

联合资信评估有限公司

承诺书

联合资信评估有限公司（以下简称“本评级机构”）承诺本评级机构出具的《深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据 2020 年跟踪评级报告》不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；同时在项目发起人保证其所提供基础资料真实、准确、完整的前提下，本评级机构对本报告的真实性、准确性、完整性负责。

联合资信评估有限公司

二〇二〇年七月二十四日



信用等级公告

联合〔2020〕2429号

联合资信评估有限公司通过对“深圳威新软件科技有限公司2019年度第一期资产支持票据2020年跟踪评级报告”的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持“深圳威新软件科技有限公司2019年度第一期资产支持票据”的信用等级为AAA_{sf}。

特此公告

联合资信评估有限公司
二〇二〇年七月二十四日



深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期 资产支持票据 2020 年跟踪评级报告

评级结果:

票据名称	本次跟踪评级			首次评级		
	金额 (万元)	占比 (%)	评级 结果	金额 (万元)	占比 (%)	评级 结果
资产支持票据	125900.00	100.00	AAA _{sf}	140000.00	100.00	AAA _{sf}

跟踪评级基准日:

信托设立日: 2019 年 5 月 8 日
票据预计到期日: 2029 年 1 月的第 9 个工作日
本次跟踪期间: 2019 年 5 月 9 日—2020 年 7 月 13 日
基础资产跟踪基准日: 2020 年 4 月 30 日
票据跟踪基准日: 2020 年 7 月 13 日

本次评级使用的评级方法、模型:

名称	版本
企业未来应收款项证券化评级方法	V3.0.201907
房地产企业信用评级方法	V3.0.201907
房地产企业主体信用评级模型(打分表)	V3.0.201907

注: 上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

金地(集团)股份有限公司主体评级结果

公司名称	信用级别	评级展望	评级时间	评级报告
金地(集团)股份有限公司	AAA	稳定	2020/6/1	阅读全文

跟踪评级报告日:

2020 年 7 月 24 日

分析师

王放 刘昊

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

邮箱: lianhe@lhratings.com

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 9 层 (100022)

网址: <http://www.lhratings.com>

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”交易项下基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构履职情况等进行了持续的跟踪和监测。经过跟踪评级测算和分析,联合资信认为截至本次跟踪基准日,“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”的底层资产运营表现较好,主要参与机构履职能力稳定,其中流动性支持承诺人金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)资信水平稳定,主体长期信用等级为 AAA。

鉴于此,联合资信确定维持资产支持票据的信用等级为 AAA_{sf}。

优势

- 跟踪期内,底层资产标的物业整体运营情况较好。**截至基础资产跟踪基准日,底层资产标的物业出租率较首评有所下降,但平均租金水平略有上升,租金收入水平良好。
- 流动性支持承诺人金地集团偿债能力仍极强。**本交易基础资产对应的委托贷款层面设置了委托贷款流动性支持启动事件。由金地集团对委托贷款债权人在《委托贷款合同》项下获得清偿的委托贷款本金及利息的差额部分承担无条件不可撤销的流动性支持义务。金地集团的信用等级为 AAA,信用风险极低,能够为资产支持票据的偿付提供强有力的信用支持。

关注及风险缓释

- 底层资产标的物业租金收入存在一定不确定性。**底层资产的部分租金合同期限不能覆盖信托计划存续期,同时,受疫情影响,

存在因承租人提前退租或者停止续租，导致空置率上升或者租金价格下降的情况，从而给租金收入的实现带来一定的负面影响。

风险缓释：本交易安排了金地集团作为流动性支持承诺人，当触发委托贷款流动性支持启动事件时，金地集团将在委托贷款流动性支持启动日履行流动性支持义务，上述安排能够较好地缓释上述风险。

2. **存在一定宏观经济系统性风险。**商业地产与经济增速紧密关联，整体来看，中国商业地产地价已处高位，在地产企业融资加大背景下，商业地产开发投资有所降温，逐渐趋于理性。长期来看，商办土地市场总体仍存在较大的供给压力。因此，本交易借款人营业收入水平受到商业地产行业的发展状况影响，存在一定的行业风险。

风险缓释：联合资信评级过程中已经考虑了商业地产行业波动对物业未来现金流入带来的影响，联合资信也将持续关注国家宏观政策变化和商业地产行业发展情况。

声 明

- 一、本报告引用的资料主要由发起机构深圳威新软件科技有限公司和发行人华润深国投信托有限公司提供，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深圳威新软件科技有限公司/华润深国投信托有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与深圳威新软件科技有限公司/华润深国投信托有限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，符合真实性、准确性、完整性要求。
- 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，未因深圳威新软件科技有限公司/华润深国投信托有限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、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”到期兑付日有效；根据后续跟踪评级的结论，在有效期内资产支持票据的信用等级有可能发生变化。

一、交易概要

本交易的委托人南京威新房地产开发有限公司（以下简称“南京威新”）将其持有对借款人深圳威新软件科技有限公司（以下简称“深圳威新”）享有的全部委托贷款债权及其从权利作为基础资产，采用特殊目的载体机制，通过华润深国投信托有限公司（以下简称“华润信托”）设立“深圳威新软件科技有限公司2019年度第一期资产支持票据信托”，由金地（集团）股份有限公司作为本交易的流动性支持承诺人。华润信托以受托的基础资产所产生的现金流作为收益支持在全国银行间债券市场发行资产支持票据。投资者通过购买并持有该资产支持票据取得财产信托项下相应的信托受益权。

本交易资产支持票据发行规模为140000.00万元，不设优先/次级交易结构，预计存续期限10年，按半年付息，并按计划摊还本

金，票据本金摊还计划与委托贷款本金摊还计划保持一致。同时在预计存续期限内，本交易在发行日后每满三年之前设置了信托开放期，借款人有权选择提前偿还委托贷款未偿本金余额并结清利息，资产支持票据持有人也有权在信托开放期进行回售，如深圳威新未能足额支付回售款项，金地集团应根据资产服务机构发出的流动性支持通知对深圳威新提供流动性支持。本交易资产支持票据采用固定利率，按半年付息，自信托生效日至首个回售和回购行权日之间的期间内，票面利率根据集中簿记建档结果确定，实际发行利率为4.50%；自信托生效日起的第3年、第6年、第9年，发起机构有权对资产支持票据的预期收益率进行调整，由受托人发布相应的《预期收益率调整及回售和回购提示性公告》。

二、票据兑付情况

跟踪期内，票据本息正常兑付，未发生对信托财产产生重要影响的事项，本交易整体表现良好。

本交易信托计划于2019年5月8日成立，实际发行票据金额14.00亿元，不设优先/次级交易结构。本次跟踪期内，票据共完成3次兑付，本

息兑付正常，资产支持票据累计偿付本金14100.00万元，占比10.07%，未发生“加速清偿事件”、“资产服务机构解任事件”等对信托财产产生重要影响的事项，本交易整体表现良好。截至票据跟踪基准日，票据的存续情况见表1。

表1 资产支持票据存续情况（单位：万元、%）

票据名称	本次票据跟踪基准日			信托设立日		
	金额	占比	执行利率	金额	占比	发行利率
资产支持票据	125900.00	100.00	4.50	140000.00	100.00	4.50

三、底层资产分析

1. 深圳市商业物业分析¹

2019年，深圳市甲级写字楼空置率同比上升，租金水平略有下降，整体市场表现较差。进入2020年，由于新冠肺炎疫情对商业地产的影响，2020年深圳写字楼市场前景仍然充满挑

