

信用等级公告

联合[2018] 2661 号

联合资信评估有限公司通过对金科地产集团股份有限公司主体长期信用状况及其拟发行的 2019 年度第一期短期融资券进行综合分析和评估,确定金科地产集团股份有限公司 2019 年度第一期短期融资券信用等级为 A-1。

特此公告。



联合资信评估有限公司
二零一八年十月十一日

金科地产集团股份有限公司

2019 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券基础发行额度: 6 亿元

本期短期融资券发行金额上限: 12 亿元

本期短期融资券期限: 365 天

还本付息方式: 到期一次性还本付息

募集资金用途: 偿还有息负债

评级时间: 2018 年 10 月 11 日

财务数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	18 年 6 月
现金类资产(亿元)	79.67	172.64	181.90	299.95
资产总额(亿元)	955.53	1092.49	1573.64	1856.71
所有者权益合计(亿元)	153.38	225.32	223.66	282.35
短期债务(亿元)	212.98	68.24	180.60	238.93
长期债务(亿元)	186.07	378.98	500.27	529.54
全部债务(亿元)	399.05	447.22	680.86	768.48
营业收入(亿元)	193.99	322.35	347.58	155.46
利润总额(亿元)	17.85	22.31	29.43	10.43
EBITDA(亿元)	23.03	28.21	36.20	--
经营性净现金流(亿元)	4.12	62.44	-84.86	35.34
营业利润率(%)	20.78	14.96	18.07	20.21
净资产收益率(%)	8.04	7.95	10.22	--
资产负债率(%)	83.95	79.38	85.79	84.79
全部债务资本化比率(%)	72.24	66.50	75.27	73.13
流动比率(%)	144.41	207.37	171.05	164.93
经营现金流流动负债比(%)	0.68	13.04	-10.07	--
全部债务/EBITDA(倍)	17.33	15.85	18.81	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.68	0.90	1.03	--

注: 1、公司 2018 年半年度财务数据未经审计; 2、现金类资产已剔除受限货币资金; 3、长期应付款中有息部分计入公司长期债务。

分析师

王兴萍 张 峰

邮箱: lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

网址: www.lhratings.com

评级观点

经联合资信评估有限公司评定, 金科地产集团股份有限公司(以下简称“公司”)拟发行的 2019 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合分析, 联合资信认为, 公司本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司作为大型房地产开发企业, 产品品质较高, 品牌影响力逐年扩大。
2. 目前公司在售项目充足, 在建项目及土地储备充足, 为公司未来收入的持续增长提供了支撑。
3. 公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强。

关注

1. 公司资产负债率高, 有息债务负担重。在建、拟建项目未来投资额大, 债务规模或将进一步上升。
2. 近年来, 公司存货大幅增长, 存在一定的去化压力和跌价风险, 且公司房地产项目多位于重庆地区, 区域集中度相对较高。
3. 公司未来一年到期的债务规模较大, 存在一定的短期偿付压力。

声 明

一、本报告引用的资料主要由金科地产集团股份有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

金科地产集团股份有限公司

2019 年度第一期短期融资券信用评级报告

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”）前身是重庆东源钢铁股份有限公司（以下简称“东源钢业”），系经重庆市人民政府重府发（1986）290 号文批准，于 1987 年 3 月 20 日由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，并于 1996 年 11 月 28 日在深交所上市，股票代码 000656.SZ，上市时注册资本为 1.87 亿元。2011 年，公司完成新增股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司，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”）持有公司 252835355 股股份，占公司总股份的 21.82%，成为公司控股股东，并变更公司名称为现名。后经多次定向增发、权益分派及向特定对象进行股权激励等，截至 2018 年 6 月底，公司注册资本为 53.40 亿元，黄红云与一致行动人陶虹遐直接持股比例为 12.14%，通过金科投资间接持有 14.20%股份，另黄红云通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”持有 0.23%股份，黄红云与一致行动人合计持有公司 26.58%（尾差系四舍五入造成）股份，为公司实际控制人。

公司主要经营范围包括：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（不含化学危险品）、五金交电；自有房屋租赁。

