

跟 踪 评 级 公 告

联合[2016] 1569 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持金地（集团）股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，并维持“15金地MTN001”、“15金地MTN002”、“15金地MTN003”、“15金地MTN004”、“16金地MTN001”和“16金地MTN002”AAA的信用等级。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一六年七月二十二日



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)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

金地（集团）股份有限公司中期票据跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果：AAA 评级展望：稳定

上次评级结果：AAA 评级展望：稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
15 金地 MTN001	30 亿元	2015/04/28-2018/04/28	AAA	AAA
15 金地 MTN002	25 亿元	2015/08/05-2020/08/05	AAA	AAA
15 金地 MTN003	10 亿元	2015/10/29-2020/10/29	AAA	AAA
15 金地 MTN004	10 亿元	2015/10/29-2020/10/29	AAA	AAA
16 金地 MTN001	10 亿元	2016/02/26-2021/02/26	AAA	AAA
16 金地 MTN002	10 亿元	2016/02/26-2021/02/26	AAA	AAA

评级时间：2016 年 7 月 22 日

财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年	16 年 3 月
现金类资产(亿元)	186.62	165.88	150.01	178.26
资产总额(亿元)	1239.26	1246.67	1393.46	1455.16
所有者权益(亿元)	380.35	405.19	476.16	485.85
长期债务(亿元)	234.47	259.81	237.04	251.38
全部债务(亿元)	352.76	414.07	392.85	408.55
营业收入(亿元)	348.36	456.36	327.62	67.19
利润总额(亿元)	63.12	71.13	62.80	8.63
EBITDA(亿元)	86.98	81.14	74.85	--
经营性净现金流(亿元)	-15.61	-9.51	83.94	-4.99
营业利润率(%)	18.74	20.06	19.56	17.85
净资产收益率(%)	11.86	12.25	10.17	--
资产负债率(%)	69.31	67.50	65.83	66.61
全部债务资本化比率(%)	48.12	50.54	45.21	45.68
流动比率(%)	183.23	193.89	180.00	177.31
全部债务/EBITDA(倍)	4.06	5.10	5.25	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.74	2.87	2.55	--
经营现金流流动负债比	-2.60	-1.71	12.91	--

注：2016 年一季度财务数据未经审计。

分析师

李海宸 姜雨彤

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）

Http: //www.lhratings.com

评级观点

跟踪期内，金地集团作为国内大型房地产上市公司，其产品品质高、土地储备充足、在建房地产项目规模大、综合竞争实力强。同时联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到房地产行业受宏观政策调控影响大、整体债务规模持续扩大、有息债务增长快等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司在开发房地产项目及土地储备充足，未来随着公司存量房产进一步销售实现，以及公司商业地产业务进一步拓展，公司整体收入规模有望持续扩大。

综合考虑，联合资信评估有限公司维持公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“15 金地 MTN001”、“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”和“16 金地 MTN002”AAA 的信用等级。

优势

1. 公司在房地产行业资产规模大，产品品质处于同行业领先水平；物业管理及品牌价值全国排名前列，综合竞争实力强。
2. 公司在开发房地产项目及土地储备充足，为公司未来业务收入持续增长提供了有力支撑。
3. 公司经营活动现金流入量及 EBITDA 对待偿还债券保障程度好。

关注

1. 房地产行业受宏观政策调控影响大，未来房地产市场运行存在不确定性。
2. 公司整体债务规模增长较快。
3. 跟踪期内，公司营业收入和利润总额均有所下降。
4. 公允价值变动收益对公司利润总额有一定影响。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与金地（集团）股份有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与金地（集团）股份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。

二、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。

三、本信用评级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，未因金地（集团）股份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。

四、本信用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。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由金地（集团）股份有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、本跟踪评级结果自发布之日起 12 个月内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司关于金地（集团）股份有限公司主体长期信用及中期票据的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