战。

截至2019年末，深圳市甲级写字楼存量为715.6万平方米，同比增长17.7%。2019年，深圳市甲级写字楼平均租金已连续四个季度下跌，截至2019年底，深圳市平均租金跌至每平方米每月202.6元。2019年深圳市甲级写字楼平均空置率同比上升5.4个百分点至24.6%。进入

¹ 数据来源：第一太平戴维斯《深圳写字楼市场简报 2020 年第一季度》、《深圳写字楼市场简报 2019 年第四季度》。

2020年，新冠肺炎疫情对商业地产的租售均产生较大影响。2020年第一季度，深圳甲级写字楼市场新增供应面积12.6万平方米，深圳市甲级写字楼市场总存量增加至738.2万平方米，环比增长1.2%。季内，由于新增供应和租赁活动放缓，深圳市平均空置率环比上升1.2个百分点，至26.2%。当前供过于求的市场现状，加之新冠疫情所致的经济放缓，使深圳市平均租金跌至人民币每平方米每月201.7元，租金指数环比下跌1.6%。

2. 底层资产概况

底层资产标的物业地理位置优越。

本交易底层对应的标的物业坐落于深圳南山高新区科技园，成立于1996年，是重要的软件产品研发基地、软件企业孵化基地、软件产品出口基地、软件人才培养基地和国际软件技术的合作基地，坐享深圳经济特区和高新区特有的环境优势，推动入园企业的高速发展。周边人力资源丰富，包含50多所国内外大学的附属机构及30多家研究中心从业人员，已形成以信息技术、服务外包、金融数据支持、设计创意以及生物技术等的高新技术研发氛围。

标的物业的租金收入为委托贷款的质押担保物，且已于2019年5月13日完成质押登记手续，使得受托人根据《应收账款质押合同》的约定登记为质押物项下的第一顺位质权人。

底层资产共涉及8栋物业，截至首评报告出具日，可供出租面积达121351.90平方米。物业具体情况如表2所示：

表2 底层物业分布情况（单位：平方米、%）

编号	物业名称	可供出租面积	面积占比
1	1号楼	11488.62	9.47
2	2号楼	11925.82	9.83
3	3号楼	13437.05	11.07
4	5号楼	12264.28	10.11
5	6号楼	19734.49	16.26

6	7号楼	25263.74	20.82
7	8号楼	25209.65	20.77
8	9号楼	2028.25	1.67
合计	—	121351.90	100.00

注：本表所示可供出租面积为截至首评报告出具日对应物业的可供出租面积，后续可供出租面积或受装修或消防安排调整等影响略有变化

截至基础资产跟踪基准日，底层资产可供出租面积达120862.38平方米，较首评报告出具日减少489.52平方米，系受装修或消防安排调整等影响所致。

3. 底层资产租赁情况

截至基础资产跟踪基准日，底层资产标的物业运营情况较好，出租率较首评有所下降，但平均租金水平略有上升，租金收入水平良好。

根据企业提供数据，截至基础资产跟踪基准日，底层物业共有租户54户，实际出租面积为115418.86平方米，出租率²为95.11%，较首次评级时下降4.89%，平均租金水平为126/平方米/月，较首次评级时上升4.25%，合同期限在0.17-11.84年期间不等。整体看，物业整体出租率较首评有所下降，平均租金水平较首评略有上升。

按照交易文件约定，资产服务机构深圳威新于每一个租金收入归集日，即每年1月、7月的第1个工作日将租金收款账户收到的租金收入作为归集款划转至监管账户。截至票据跟踪基准日前一个租金收入归集日，底层资产共实现租金收入28713.75万元，约为同期预测租金收入的1.03倍，租金收入水平良好，划转金额为21463.36万元，即为各租金收入归集日对应的信托贷款计息期间当期的全部应偿还本息，符合交易文件约定。详见表3。

表3 租金归集及划转情况（单位：万元）

期数	租金归集金额	租金划转金额
----	--------	--------

² 出租率=已出租面积/截至首评报告出具日对应物业的可供出租面积（即121351.90平方米）。

2019/7	10381.55	6543.44
2020/1	9455.56	7713.51
2020/7	8876.64	7206.41

合计	28713.75	21463.36
----	----------	----------

四、现金流情景模拟及压力测试分析

联合资信通过使用偿债覆盖倍数（偿债覆盖倍数=当期净现金流/当期的中介机构费用、利息和本金的偿付额，即 DSCR）来定量评估本交易的信用风险。

结合标的物业在跟踪期内租金收入的实际表现，联合资信分别测算了未来预测租金收入不变及未来预测租金收入下降 10%情境下，未来各期资产支持票据的偿债覆盖倍数水平。详见表 4、表 5。

表 4 一般情景下票据 DSCR 水平

（单位：万元）

期数	预计现金流入	预计支出 (执行利率 4.50%)	DSCR
第 1 期	9706.32	7832.75	1.24
第 2 期	9236.37	7520.25	1.23
第 3 期	10191.64	8212.25	1.24
第 4 期	9605.82	7986.25	1.20
第 5 期	10599.31	8462.50	1.25
第 6 期	9990.06	8225.25	1.21
第 7 期	11023.28	8790.25	1.25
第 8 期	10389.66	8839.50	1.18
第 9 期	11464.21	9284.25	1.23
第 10 期	10701.35	9115.50	1.17
第 11 期	11808.14	9546.75	1.24
第 12 期	11022.39	9264.50	1.19
第 13 期	12162.38	10084.50	1.21
第 14 期	11353.06	9582.00	1.18
第 15 期	12527.25	10686.25	1.17
第 16 期	11466.59	9961.25	1.15
第 17 期	12652.52	11247.50	1.12

表 5 未来预测租金收入下降 10%情景下票据 DSCR 水平

（单位：万元）

期数	预计现金流入 下跌 10%	预计支出 (执行利率 4.50%)	DSCR
第 1 期	8735.69	7832.75	1.12

第 2 期	8312.73	7520.25	1.11
第 3 期	9172.48	8212.25	1.12
第 4 期	8645.24	7986.25	1.08
第 5 期	9539.38	8462.50	1.13
第 6 期	8991.05	8225.25	1.09
第 7 期	9920.95	8790.25	1.13
第 8 期	9350.69	8839.50	1.06
第 9 期	10317.79	9284.25	1.11
第 10 期	9631.22	9115.50	1.06
第 11 期	10627.33	9546.75	1.11
第 12 期	9920.15	9264.50	1.07
第 13 期	10946.14	10084.50	1.09
第 14 期	10217.75	9582.00	1.07
第 15 期	11274.53	10686.25	1.06
第 16 期	10319.93	9961.25	1.04
第 17 期	11387.27	11247.50	1.01

测试结果表明，在一般情景下，票据各期 DSCR 均在 1.12 倍及以上，票据各期 DSCR 测算结果表明本交易底层基础资产预期现金流对票据的本息支出保障程度较好。在未来预测租金收入下降 10%情景下，票据各期 DSCR 均在 1.01 倍及以上，票据各期 DSCR 结果表明，在未来预测租金收入下降 10%的情境下，本交易票据的本息可以正常兑付。

