3,949.09	连带责任保证	1	否
云南金宏雅房地产开发有限公司	2019/5/15	24,500.00	连带责任保证	3	否
佛山市金集房地产开发有限公司	2019/5/15	13,200.00	连带责任保证	3	否
重庆金碧辉房地产开发有限公司	2019/7/23	26,180.00	连带责任保证；质押；抵押	3	否
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	2019/9/27	5,988.00	连带责任保证；抵押	3	否
青岛世茂博玺置业有限公司	2019/9/27	1,796.34	连带责任保证；抵押	3	否
常州市美科房地产发展有限公司	2019/7/23	29,400.00	连带责任保证；抵押	3	否
常德市鼎业房地产开发有限公司	2019/7/23	9,980.00	连带责任保证；质押；抵押	3	否
邯郸荣凯房地产开发有限公司	2019/7/23	29,400.00	连带责任保证；抵押	2	否
泰安金旻华房地产开发有限公司	2019/9/27	6,600.00	连带责任保证；质押；抵押	1	否
洛阳都利置业有限公司	2018/11/1	19,633.64	连带责任保证；抵押	3	否

担保对象名称	实际发生日期	发行人实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2019/9/27	11,024.00	连带责任保证；质押；抵押	1.08	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	2019/7/23	1,350.00	连带责任保证；抵押	3	否
吉安金晨房地产开发有限公司	2019/9/27	12,500.00	连带责任保证；质押；抵押	1.5	否
聊城荣舜房地产开发有限公司	2019/11/15	10,200.00	连带责任保证；抵押	3	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019/9/27	15,000.00	连带责任保证；抵押	3	否
温岭滨锦房地产开发有限公司	2019/11/15	8,750.00	连带责任保证；抵押	2	否
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	2019/7/23	7,350.00	连带责任保证；抵押	3	否
重庆威斯勒建设有限公司	2019/11/15	19,600.00	连带责任保证；质押；抵押	1	否
周口碧天置业有限公司	2019/9/27	4,585.00	连带责任保证；抵押	2	否
福建希尔顿假日大酒店有限公司	2019/11/15	10,000.00	连带责任保证；抵押	1.5	否
温州市凯壹置业有限公司	2019/12/20	3,630.00	连带责任保证；抵押	3	否
上饶市悦盛房地产开发有限公司	2019/9/27	24,000.00	质押；抵押	1	否
合计		1,172,919.62			

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019 年，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2019 年，本期债券的受托管理人未发生变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

1、企业会计准则变化引起的会计政策变更

（1）发行人根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	158,920.75	应收票据	560.00
		应收账款	158,360.75
应付票据及应付账款	1,634,121.65	应付票据	265,997.55
		应付账款	1,368,124.11

（2）发行人自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。发行人考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

1) 执行新金融工具准则对发行人 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则调整影响	2019年1月1日
应收票据	560.00	-560.00	-
应收款项融资	-	560.00	560.00
债权投资	-	31,601.89	31,601.89
可供出售金融资产	47,346.89	-47,346.89	-
其他权益工具投资	-	15,745.00	15,745.00
短期借款	319,620.00	1,955.16	321,575.16
其他应付款	1,341,215.67	-75,906.40	1,265,309.27
一年内到期的非流动负债	2,444,331.52	73,951.24	2,518,282.77

2) 2019 年 1 月 1 日，发行人金融资产和金融负债按照新金融工具准则（以下简称新 CAS22）和按原金融工具准则（以下简称旧 CAS22）的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：万元

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	2,985,175.72	以摊余成本计量的金融资产	2,985,175.72
应收票据	贷款和应收款项	560.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	560.00
应收账款	贷款和应收款项	158,360.75	以摊余成本计量的金融资产	158,360.75
其他应收款	贷款和应收款项	1,302,284.97	以摊余成本计量的金融资产	1,302,284.97
可供出售金融资产	可供出售金融资产	31,601.89	以摊余成本计量的金融资产	31,601.89
可供出售金融资产	可供出售金融资产	15,745.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	15,745.00
短期借款	其他金融负债	319,620.00	以摊余成本计量的金融负债	321,575.16
应付票据	其他金融负债	265,997.55	以摊余成本计量的金融负债	265,997.55

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应付账款	其他金融负债	1,368,124.11	以摊余成本计量的金融负债	1,368,124.11
其他应付款	其他金融负债	1,341,215.67	以摊余成本计量的金融负债	1,265,309.27
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	2,444,331.52	以摊余成本计量的金融负债	2,518,282.77
长期借款	其他金融负债	4,737,012.87	以摊余成本计量的金融负债	4,737,012.87
应付债券	其他金融负债	640,046.09	以摊余成本计量的金融负债	640,046.09
长期应付款	其他金融负债	74,619.40	以摊余成本计量的金融负债	74,619.40

3) 2019 年 1 月 1 日，发行人原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：万元

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	2,985,175.72			2,985,175.72
应收票据	-			
按原 CAS22 列示的余额	560.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益（新 CAS22）	-	-560.00		-

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
按新 CAS22 列示的余额	-			
应收账款	-			
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	158,360.75			158,360.75
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,302,284.97			1,302,284.97
可供出售金融资产	-			-
按原 CAS22 列示的余额	31,601.89			31,601.89
减：转出至摊余成本计量(新 CAS22)		-31,601.89		
按新 CAS22 列示的余额				
债权投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		31,601.89		
按新 CAS22 列示的余额				31,601.89
以摊余成本计量的	4,477,983.34	-560.00		4,477,983.34

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
总金融资产				
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自应收票据(原 CAS22)转入		560.00		
按新 CAS22 列示的余额				560.00
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	15,745.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-15,745.00		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(新 CAS22)转入		15,745.00		

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
按新 CAS22 列示的余额				15,745.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	15,745.00	560.00		16,305.00
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	319,620.00			
加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		1,955.16		
按新 CAS22 列示的余额				321,575.16
应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	265,997.55			265,997.55
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,368,124.11			1,368,124.11
其他应付款				
按原 CAS22 列示	1,341,215.67			

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
的余额				
减：转出至短期借款和一年内到期的非流动负债（新 CAS22）		-75,906.40		
按新 CAS22 列示的余额				1,265,309.27
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	2,444,331.52			
加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		73,951.24		
按新 CAS22 列示的余额				2,518,282.77
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	47,370,128,686.23			4,737,012.87
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	640,046.09			640,046.09
长期应付款				
按原 CAS22 列示	74,619.40			74,619.40

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
的余额和按新 CAS22 列示的余额				
以摊余成本计量的总金融负债	11,190,967.21			11,190,967.21

4) 2019 年 1 月 1 日，发行人原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：万元

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
贷款和应收款项原（CAS22）/以摊余成本计量的金融资产新（CAS22）				
应收账款	8,344.49			8,344.49
其他应收款	27,104.50			27,104.50

(3) 发行人自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（二）重要会计估计变更或重大会计差错更正

2019 年，发行人无重要会计估计变更或重大会计差错更正。

五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

截至本报告出具之日，发行人不存在非经营性占款或资金拆借的情形。

六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形

截至本报告出具之日，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

截至本报告出具之日，发行人不存在其他重大事项。



（本页无正文，为《金科地产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