截至 2018 年 6 月底，公司设有监察审计中心、证券事务部、法律事务部、金科大学、人力资源中心、财务中心、资金中心、投资中心、经营管理中心、研发设计中心、成本工程中心、营销中心、商业管理中心、品牌管理部、客户管理部和金科设计院 16 个职能部门。截至 2017 年底，公司纳入合并范围的子公司共

266 家，业务涉及房地产开发、酒店服务、物业管理、新能源发电等业务板块。

截至 2017 年底，公司（合并）资产总额 1573.64 亿元，所有者权益合计 223.66 亿元（其中少数股东权益 25.97 亿元）；2017 年，公司实现营业收入 347.58 亿元，利润总额 29.43 亿元。

截至 2018 年 6 月底，公司（合并）资产总额 1856.71 亿元，所有者权益合计 282.35 亿元（其中少数股东权益 89.44 亿元）；2018 年 1~6 月，公司实现营业收入 155.46 亿元，利润总额 10.43 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、本期短期融资券概况

公司已于 2017 年注册总额度为 22 亿元的短期融资券，本期计划发行的 2019 年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），基础发行额度为 6 亿元，发行金额上限为 12 亿元，发行期限为 365 天；到期一次还本付息。本期短期融资券募集资金拟全部用于偿还有息负债。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

公司是一家以房地产开发为主，新能源发电、社区综合服务、酒店经营管理、园林、装饰等相关多元化产业经营为辅的大型企业集团。公司拥有房地产开发一级资质，下属公司具有物业管理一级资质、城镇园林绿化企业一级资质。

公司具有领先的产品创新能力，品牌影响力持续扩大。公司构建了低成本、高周转的运

营管理模式，并进驻重庆、四川、北京、天津、江苏、浙江等 22 个省（市），截至 2017 年底，公司累计开发项目 147 个，开发面积超 4500 万平方米。公司拥有“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1 夹层住宅”、“别墅级洋房”四项专利。公司先后荣膺“中国房地产诚信企业”、“中国企业 500 强”、“中国地产品牌 10 强”、“2017 中国房地产上市公司 A 股 10 强”、“2015 重庆企业 100 强”、“2017 中国物业服务百强企业规模 TOP10”、“2017 中国物业服务百强企业综合实力 TOP10”等多项荣誉。

公司及所属子公司作为资源综合利用产品企业、西部地区鼓励发展的产业企业，享受增值税、企业所得税等多项税收优惠，增强了公司的竞争实力。

2015~2017 年，受房地产市场整体回暖以及公司加大了项目获取力度并坚持高周转的运营机制影响，公司营业收入快速增长，分别实现营业收入为 193.99 亿元、322.35 亿元和 347.58 亿元，其中房地产开发收入分别为 180.34 亿元、302.60 亿元和 328.50 亿元，占公司营业收入比重均超过 90%；同期，物业管理收入分别为 5.89 亿元、9.73 亿元和 12.27 亿元，随着公司物业管理面积不断增长，收入规模逐年提升。公司其他收入主要来源于酒店经营、新能源、园林等业务，占比较小。

从盈利能力看，房地产开发业务一直为公司收入和利润的主要来源。2015~2017 年，公司综合毛利率分别为 28.41%、20.74% 和 21.32%。受地价大幅上涨等因素影响，房地产开发业务毛利率水平波动下降，2015~2017 年分别为 27.37%、19.70% 和 20.51%。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有所下降，但均维持较高水平。

2018 年 1~6 月，公司实现营业收入 155.46 亿元，较上年同期增长 49.26%；其中房地产开发收入 145.94 亿元，占营业收入的比重为 93.88%。2018 年 1~6 月，公司综合毛利率为 22.54%，较 2017 年上升 1.22 个百分点；其中

房地产开发业务毛利率较 2017 年上升 0.04 个百分点至 20.55%；物业管理业务毛利率为 21.39%，较 2017 年下降 1.80 个百分点。

房地产行业受宏观政策调控影响大，未来房地产市场运行仍存在不确定性。公司作为大型房地产上市企业，产品品质较高，在重庆地区具有较高的品牌影响力，综合实力很强；公司在建房地产项目规模大，土地储备充足，为公司长期发展提供支撑。同时联合资信也关注到房地产行业受宏观政策调控影响大、公司项目区域集中度相对较高、债务负担重、经营性净现金流由正转负等因素对其信用水平的不利影响。