同时，本交易安排了金地集团作为流动性支持承诺人，如截至任何一个兑付日前的租金收入归集日下午 16:00 时，监管账户的金额不足以清偿当期委托贷款本息，则触发委托贷款流动性支持启动事件，金地集团将在委托贷款流动性支持启动日履行流动性支持义务。金地集团主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，能够为本交易资产支持票据本金提供极强的信用支持。

五、参与机构情况

1. 借款人/资产服务机构

本交易的借款人/资产服务机构为深圳威新。深圳威新负债水平较高，联合资信对其作为资产服务机构的履约能力将保持关注。

深圳威新成立于 1998 年 9 月 9 日，注册地址为：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室。深圳威新原名深圳赛博韦尔软件产业园有限公司，至 2015 年 3 月 17 日，经深圳市工商行政管理局批准，深圳威新更名为深圳威新软件科技有限公司，至 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本 165000 万元。深圳威新由讯威顾问有限公司出资人民币 29955.01 万元，占 18.15%；太平洋控股有限公司出资人民币 135044.99 万元，占比 81.85%，而此两家持股公司股东为金地商置集团有限公司，金地商置的实质控制人为金地集团，故深圳威新实际控制人为金地集团。深圳威新董事长及法人为徐家俊先生，同时其为金地集团第八届董事会董事、高级副总裁兼金地商置的行政总裁。

目前，深圳威新的主要经营范围为计算机软件、硬件开发及科技信息咨询，数据库服务，产品 80% 外销；自有物业租赁（限南山区高新科技园南六路、南山区科技大道西威新软件科技园二期、南山科技大道西，总建筑面积 15 万平方米）；物业管理，停车场管理等。

截至 2019 年底，深圳威新实现营业收入 28.84 亿元，实现营业利润 30.85 亿元，实现净利润 28.68 亿元。截至 2019 年底，深圳威新资产总计 427.36 亿元，负债总额 341.59 亿元，所有者权益 85.78 亿元，资产负债率为 79.93%，负债水平较高。

2. 流动性支持承诺人

本交易的流动性支持承诺人为金地集团。联合资信给予其 AAA 的主体长期信用等级，金地集团能够为本交易提供极强的信用支持。

（1）企业概况

金地集团是经深圳市企业制度改革领导小

组办公室以深企改办〔1996〕02 号文批准，由深圳市福田区国有资产管理局、深圳市投资管理公司、美国 UT 斯达康有限公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司和金地实业开发总公司工会委员会（后更名为“金地<集团>股份有限公司工会委员会”）5 家单位作为发起人，在原金地实业开发总公司（以下简称“金地实业”）的基础上，通过对金地实业进行改组，1996 年 2 月 8 日设立的股份有限公司。2001 年 1 月 15 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2001〕2 号文核准，金地集团向社会首次公开发行人民币普通股 9000 万股（A 股）。2001 年 4 月 12 日，经上海证券交易所上证上字〔2001〕39 号《上市通知书》同意，金地集团发行之股票在上海证券交易所上市（股票简称“金地集团”，代码为 600383.SH）。2019 年 8 月 30 日，金地集团发布《关于股东更名公告》，金地集团股东安邦人寿保险有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司。经过一系列的注册变更及股票期权行权后，截至 2020 年 3 月底，金地集团股本为人民币 45.15 亿元，金地集团无控股股东及实际控制人，富德生命人寿保险股份有限公司-万能 H（以下简称“生命人寿”）持有公司 21.69% 的股份，为公司第一大股东。

金地集团以房地产开发经营为主业，物业出租、物业管理、基金管理等业务为副业。

截至 2019 年底，金地集团（合并）资产总额 3348.16 亿元，所有者权益 823.69 亿元（包含少数股东权益 282.75 亿元）；2019 年金地集团实现营业收入 634.20 亿元，利润总额 195.09 亿元。

截至 2020 年 3 月底，金地集团（合并）资产总额 3547.04 亿元，所有者权益 798.79 元（包含少数股东权益 270.34 亿元）；2020 年 1—3 月，金地集团实现营业收入 73.38 亿元，利润总额 29.50 亿元。

（2）经营分析

A. 经营概况

2019年，金地集团主营业务突出，受结转项目规模影响，营业收入不断增长；物业出租和物业管理业务的体量不断上升，为金地集团利润来源提供了有效补充。金地集团主营业务获利能力强，毛利率处于行业较高水平。

金地集团主营业务以房地产开发为主，同时涉及物业出租、物业管理等业务；其他非主营业务主要为基金管理业务。

2019年，受益于结转面积大幅增长，金地集团实现主营业务收入为629.28亿元，较2018年增长25.47%。分板块来看，金地集团房地产开发收入为573.92亿元，占金地集团营业收入比重为91.20%；金地集团物业出租实现营业收入9.69亿元，较2018年增长1.08%，主要系物业出租规模扩大所致；金地集团实现物业管理收入30.65亿元，较2018年增长42.23%，主要系金地集团开发的房地产项目增加和对外承接的物业管理面积增加共同影响所致。其他业务主要为房地产金融、酒店运营、餐饮、教育等，公司旗下私募基金稳盛（天津）投资管理有限公司（以下简称“稳盛投资”）管理多支人民币房地产基金，其增长主要来自于产业服务收入的增加。

2020年1—3月，金地集团实现主营业务收入72.14亿元，较2019年同期下降33.98%，主要系受疫情影响结算面积减少所致。其中，房地产开发收入61.26亿元，其他业务收入主要为管理咨询收入和品牌使用收入，金额较小。

从毛利率看，2019年，金地集团综合毛利率为40.38%，较2018年有所增长，主要系房地产结转项目毛利率影响所致。房地产开发业务收入为公司主要收入和利润来源。2019年，金地集团房地产开发业务毛利率为41.26%，处于行业较高水平。2019年，金地集团物业出租毛利率为78.62%，有所下降，主要系金地集团拓展长租公寓业务使得成本增加所致。金地集团用于出租的物业按照公允价值计量，不计提折旧，故板块业务毛利率保持较高水平。

2020年1—3月，房地产开发业务和金地

集团物业毛利率分别为36.26%和62.77%；金地集团综合毛利率为33.22%，较上年同期下降3.57个百分点。

B. 板块分析

跟踪期内，金地集团签约销售面积呈现大幅增长态势，协议销售金额大幅上涨。金地集团业务布局主要在一、二线城市，区域布局较好，但个别城市对项目预售条件相对严格；同时，在行业大环境下，需关注部分项目的去化速度及去化率问题。金地集团在开发房地产项目及土地储备充足，能够保证公司未来销售的需要，为金地集团未来业务收入持续增长提供了有力支撑，但同时对开发资金的需求较大；金地集团在建项目中合作开发项目占比较大。

2019年，金地集团商品房新开工面积有所增长，为1631.00万平方米；同期，金地集团竣工面积为925.00万平方米，竣工面积有所增长。截至2019年底，金地集团在建项目159个，在建面积2397.00万平方米。

截至2020年3月底，金地集团在建项目203个，在建面积2568.00万平方米。

从房地产销售来看，由于金地集团坚持加快开发节奏，制定合理的营销计划，2019年，合约销售面积（含合营和联营公司）保持不断增长，为1079.00万平方米，主要系合作项目增加以及金地集团体量扩张的共同影响所致；同期，金地集团合约销售额不断增长，为2106.02亿元。受益于金地集团布局以一二线为主，销售价格具有韧性同时能受益于政策边际放松，2019年，合约销售均价不断提升，为1.95万元/平方米。此外，金地集团重视现金流管理，强调销售及时回款，销售回款率均在90%以上，维持在较高水平。