金地（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“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，以发起设立方式于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，公司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，公司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）。经过一系列的注册变更后，截至2013年底，公司总股本人民币44.72亿元。根据公司《金地（集团）股份有限公司A股股票期权计划》及2014年7月25日第七届董事会第七次会议决议通过的《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格》和《关于股票期权行权相关事项的议案》规定，截至2014年底，行权股票期权数量为19954900股，累计增加股本19954900.00元，变更后的注册资本为人民币44.91亿元。根据金地集团公司《金地（集团）股份有限公司A股股票期权计划》及2015年第七届董事会第二十七次、三十四次会议决

议通过的《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》，截至2015年底，行权股票期权数量为9385900股，变更后的注册资本为人民币45.00亿元。

截至2016年3月底，公司股本为人民币45.01亿元，公司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21.76%的股本，为公司第一大股东。

公司经营范围：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）。

截至2015年底，公司（合并）资产总额1393.46亿元，所有者权益476.16亿元（包含少数股东权益140.17亿元）；2015年公司实现营业收入327.62亿元，利润总额62.80亿元。

截至2016年3月底，公司（合并）资产总额1455.16亿元，所有者权益485.85亿元（包含少数股东权益146.88亿元）；2016年1~3月，公司实现营业收入67.19亿元，利润总额8.63亿元。

公司注册地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼；法定代表人：凌克。

三、宏观经济和政策环境

2015年，中国经济步入“新常态”发展阶段，经济运行保持在合理区间，结构调整取得积极进展，发展新动能加快成长，人民生活进一步改善。初步核算，全年国内生产总值67.7万亿元，同比实际增长6.9%，增速创25年新低；第二产业增加值增速放缓拖累我国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明中国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。创新驱动发展战略持续推进，互联网与各行业加速融合，新兴产业快速增长。大众创业、万众创新蓬勃发展，

全年新登记注册企业增长 21.6%，平均每天新增 1.2 万户。2015 年底，中国城镇登记失业率 4.1%，较 2014 年底略有下降，就业形势总体稳定；全年城镇新增就业 1312 万人，完成城镇新增就业 1000 万人以上、城镇登记失业率控制在 4.5% 以内的目标。国居民人均可支配收入实际增长 7.4%，快于经济增速。去年末居民储蓄存款余额增长 8.5%，新增 4 万多亿元。

从消费、投资和进出口情况看，2015 年，市场销售稳定增长，固定资产投资继续增速下行，进出口大幅回落。社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%。固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%）。全年进出口总额值 4.0 万亿美元，同比下降 8.0%。

2015 年，中国继续实施积极的财政政策。我国一般公共财政收入 15.22 万亿元，比上年增长 8.4%，增速较上年有所回落。一般公共财政支出 17.58 万亿元，比上年增长 15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至 2.36 万亿元，赤字率上升至 3.5%。

2015 年，央行继续实施稳健的货币政策，灵活运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，改善和优化融资结构和信贷结构。2015 年共进行了五次降息和五次降准，降息和降准幅度分别达到 125BP 和 300BP。在公开市场操作方面，央行多次开展逆回购操作，并通过短期流动性调节工具（SLO）、中期借贷便利（MLF）和抵押补充贷款（PSL）分别向市场净投放资金 5200 亿元、213 亿元和 10811.89 亿元，向市场注入流动性。截至 2015 年底，中国广义货币（M2）余额 139.2 万亿元，同比增长 13.3%；狭义货币（M1）余额 40.1 万亿元，同比增长 15.2%，比上年末高 12.0 个百分点。截至 2015 年底，社会融资规模存量为 138.1 万亿元，同比增长 12.4%，增速较上年末

（14.3%）有所放缓。

2016 年是中国“十三五”开局之年，李克强总理的政府工作报告指出，2016 年发展的主要预期目标是：国内生产总值增长 6.5%~7%，居民消费价格涨幅 3% 左右，城镇新增就业 1000 万人以上，城镇登记失业率 4.5% 以内，进出口回稳向好，国际收支基本平衡，居民收入增长和经济增长基本同步。2015 年 12 月中央经济工作会议明确了 2016 年的重点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下，2016 年，在财政政策方面，政府将着力加强供给侧结构性改革，继续推进 11 大类重大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装备制造合作重点项目，促进经济发展；但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升，或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面，央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具，继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，同时进一步完善宏观审慎政策框架；M2 或将保持 13% 以上的较高增速，推动实体经济增长；在美元加息、国内出口低迷、稳增长压力较大的背景下，预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张，营造适度宽松的货币金融环境。