近年来，公司资产规模快速增长，以流动资产为主，符合行业特点；流动资产中存货占比高，资产流动性一般。所有者权益中未分配利润占比较高，权益稳定性一般。公司目前债务结构合理，有息债务负担重。随着公司经营规模的扩大，营业收入和利润总额不断增长，整体盈利水平尚可。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。

经联合资信评估有限公司评定，公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

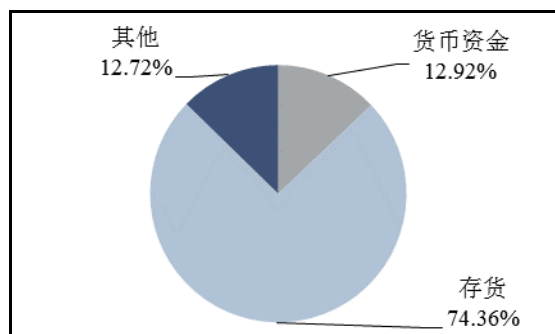
四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2015~2017 年，公司资产总额快速增长，年均复合增长 28.33%，截至 2017 年底，公司资产总额 1573.64 亿元，其中流动资产占 91.63%，非流动资产占 8.37%，资产结构以流动资产为主。

2015~2017 年，公司流动资产年均复合增长 28.45%，规模呈快速增长趋势。截至 2017 年底，公司流动资产合计 1441.88 亿元，较 2016 年底增长 45.26%。公司流动资产以货币资金（占 12.92%）和存货（占 74.36%）为主。

图2 公司截至2017年底流动资产构成



资料来源：公司财务报告

2015~2017年，公司货币资金快速增长，年均复合增长40.85%。截至2017年底，公司货币资金186.27亿元，同比增长5.57%。货币资金中银行存款181.80亿元，其中使用权受限制的其他货币资金4.46亿元，占货币资金总额的2.39%，主要为保证金和定期存单。

公司存货以房地产开发成本、开发产品和拟开发产品为主，近三年规模波动增长，年均复合增长21.89%。截至2017年底，公司存货账面价值为1072.21亿元，同比增长49.90%，其中开发成本817.18亿元（占76.21%），开发产品153.66亿元（占14.33%），拟开发产品91.00亿元（占8.49%）。存货中开发及拟开发项目主要包括北京·金科中心（账面余额26.88亿元）、北京·领秀（账面余额35.80亿元）、天津·武清项目（账面余额25.49亿元）、重庆·金科天元道（一期）（账面余额20.49亿元）、重庆·金科九曲河项目（账面余额16.49亿元）、重庆·西永天宸（二期）（账面余额18.94亿元）、重庆·金科天元道（二期）（账面余额16.23亿元）、重庆万州·金科观澜（账面余额15.59亿元）、重庆·金科博翠园（账面余额19.18亿元）、佛山·金科博翠天下（账面余额15.89亿元）、合肥·天宸花园（账面余额30.24亿元）、济南·金科世界城（账面余额21.31亿元）、南宁·金科观天下（账面余额17.97亿元）、无锡·蠡湖一号三期（账面余额22.88亿元）、武汉·金科城（账面余额38.03亿元）、郑州·金科城（账面余额27.85亿元）。截至2017年底，公司累

计计提存货跌价准备2.18亿元，计提比例0.20%，计提比例较低，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，未来去化的压力较大，存在一定的存货跌价风险。2017年底，公司账面价值265.37亿元的存货用于抵押借款。

截至2018年6月底，公司资产总额为1856.71亿元，较2017年底增长17.99%，主要来自货币资金和存货的增长。公司货币资金303.46亿元，较2017年底上升62.92%；公司存货合计1183.36亿元，较2017年底大幅增长10.37%。从构成看，流动资产占92.33%，非流动资产占7.67%，资产结构较2017年底变动不大。