2019年，金地集团房地产开发业务实现结算面积393.22万平方米；实现结转金额573.92亿元。

从销售区域来看，2019年，金地集团签约销售额中二线城市销售额占比仍然相对较高，但三线及以下城市销售占比提升明显，主要系

一二线城市的限购、限贷调控政策尚未放松，金地集团增加对三线及以下城市的推盘力度以及环核心城市的都市圈销售较好的共同影响所致。

截至 2019 年底，金地集团已布局全国 61 个城市，总土地储备约 5233 万平方米，其中，一、二线城市占比约为 75%，权益土地储备约 2802 万平方米。

2019 年，金地集团土地总投资额约 1200 亿元。从结构上看，2019 年，一、二线城市总投资额占比合计为 65%，基本较 2018 年持平，一、二线仍为金地集团主要布局区域。2019 年，金地集团加大对二线城市的投资力度，二线城市的总投资额占比 55%，较 2018 年提高 12 个百分点；一线城市占比有所下降；三、四线城市的总投资额占比 35%，较 2018 年提高 3 个百分点。2019 年，金地集团拿地规模较上年有所增长，同时新进入了贵阳、廊坊、鄂州、台州、江门、襄阳、九江、漳州等 11 个城市。

2019 年，金地集团获取土地储备的可售面积为 1688.50 万平方米，呈波动增长趋势，主要系金地集团对市场投资机会的判断以及为未来销售备货的共同影响所致。从权益方面来看，2019 年，金地集团新增权益土地储备可售面积为 885.91 万平方米。

2019 年，金地集团获取楼面均价为 6871.39 元/平方米，呈下降态势。

截至 2020 年 3 月底，金地集团在建项目 203 个，在建面积 2568.00 万平方米。其中，金地集团主要在建项目 35 个，总规划建筑面积 821.37 万平方米，预计总投资金额为 1004.06 亿元。截至 2020 年 3 月底，金地集团主要在建项目已投资金额为 732.87 亿元，未来尚需投资 271.19 亿元；若从权益占比的角度来看，金地集团主要在建项目预计权益总投资 549.72 亿元，已完成权益投资 404.93 亿元，尚需完成权益投资 144.79 亿元。目前金地集团位于二三线城市的在建项目可能会受限价等政策影响，未来去化方面或存在不确定性。

物业出租业务

金地集团持有的商业与写字楼主要位于一线城市的核心地段，深圳威新科技园等产业园经过多年运行能够发挥良好的聚集效应，金地集团自持物业出租率高，运营情况整体良好。2019 年，金地集团物业收入为 11.31 亿元，较 2018 年增长 19.30%，主要系前期开业的物业逐渐进入成熟期带来租金增长以及上海九亭时代中心开业所致。2020 年 1—3 月，金地集团物业出租收入合计 2.76 亿元。

从金地集团在建的自持物业情况来看，金地集团在建物业的自持面积约为 44.40 万平方米，预计总投资 83.27 亿元。截至 2019 年底，金地集团已完成投资 43.73 亿元，尚需投资 39.54 亿元。

物业管理业务

2019 年，金地物业盖洛普客户满意度达 99%，持续保持领先；此外，金地物业还荣获“2019 中国物业管理服务品牌价值榜单”第 2 名、2019 中国房地产 500 强首选物业管理公司 10 强等荣誉。

基金管理业务

2019 年，稳盛投资通过股权合作或“投资+代建”模式与中小开发商形成资源互补；在城市更新方面，稳盛投资协同金地商置完成首单持有增值型物业“上海康健广场项目”的收购；在证券化方面，稳盛投资协同金地商置完成火花公寓储架式 ABS 产品的搭建。

经营效率

金地集团整体经营效率处于行业中等水平。

2019 年，金地集团存货周转次数、总资产周转次数和销售债券周转次数分别为分别为 0.30 次、0.21 次和 324.20 次。

C. 未来发展

金地集团发展战略较为清晰，将通过加快周转促进销售额和利润的增长，可实施性较强。

投资方面，金地集团将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的

高周转项目，同时利用不同阶段城市的市场特点和规律，持续完善布局，并加强现有城市的深耕；继续强化非周期性的多元化投资手段。

运营管控方面，金地集团将继续坚持开发提效，强化进度管理，实现早开盘、早结转，提高开发效率和周转率。为适应规模增长需要，金地集团将结合计划管理系统、经营分析系统等信息化工具优化运营管理体系，进一步提高金地集团的运营管理效率。

营销管理方面，金地集团将密切关注不同城市的市场变化，坚持并优化市场数据监控机制，根据对市场周期及竞争环境的研究，确定销售时机，制定和落实销售策略，提升竞争力。同时，营销体系工作将着力于业务、组织和人力资源三个维度进行完善，并整合客户经营与品牌、客服、物业等方面的工作，夯实体系建设，提升营销能力。

在主营业务不断做大做强基础上，金地集团也在探索其他业务的发展模式，希望形成与主营业务的协同发展。物业管理方面，金地集团将持续扩大管理规模，拓展管理领域，把握业主需求，拓展社区增值服务，提升科技应用水平打造智慧社区；商业地产和产业地产方面，金地集团将强化招商、管理和运营能力，进一步拓展科技园等新兴产业领域，并尝试轻资产的管理方式；在其他创新产业板块，金地集团将有计划、分步骤地向医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活产业探索实践，与住宅、商业等业务有效结合。

（3）财务分析

A. 财务质量及财务概况

金地集团提供了 2019 年财务报告，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对金地集团财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。2020 年一季度财务报表未经审计。

从合并范围看，2019 年金地集团合并范围新增 24 家子公司，13 家子金地集团不再纳入合并范围。截至 2020 年 3 月底，金地集团合并

范围较 2019 年无变化。金地集团合并范围内子公司数量增长较快，主要为金地集团新开发房地产项目设立的项目公司。金地集团主营业务突出，合并范围变动对财务数据可比性影响不大。

根据财政部于 2017 年修订的《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—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》相关要求，金地集团 2019 年财务报告对相关科目进行调整，调整后科目变动对财务数据可比性影响不大。

截至 2019 年底，金地集团（合并）资产总额 3348.16 亿元，所有者权益 823.69 亿元（包含少数股东权益 282.75 亿元）；2019 年金地集团实现营业收入 634.20 亿元，利润总额 195.09 亿元。

截至 2020 年 3 月底，金地集团（合并）资产总额 3547.04 亿元，所有者权益 798.79 元（包含少数股东权益 270.34 亿元）；2020 年 1—3 月，金地集团实现营业收入 73.38 亿元，利润总额 29.50 亿元。

B. 资产质量

跟踪期内，金地集团资产规模快速增长，资产构成以流动资产为主，存货地理区域分布广泛且多位于一二线城市；随着合作开发项目的增加，金地集团与合营联营房地产企业之间往来款及长期股权投资规模大，存在一定风险。总体看来，金地集团整体资产质量尚可。

截至 2019 年底，金地集团资产总计 3348.16 亿元，较 2018 年底增长 20.28%，主要系金地集团业务规模扩大所致。截至 2019 年底，金地集团流动资产占比 80.89%，非流动资产占比 19.11%，金地集团资产以流动资产为主。

流动资产

截至 2019 年底，金地集团流动资产 2708.23 亿元，较 2018 年底增长 18.97%，主要系其他应收款及存货增加所致。截至 2019 年底，金地集团流动资产主要包括货币资金（占 16.67%）、

其他应收款（占 28.69%）和存货（占 51.61%）等。

截至 2019 年底，金地集团货币资金 451.42 亿元，主要为银行存款（450.96 亿元）、其他货币资金以及少量现金构成；其他货币资金（0.44 亿元）主要为存入的保函保证金，为使用受限的货币资金。金地集团货币资金受限比例较低。

截至 2019 年底，金地集团预付款项为 5.56 亿元，较 2018 年底下降 39.55%。金地集团预付款项主要预付工程款及供水、供电款项。从账龄上看，1 年以内的占 74.35%，1~2 年的占 14.34%，账龄较短。从集中度看，预付对象前五名的金额占比 19.95%，集中度一般。

截至 2019 年底，金地集团存货账面价值为 1397.83 亿元，较 2018 年底增长 24.68%，主要系房地产开发成本和房地产开发产品增加所致。截至 2019 年，金地集团房地产开发成本账面价值为 1274.50 亿元，房地产开发产品账面价值为 122.34 亿元。截至 2019 年底，金地集团存货跌价准备金额为 5.14 亿元。其中，因可变现净值低于开发成本账面价值金额，金地集团计提跌价准备 2.18 亿元；因 2019 年度实现收入而转销跌价准备合计 0.59 亿元。金地集团存货规模较大且分布区域广泛，在房地产调控常态化背景下，后期销售或面临一定去化压力。金地集团由于与美国金融机构签订抵押借款协议而受限的存货为 7.18 亿元，受限规模较小。

截至 2019 年底，金地集团其他应收款 776.90 亿元，较 2018 年底增长 22.04%，主要系公司往来款、保证金及代垫款增长所致。截至 2019 年底，金地集团累计计提其他应收款坏账准备 7.21 亿元，计提比例 0.92%。从其他应收款构成来看，主要为往来款（占 89.48%）、保证金和押金（占 7.87%）和代垫款（占 2.37%）等。从集中度看，前五名欠款方合计其他应收款 113.15 亿元，主要为关联方往来款，占其他应收款比重 14.42%，集中度一般。

截至 2019 年底，金地集团其他流动资产合计 72.73 亿元，较 2018 年底增长 7.81%，主要

系预交税金增加所致。

截至 2019 年底，金地集团现金类资产合计为 451.64 亿元。金地集团现金类资产包括货币资金、交易性金融资产和应收票据。

非流动资产

截至 2019 年底，金地集团非流动资产合计 639.93 亿元，较上年底增长 26.17%，增长主要系长期股权投资和投资性房地产的增加所致。从构成来看，截至 2019 年底，金地集团非流动资产主要有发放贷款及垫款（占 2.35%）、长期股权投资（占 56.19%）、投资性房地产（占 31.81%）和固定资产（1.95%）等。

截至 2019 年底，金地集团发放贷款及垫款账面余额为 18.17 亿元，其中计提坏账准备 3.11 亿元，计提比例 17.10%，计提较充分。截至 2019 年底，金地集团发放贷款及垫款账面价值为 15.06 亿元。金地集团小贷业务主要为金地集团房地产销售服务，贷款方主要为金地集团业主。

截至 2019 年底，金地集团长期股权投资 359.55 亿元，较 2018 年底增长 45.05%，主要系对合营和联营房地产企业的投资增加所致。2019 年，金地集团对合营企业追加投资 75.86 亿元，确认投资收益 17.53 亿元，未计提减值准备；对联营企业追加投资 22.06 亿元，确认投资收益 32.65 亿元，未计提减值准备。

金地集团投资性房地产采用公允价值模式计量。截至 2019 年底，金地集团投资性房地产账面价值为 203.56 亿元，较 2018 年底增长 7.37%，主要系存货或在建工程转入房屋建筑物、外购在建工程及建安成本增加和公允价值增值所致。截至 2019 年底，金地集团未办妥产权证书的投资性房地产合计 1.24 亿元，未办妥原因为报批报建手续未完成。从构成看，投资性房地产由房屋、建筑物（占 73.58%）和在建工程（占 26.42%）构成。

金地集团固定资产主要为房屋及建筑物。截至 2019 年底，金地集团固定资产账面原值 17.81 亿元，累计折旧 5.32 亿元，固定资产账面价值为 12.49 亿元。

截至 2019 年底，金地集团受限资产合计 7.62 亿元，占净资产的 0.09%。受限比例较小。金地集团受限资产为货币资金和投资性房地产。

截至 2020 年 3 月底，金地集团资产总额合计 3547.04 亿元，较 2019 年底增长 5.94%，其中，预付款项 10.63 亿元，较 2019 年底增长 91.07%，主要系预付土地款增加所致；其他应收款（合计）823.92 亿元，较 2019 年底增长 6.05%；存货为 1498.59 亿元，较 2019 年底增长 7.21%；发放委托贷款及垫款为 17.69 亿元，较 2019 年底增长 17.43%。从构成看，截至 2020 年 3 月底，金地集团流动资产占 81.12%，非流动资产占 18.88%。

C.所有者权益及负债

所有者权益

跟踪期内，受未分配利润和少数股东权益增加影响，金地集团所有者权益规模快速增长。但未分配利润占所有者权益比重大，且合作项目规模较大，少数股东权益占比较高，金地集团所有者权益整体稳定性较弱。

截至 2019 年底，金地集团所有者权益为 823.69 亿元（包含少数股东权益 282.75 亿元），较 2018 年底增长 23.91%，主要来自未分配利润和少数股东权益的增加。截至 2019 年底，归属于母公司所有者权益为 540.94 亿元；从构成上看，主要由实收资本（占 8.35%）、资本公积（占 6.86%）、盈余公积（占 4.51%）、未分配利润（占 79.59%）构成。

截至 2018 年底，金地集团资本公积为 33.13 亿元，较 2017 年底下降 4.14%，主要系收购子公司少数股东持有的股权冲减资本公积所致。截至 2019 年底，金地集团资本公积为 37.12 亿元，较 2018 年底增长 12.03%，主要系收购子公司少数股东持有的股权而增加的资本公积所致。

金地集团于 2019 年 5 月 24 日召开的 2018 年度股东大会通过了金地集团 2018 年度分红派息方案。按年末总股本 4514583572 股为基

数，每 10 股派发现金股利 6.00 元（含税）。

截至 2020 年 3 月底，金地集团所有者权益为 798.79 亿元，较 2019 年底下降 3.02%；同期，金地集团未分配利润为 417.51 亿元，较 2019 年底下降 3.03%。金地集团所有者权益结构较 2019 年底基本保持不变。

截至 2019 年底，董事会拟向股东以每 10 股派发现金股利 6.70 元（含税），合计拟派发现金红利 30.25 亿元（含税）。

负债

跟踪期内，金地集团债务规模不断增长，债务水平基本正常；债务结构中长期债务占比高，债务结构合理。

截至 2019 年底，金地集团负债总额为 2524.47 亿元，较 2018 年底增长 19.15%，主要系应付款项、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。从负债结构看，流动负债占 74.60%，非流动负债占 25.40%，金地集团负债结构以流动负债为主。

截至 2019 年底，金地集团流动负债为 1883.30 亿元，较 2018 年底增长 33.94%，主要系应付款项、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。从构成看，2019 年底流动负债主要由应付票据及应付账款（占 10.44%）、预收账款（占 44.59%）、其他应付款（占 22.20%）和一年内到期的非流动负债（占 17.42%）等组成。