总体看，近年来，随着公司业务范围扩张，资产规模快速增长，以流动资产为主，且存货占比突出，公司存货中以开发成本为主。联合资信关注到，公司存货中部分项目位于非热点城市，或面临一定的去化压力，可能存在跌价风险。整体看，公司资产质量一般。

2. 现金流分析

从经营活动来看，2015~2017年，公司经营现金流入快速增长，2017年为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；2015~2017年，公司经营活动现金流出快速增长，2017年为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，2015~2017年，公司投资活动现金流入规模较小，2017年为8.85亿元；2015~2017年，公司投资活动现金流出快速增长，2017年为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, 2015~2017 年, 公司筹资活动现金流入快速增长, 2017 年为 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; 2015~2017 年, 公司筹资活动现金流出快速增长, 2017 年为 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 1~6 月, 公司经营活动现金流量净额为 35.34 亿元, 投资活动现金流量净额为 -44.59 亿元, 筹资活动现金流量净额为 127.34 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。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看, 2015~2017 年底, 公司的流动比率波动中上升, 分别为 144.41%、207.37%和 171.05%。2015~2017 年, 速动比率波动上升, 分别为 25.16%、57.95%和 43.85%。截至 2018 年 6 月底, 公司流动比率及速动比率分别为 164.93%和 51.08%, 与 2017 年底水平基本持平。近三年经营现金流动负债比波动下降, 分别为 0.68%、13.04%和-10.07%。从指标上看, 公司短期偿债能力较弱, 但考虑到公司销售项目回款情况, 整体看, 公司的短期偿债能力强于指标值。考虑到公司未来 1 年到期的私募债及公募本金合计 87.18 亿元, 规模较大, 公司存在一定的短期偿付压力。

截至 2018 年 6 月底, 公司实际对外担保 87.37 亿元, 担保比率为 32.93%。截至 2018 年 6 月底, 公司对关联企业的担保主要系项目合作开发过程中形成的开发贷款担保, 或有负债风险可控。

截至 2018 年 6 月底, 公司获得银行综合授信额度共计 1691.71 亿元, 其中未使用银行授信额度 1152.59 亿元, 公司间接融资渠道畅通。同时, 公司为 A 股上市公司, 具备直接融资渠道。

十、本期短期融资券偿债能力分析

公司本期短期融资券基础发行额度为 6 亿元, 发行金额上限为 12 亿元, 按发行金额上限进行测算 (以下均按发行金额上限测算) 本期短期融资券占 2018 年 6 月底全部债务的 1.56%, 短期债务的 5.02%, 对公司现有债务影响较小。

截至 2018 年 6 月底, 公司资产负债率及全部债务资本化比率分别为 84.79%及 73.13%。以公司 2018 年 6 月底报表财务数据为基础, 不考虑其他因素, 则预计本期短期融资券发行后, 公司资产负债率及全部债务资本化比率将分别上升至 84.89%及 73.43%, 债务负担略有加重。考虑到公司本期短期融资券全部用于偿还有息负债, 预计本期短期融资券发行后对债务指标的影响将低于上述测算值。

2015~2017 年和 2018 年 6 月底, 公司现金类资产分别为 79.67 亿元、172.64 亿元、181.90 亿元和 299.95 亿元, 分别为本期短期融资券的 6.64 倍、14.39 倍、15.16 倍和 25.00 倍, 公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力强。2015~2017 年, 公司经营活动现金流入量分别为 271.50 亿元、376.16 亿元和 706.43 亿元, 对本期短期融资券的保障倍数分别为 22.62 倍、31.35 倍和 58.87 倍, 公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强; 2015~2016 年, 公司经营活动现金流量净额分别为 4.12 亿元和 62.44 亿元, 对本期短期融资券的保障倍数分别为 0.34 倍和 5.20 倍, 2017 年, 公司经营活动现金流量为-84.86 亿元, 对本期短期融资券不具备保障能力, 公司经营活动现金流量净额对本期短期融资券的保障能力波动较大,

整体保障能力较弱。

总体看，本期短期融资券的发行对公司现有债务影响较小。公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强。