截至 2019 年底，金地集团短期借款 32.96 亿元，较 2018 年底增长 24.57%；其中，保证借款 28.15 亿元、信用借款 28.15 亿元和应付利息 0.05 亿元。

截至 2019 年底，金地集团应收账款 196.65 亿元，较 2018 年底增长 41.75%，主要系应付建筑工程款及土地款增加所致。截至 2019 年底，金地集团无账龄超过一年的重要应付账款。

截至 2019 年底，金地集团预收款项为 839.71 亿元，较 2018 年底增长 20.39%，主要系售楼款增加所致。从预收款项账龄看，账龄在 1 年以内的占 89.11%、账龄在 1 至 2 年的占

10.82%。金地集团预收款项账龄较短。金地集团预收款项主要由售楼款（占 99.07%）以及物业管理费、租金款等组成。

截至 2019 年底，金地集团其他应付款为 418.04 亿元，较 2018 年底增长 15.95%，主要系往来款、预提的土地增值税增加所致。从款项性质来看，其他应付款主要由预提的土地增值税（27.05%）和往来款（67.96%）以及保证金及押金（4.38%）等构成。其中账龄超过 1 年的重要其他应付款 20.69 亿元，主要为关联方资金往来款，无明确还款日期。

截至 2019 年底，金地集团一年内到期的非流动负债为 328.10 亿元，较上年底大幅增长，主要系一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加所致。金地集团一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款（占比 57.43%）和一年内到期的应付债券（占比 38.04%）构成。

截至 2019 年底，金地集团非流动负债为 641.16 亿元，较 2018 年底下降 10.03%，主要系应付债券减少所致。金地集团非流动负债主要由长期借款（占 43.04%）、应付债券（占 45.22%）、递延所得税负债（占 6.86%）和其他非流动负债（占 4.87%）构成。

截至 2019 年底，金地集团长期借款为 275.95 亿元，较 2018 年底增长 0.62%。长期借款主要为信用借款（占比 98.56%），借款年利率为 3.61%~6.50%。

截至 2019 年底，金地集团应付债券 289.94 亿元，较 2018 年底下降 22.88%。

截至 2019 年底，金地集团其他非流动负债 31.22 亿元，全部为资产支持证券。2017 年 9 月，金地集团根据资产证券化安排发行金地物业资产支持证券（金地 01~金地 08，共八个品种），以其特定期间内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入作为还款来源，发行总面值为人民币 30.50 亿元的资产支持证券，其中向投资者发行优先级资产支持证券计人民币 29.50 亿元，次级资产支持证券人

民币 1.00 亿元由公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 5.00%~5.30%，按季支付本金及利息，到期日为 2018 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 12 日。2019 年 5 月，本集团发行 2019 年度第一期资产支持票据，以其特定期间内标的物业与承租人已经签订及未来拟签订的《租赁合同》项下享有的全部租金收入作为还款来源，发行总面值为人民币 14 亿元的资产支持票据。该资产支持票据的票面利率为 4.50%，按半年支付本金及利息，期限为 10 年。截至 2019 年底，金地集团其他非流动负债余额为人民币 31.22 亿元。

有息债务方面，截至 2019 年底，金地集团全部债务为 1098.49 亿元，较 2018 年底增长 13.06%。金地集团债务结构中，短期债务和长期债务分别占比 45.64%和 54.36%。

债务指标方面，截至 2019 年底，金地集团长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 42.03%、57.15%和 75.40%，均较 2018 年有所下降，处于行业正常水平。

截至 2020 年 3 月底，金地集团负债总额为 2748.25 亿元，较 2019 年底增长 8.86%，主要系合同负债增加所致。从结构上看，流动负债占 76.43%，非流动负债占 23.57%，负债结构较 2019 年底变化不大。截至 2020 年 3 月底，金地集团合同负债为 1016.74 亿元；其他应付款 413.74 亿元，较 2019 年底下降 1.03%；一年内到期的非流动负债为 384.09 亿元，较 2019 年底增长 17.06%，主要系长期债务到期转入所致；长期借款为 335.60 亿元，较 2019 年底增长 21.62%；应付债券 224.13 亿元，较 2019 年底下降 22.70%，主要系转入一年内到期的非流动负债所致；其他非流动负债为 30.83 亿元，较 2019 年底下降 1.26%。

截至 2020 年 3 月底，金地集团全部债务为 1048.79 亿元，较 2019 年底下降 4.52%。其中长期债务占 56.31%、短期债务占 43.69%；同期，金地集团资产负债率、长期债务资本化比率较 2019 年底均有所上升，分别为 77.48%和

42.51%；全部债务资本化比率较 2019 年底有所下降，为 56.77%。

D.盈利能力

受合并范围内房地产项目结算面积增加影响，金地集团营业收入不断增长。非并表项目产生的投资收益对净利润的影响波动下降，金地集团整体盈利能力强。受疫情影响，2020 年一季度金地集团盈利水平大幅下降。

2019 年，金地集团实现营业收入 634.20 亿元，较上期增长 25.09%，主要系当期房地产开发结转收入增加所致；同期，金地集团营业成本 375.33 亿元，较上期增长 30.16%，主要系结转面积增加所致。

从期间费用看，2019 年，金地集团管理费用和销售费用分别为 39.58 亿元和 21.10 亿元。2019 年，金地集团财务费用为 1.01 亿元。

2019 年，金地集团公允价值变动收益为 5.01 亿元，较上期增长 47.04%，主要系投资性房地产公允价值变动所致；金地集团公允价值变动收益占当期营业利润的比例为 2.54%，对金地集团利润有一定影响。

2019 年，金地集团投资收益为 59.76 亿元，较上期增长 46.34%，主要来自权益法核算的长期股权投资收益（50.18 亿元），占营业利润的比例为 30.31%；2019 年，金地集团投资收益占净利润比重为 38.64%，贡献度较高。

综合上述因素，2019 年，金地集团利润总额为 195.09 亿元，呈上升趋势。

盈利指标方面，2019 年，金地集团营业利润率、总资本收益率和净资产收益率分别为 31.09%、9.51%和 18.78%，金地集团盈利指标表现良好。

2020 年 1—3 月，金地集团实现营业收入 73.38 亿元，较上年同期下降 33.98%，主要系受疫情影响结转面积减少所致；利润总额 29.50 亿元。2020 年 1—3 月，金地集团营业利润率为 25.04%，较 2018 年减少 6.05 个百分点。

E.现金流

近年来，金地集团经营活动获现情况不断

好转。随着开发项目销售回款和往来款的增加，2019 年，金地集团经营活动现金流呈净流入状态。金地集团投资活动现金流规模较大，随着经营规模的扩张，金地集团存在一定的外部融资需求。

从经营活动来看，2019 年，金地集团经营活动现金流入 1738.56 亿元，较上期增长 15.41%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增长所致。2019 年，金地集团销售商品、提供劳务收到的现金 786.37 亿元，较上期增长 26.93%，主要系销售回款增加所致；收到其他与经营活动有关的现金 944.47 亿元，较上期增长 6.96%，主要系非并表的开发合作项目增加，导致往来款大幅增长所致。2019 年，金地集团经营活动现金流出 1659.57 亿元，较上期增长 8.85%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付经营活动往来款增长所致。2019 年，金地集团经营活动产生的现金流量净额为 78.99 亿元。