截至本报告出具日，假设公司发行的公司债券持有人行使回售权，公司将于一年内到期的存续债券规模合计为 87.18 亿元。截至 2018 年 6 月底，公司现金类资产为 299.95 亿元，为上述一年内到期的存续债券余额的 3.44 倍，公司现金类资产对一年内到期的存续债券保障程度高。2017 年，公司经营活动现金流入量为一年内到期存续债券的 8.10 倍，公司经营活动现金流入量对一年内到期的存续债券保护能力强。总体看，公司现金类资产及经营活动现金流入量对一年内到期的存续债券保障程度高。

为，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

十一、结论

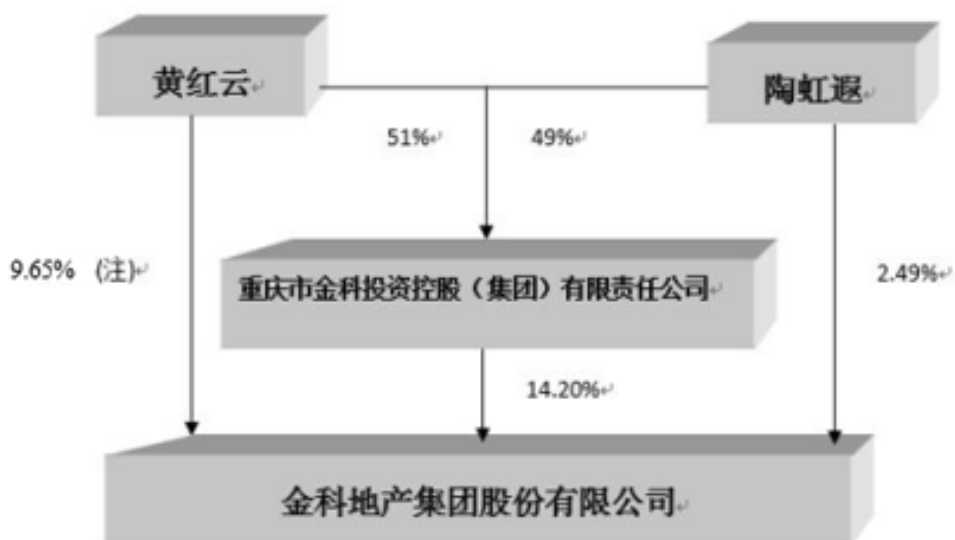
房地产行业受宏观政策调控影响大，未来房地产市场运行仍存在不确定性。公司作为大型房地产上市企业，产品品质较高，在重庆地区具有较高的品牌影响力；公司在建房地产项目规模大，土地储备充足，为公司长期发展提供支撑。同时联合资信也关注到房地产行业受宏观政策调控影响大、公司项目区域集中度相对较高、存在一定去化压力、债务负担重、经营性净现金流由正转负、股权结构变化、存在一定的短期偿付压力等因素对其信用水平的不利影响。

近年来，公司资产规模快速增长，以流动资产为主，且存货占比高，资产流动性一般，有息债务负担重。随着公司经营规模的扩大，营业收入和利润总额不断增长，整体盈利水平尚可。