从投资活动来看，2019 年，金地集团投资活动现金流入 149.04 亿元，较上期增长 39.50%，主要系收回投资收到的现金增长所致。2019 年，金地集团投资活动现金流出 245.45 亿元，较上期增长 54.42%，主要系对联营公司投资增加所致。2019 年，金地集团投资活动产生的现金流量净额为-96.41 亿元。

从筹资活动前净现金流来看，2019 年，金地集团筹资活动前净现金为-17.41 亿元。金地集团对筹资活动的依赖程度有所下降。

从筹资活动看，2019 年，金地集团筹资活动现金流入 356.70 亿元，较 2018 年下降 23.54%，主要系债券融资减少所致。2019 年，金地集团筹资活动现金流出 305.56 亿元，较上期增加 20.66%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。2019 年，金地集团筹资活动产生的现金流量净额为 51.14 亿元。

2020 年 1—3 月，金地集团经营活动现金净流量、投资活动现金净流量和筹资活动现金净流量分别为-85.75 亿元、-8.60 亿元和 77.67

亿元。金地集团 2020 年一季度受疫情影响，销售额下降，经营活动现金净流出额较 2019 年同期大幅增长；金地集团经营活动现金流净额不能满足投资需求，对筹资活动依赖度较高。

F. 偿债能力

金地集团货币资金充裕，短期偿债能力较强。总体看，金地集团整体偿债能力极强。

从短期偿债能力指标看，2019 年，金地集团流动比率为 143.80%；速动比率为 69.58%。截至 2020 年 3 月底，上述指标分别为 137.00% 和 65.65%。2019 年，金地集团经营现金流动负债比为 4.19%；同期，金地集团现金类资产为 451.64 亿元。2019 年，金地集团现金类资产对短期债务的覆盖程度为 0.90 倍。金地集团短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，2019 年，金地集团 EBITDA 为 225.27 亿元；金地集团 EBITDA 利息倍数为 4.62 倍；金地集团全部债务/EBITDA 为 4.88 倍。金地集团整体偿债能力极强。

截至 2019 年底，金地集团对外担保 12.68 亿元，担保金额占净资产比例为 1.54%。其中，金地集团为联营公司金地大百汇房地产开发有限公司（以下简称“金地大百汇”）提供借款担保，担保余额为 9.21 亿元；金地集团为合营企业之子公司广州碧臻房地产开发有限公司（下称“广州碧臻”）提供借款担保，担保余额为 3.47 亿元。目前，上述两公司运营情况正常。金地集团面临或有负债风险较小。

截至 2020 年 3 月底，金地集团共获得银行授信额度 2266 亿元，其中已使用额度为 504 亿元，未使用额度为 1762 亿元，金地集团间接融资渠道通畅。同时金地集团为 A 股上市公司，金地集团控股子公司金地商置集团有限公司为 H 股上市公司，具备直接融资渠道。

G. 母公司报表分析

金地集团母公司口径资产以其他应收款、对外投资和提供借款为主；母公司作为融资主体，债务规模大，负债水平高。母公司盈利能

较弱，偿债能力取决于对下属子公司的控制能力。

截至 2019 年底，金地集团母公司口径资产总额 1661.28 亿元，主要由货币资金、其他应收款和长期股权投资构成，占比分别为 12.19%、65.32% 和 21.33%。截至 2020 年 3 月底，金地集团母公司口径资产总额为 1774.83 亿元，较 2019 年底增长 6.84%。

截至 2019 年底，母公司所有者权益为 216.15 亿元，其中，实收资本、资本公积及未分配利润分别占比 20.89%、29.58% 和 38.26%。截至 2020 年 3 月底，金地集团母公司口径所有者权益 226.97 亿元，较 2019 年底增长 5.00%。

截至 2019 年底，母公司负债为 1445.13 亿元。其中，其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券分别占 41.08%、22.01%、18.82% 和 15.73%。截至 2019 年底，金地集团母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 86.99% 和 79.36%。截至 2020 年 3 月底，金地集团母公司口径负债为 1547.86 亿元，较 2019 年底增长 7.11%。

2019 年，金地集团母公司实现营业收入为 2.97 亿元，利润总额为 15.33 亿元。其中，投资收益为 19.90 亿元。2020 年 1—3 月份，金地集团母公司口径实现营业收入 0.28 亿元，利润总额 15.91 亿元。其中，资产处置收益为 11.11 亿元。

2019 年，金地集团母公司经营活动现金流入量为 350.32 亿元。2019 年，金地集团母公司经营活动现金流出量为 312.43 亿元。2019 年，金地集团母公司经营活动现金流净额为 37.89 亿元。2019 年，金地集团母公司投资活动现金流净额为 -23.07 亿元。2019 年，金地集团母公司筹资活动现金流净额为 12.02 亿元。2020 年 1—3 月份，金地集团母公司经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为 -63.47 亿元、1.11 亿元和 653.27 亿元。

3. 资金保管机构/资金监管机构

农业银行经营能力极好，各项业务顺利开展，监管指标符合要求，风控体系完善，作为资金保管机构，农业银行可以为本交易提供良好的服务。

本交易的资金保管机构/资金监管机构为中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）深圳分行。农业银行最早可追溯至 1951 年成立的农业合作银行。自 1979 年 2 月恢复成立以来，农业银行相继经历了国家专业银行、国有独资商业银行和国有控股商业银行等不同发展阶段。2009 年 1 月，农业银行整体改制为股份有限公司。2010 年 7 月，农业银行分别在上海证券交易所和香港联合交易所挂牌上市。

截至 2019 年末，农业银行总资产 248782.88 亿元，发放贷款和垫款 133601.88 亿元，吸收存款 185428.61 亿元，资本充足率 16.13%。2019 年全年实现净利润 2129.24 亿元。截至 2019 年末，农业银行中国境内分支机构共计 23149 个，包括总行本部、总行营业部、3 个总行专营机构、4 个培训学院、37 个一级分行（含 5 家直属分行）、390 个二级分行（含省会城市分行、省区分行营业部）、3455 个一级支行（含直辖市、直属分行营业部和二级分行营业部）、19216 个基层营业机构以及 52 个其他机构。境外分支机构包括 13 家境外分行和 4 家境外代表处。农业银行拥有 16 家主要控股子公司，其中境内 11 家，境外 5 家。截至 2019 年 12 月末，农业银行托管资产规模 98838.59 亿元。实现托管及其他受托业务佣金收入 38.99 亿元，较上年增长 8.37%。

在持续经营中，农业银行建立了完善的风险管理制度并形成了良好的风险管理文化。农业银行全面实施了全面风险管理体系，该体系是指按照全面覆盖、全程管理、全员参与原则，将风险偏好、政策制度、组织体系、工具模型、数据系统和风险文化等要素有机结合，及时识别、计量、监测、控制、报告业务经营中的各类风险，确保全行风险管理从决策、执行到监督层面有效运转。

同时，农业银行实行稳健型的风险偏好，严格依法合规经营，坚持资本、风险、收益之间的平衡，兼顾安全性、盈利性和流动性的统一，在风险水平承担上既不冒进也不保守，通过承担适度的风险水平获取适中回报，在风险损失抵补上保持充足的风险拨备和资本充足水平。农业银行持续完善全面风险管理体系，积极推进资本管理高级方法的实施，保持良好的监管评级和外部评级，为其实现战略目标和经营计划提供保障。