本期短期融资券的发行对公司现有债务影响较小。公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强。

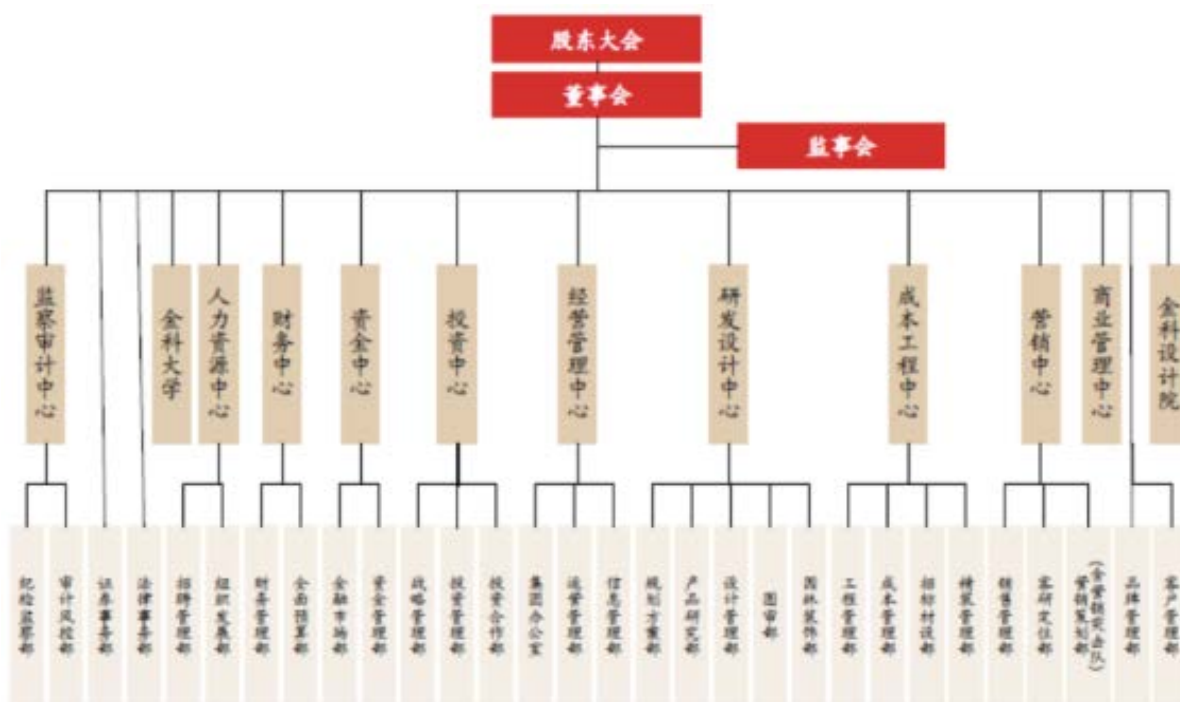
基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认

附件 1-1 截至 2018 年 6 月底公司股权结构图



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 12500000 股，未包含在上述所持股份中。

附件 1-2 截至 2018 年 6 月底公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	79.67	172.64	181.90	299.95
资产总额(亿元)	955.53	1092.49	1573.64	1856.71
所有者权益合计(亿元)	153.38	225.32	223.66	282.35
短期债务(亿元)	212.98	68.24	180.60	238.93
长期债务(亿元)	186.07	378.98	500.27	529.54
全部债务(亿元)	399.05	447.22	680.86	768.48
营业收入(亿元)	193.99	322.35	347.58	155.46
利润总额(亿元)	17.85	22.31	29.43	10.43
EBITDA(亿元)	23.03	28.21	36.20	--
经营性净现金流(亿元)	4.12	62.44	-84.86	35.34
财务指标				
销售债权周转次数(次)	26.69	41.24	29.73	--
存货周转次数(次)	0.21	0.36	0.31	--
总资产周转次数(次)	0.22	0.31	0.26	--
现金收入比(%)	124.69	102.20	158.13	263.81
营业利润率(%)	20.78	14.96	18.07	20.21
总资本收益率(%)	2.86	3.17	3.04	--
净资产收益率(%)	8.04	7.95	10.22	--
长期债务资本化比率(%)	54.82	62.71	69.10	65.22
全部债务资本化比率(%)	72.24	66.50	75.27	73.13
资产负债率(%)	83.95	79.38	85.79	84.79
流动比率(%)	144.41	207.37	171.05	164.93
速动比率(%)	25.16	57.95	43.85	51.08
经营现金流动负债比(%)	0.68	13.04	-10.07	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.68	0.90	1.03	--
全部债务/EBITDA(倍)	17.33	15.85	18.81	--

注：1、公司 2018 年半年度财务数据未经审计；2、现金类资产已剔除受限货币资金；3、长期应付款中有息部分计入公司长期债务。

附件 3 主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	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+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×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%
债务结构指标	
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/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+ (超) 短期融资券
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	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	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	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	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	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	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	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	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	不能偿还债务

附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

附件 4-3 短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 金科地产集团股份有限公司 2019 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

金科地产集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

金科地产集团股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对金科地产集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，金科地产集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注金科地产集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现金科地产集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对金科地产集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如金科地产集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对金科地产集团股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与金科地产集团股份有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。