4. 受托机构

华润信托拥有稳健的财务实力、比较健全的风险内控制度以及较为丰富的资产证券化业务经验，跟踪期内，履约和尽职能力稳定。

本交易的受托机构是华润信托。华润信托前身是深圳国际信托投资有限责任公司，成立于 1982 年，2006 年加入华润（集团）有限公司。2016 年 6 月，经中国银行业监督管理委员会深圳银监局核准，华润信托以资本公积、盈余公积、未分配利润转增 33.70 亿元人民币注册资本，增资后华润信托实收资本由 26.30 亿元人民币增至 60 亿元人民币，2018 年 5 月，华润信托以未分配利润转增资本 50 亿元，增资后华润信托实收资本为 110 亿元。2019 年 9 月 20 日，深圳市国资委将所持华润信托 49% 的股权无偿划转至深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）。截止 2019 年底，华润股份有限公司持有华润信托 51% 的股权，深投控持有华润信托 49% 的股权。

截至 2019 年末，华润信托信托资产总计 9548.86 亿元，信托权益 9325.42 亿元；合并资产总额 262.55 亿元，所有者权益 227.84 亿元。2019 年全年，华润信托实现信托项目营业收入 773.47 亿元，信托利润 685.69 亿元；实现营业收入 30.46 亿元，净利润 28.05 亿元。

华润信托作为受托人，在银行间市场成功发行了多期信贷资产证券化产品，业务经验丰富。针对资产证券化业务，华润信托的风险控制具

体采用事前预防、事中监控、事后稽核三种手段。通过对资产证券化涉及的风险因素进行充分研究，判断风险控制的关键点，同时通过制度建设控制、分散、防范风险，及时进行监察稽核和信息披露。针对信贷证券化业务可能出现的市场风险、信用风险、操作风险、法律风险等，华润信托通过研究业务控制、投资决策控制、岗位分离控制、空间分离控制、作业流程控制、信息披露控制、档案保管控制、信息

技术系统控制、会计系统控制、保密控制和监察稽核控制实现信贷资产证券化业务的风险控制。此外，华润信托按照全流程风险管理的指导思想，建立了专业的覆盖信托业务全流程的信息管理系统；根据资产证券化业务运营及发展需要，专门制定了业务相关操作流程和风控制度。

跟踪期内，华润信托履约和履职能力稳定。

六、结论

联合资信对“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”交易项下基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构履职情况等进行了持续的跟踪和监测。经过跟踪评级测算和分析，联合资信认为截至本次跟踪基准日，“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”的底层资产运营表

现较好，主要参与机构履职能力稳定，其中金地集团的偿付能力和偿付意愿极强，主体长期信用等级为 AAA。

鉴于此，联合资信确定维持“深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”的信用等级为 AAA_{sf}。

附件 1 金地集团主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	274.06	440.10	451.64	434.94
资产总额（亿元）	2079.42	2783.55	3348.16	3547.04
所有者权益（亿元）	579.56	664.78	823.69	798.79
短期债务（亿元）	184.29	299.29	501.38	458.23
长期债务（亿元）	419.44	672.30	597.11	590.56
全部债务（亿元）	603.73	971.59	1098.49	1048.79
营业收入（亿元）	376.62	506.99	634.20	73.38
利润总额（亿元）	116.80	151.11	195.09	29.50
EBITDA（亿元）	130.03	169.71	225.27	--
经营性净现金流（亿元）	-69.89	-18.28	78.99	-85.75
财务指标				
销售债权周转次数（次）	611.09	613.14	324.20	--
存货周转次数（次）	0.31	0.29	0.30	--
总资产周转次数（次）	0.21	0.21	0.21	--
现金收入比（%）	175.90	122.19	123.99	120.97
营业利润率（%）	25.56	31.04	31.09	25.04
总资本收益率（%）	9.01	8.43	9.51	--
净资产收益率（%）	16.35	18.21	18.78	--
长期债务资本化比率（%）	41.99	50.28	42.03	42.51
全部债务资本化比率（%）	51.02	59.37	57.15	56.77
资产负债率（%）	72.13	76.12	75.40	77.48
流动比率（%）	162.67	161.89	143.80	137.00
速动比率（%）	82.10	82.16	69.58	65.65
经营现金流动负债比（%）	-6.69	-1.30	4.19	--
EBITDA 利息保护倍数（倍）	5.72	4.65	4.62	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.64	5.73	4.88	--

注：1.2020 年一季度财务数据未经审计；

2.其他流动负债中有息债务部分和其他应付款中关联方资金拆入款均计入短期债务核算；

3.2020 年一季度短期债务未包含其他应付款中关联方资金拆入款；4.其他非流动负债中有息债务部分计入长期债务核算

附件 2 金地集团主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	71.57	175.67	202.51	217.69
资产总额（亿元）	1021.03	1463.89	1661.28	1774.83
所有者权益（亿元）	224.86	227.37	216.15	226.97
短期债务（亿元）	109.67	124.42	331.67	427.65
长期债务（亿元）	375.08	618.12	499.33	492.12
全部债务（亿元）	484.75	742.54	831.01	919.77
营业收入（亿元）	3.24	2.64	2.97	0.28
利润总额（亿元）	29.10	25.08	15.33	15.91
EBITDA（亿元）	--	--	--	--
经营性净现金流（亿元）	-182.19	-33.04	37.89	-63.07
财务指标				
销售债权周转次数（次）	11607.09	13886.49	19781.52	--
存货周转次数（次）	12.74	0.72	2.16	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	102.60	128.58	132.48	100.41
营业利润率（%）	85.16	93.78	88.92	87.44
总资本收益率（%）	5.87	4.48	4.26	--
净资产收益率（%）	13.28	11.63	7.57	--
长期债务资本化比率（%）	62.52	73.11	69.79	68.44
全部债务资本化比率（%）	68.31	76.56	79.36	80.21
资产负债率（%）	77.98	84.47	86.99	87.21
流动比率（%）	190.10	185.64	136.46	131.80
速动比率（%）	190.09	185.63	136.46	131.79
经营现金流动负债比（%）	-43.40	-5.35	4.02	--
EBITDA 利息保护倍数（倍）	--	--	--	--
全部债务/EBITDA（倍）	--	--	--	--

注：1. 公司所提供的 2020 年一季度财务数据未经审计；

2. 集团类客户提供公司本部（母公司）财务信息

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	(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%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
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-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+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

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

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 5 资产支持票据信用等级设置及其含义

联合资信资产支持票据具体评级方法参见联合资信官方网站（www.lhratings.com）。联合资信资产支持票据信用等级划分为三等九级，分别为：AAA_{sf}、AA_{sf}、A_{sf}、BBB_{sf}、BB_{sf}、B_{sf}、CCC_{sf}、CC_{sf}和 C_{sf}。除 AAA_{sf} 级、CCC_{sf} 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。各等级含义如下表所示：

级别设置	含义
AAA _{sf}	还本付息能力极强，违约风险极低
AA _{sf}	还本付息能力很强，违约风险很低
A _{sf}	还本付息能力较强，较易受不利经济环境的影响，但违约风险较低
BBB _{sf}	还本付息能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB _{sf}	还本付息能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B _{sf}	还本付息能力很大程度上依赖良好的经济环境，违约风险很高
CCC _{sf}	还本付息能力高度依赖良好的经济环境，违约风险极高
CC _{sf}	还本付息能力很弱，基本不能偿还债务
C _{sf}	不能偿还债务