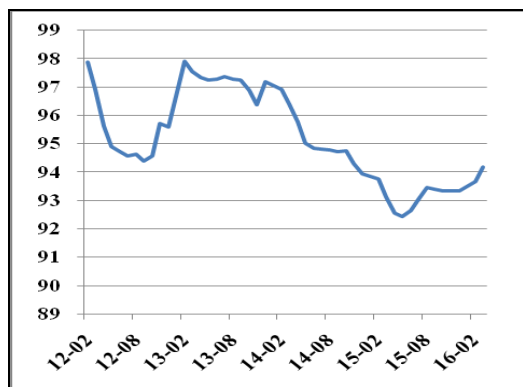
四、行业分析

1. 行业概况

2014 年的中国房地产市场处于调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑；中央政策以“稳”为主，关注民生保障和长效机制顶层设计，通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保

障合理购房需求，稳定住房消费；各地加速房地产市场化转型，限购、限贷手段逐步退出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多轮支持政策刺激住房需求、加快库存去化。进入 2015 年，在延续上年经济下行压力加大、楼市库存高企、市场信心不足的背景下，房地产开工面积增速和投资增速低位徘徊，全国市场区域分化严重；但受益于利好政策逐步出台，地产市场缓慢回暖，考虑到前期大量刚性需求的提前释放导致了有效需求的不足，市场景气度的大幅回升仍有一定压力。

图 1 2012 年以来国房景气指数（频率：月）



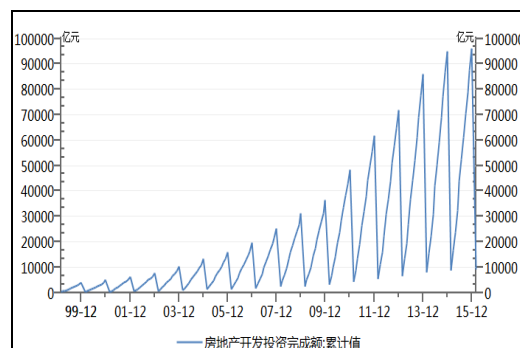
资料来源：Wind 资讯

房地产投资：2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.5%，增速较上年回落 9.3 个百分点，创近五年新低；其中住宅投资 6.4 万亿元，同比增长 9.2%（较上年回落 10.2 个百分点），商业营业用房和办公楼投资增速分别为 20.1% 和 21.3%（分别较上年回落 8.2 个和 16.9 个百分点）。2015 年，开发投资增速进一步回落，全年房地产开发投资 9.60 万亿元，同比增长 1.0%；其中住宅投资 6.46 万亿元，同比增长 0.4%。

房屋开工/竣工面积：新开工面积增速持续下降，2014 年为 18.0 亿平方米，同比下降 10.7%，其中住宅新开工 12.5 亿平方米，同比下降 14.4%；全国房屋施工面积 72.6 亿平方米，同比增长 9.2%；全国房屋竣工面积 10.7 亿平方米，同比增长 5.9%。2015 年，全国房屋新开工面积 15.4 亿平方米，同比下降

14.0%，其中住宅新开工面积 10.7 亿平方米，同比下降 14.6%。

图 2 房地产开发投资完成额



资料来源：Wind 资讯

房地产销售：受政策因素影响，销售增速呈现先降后升。2014 年，全国商品房销售面积为 12.1 亿平方米，同比下降 7.6%，销售额为 7.6 万亿元，同比下降 6.3%，仅商业营业用房销售额、销售面积实现同比增长；住宅销售面积（10.5 亿平方米）同比下降 9.1%，销售额（6.2 万亿元）同比下降 7.8%，办公楼的销售面积和销售额同比分别下降 13.4% 和 21.4%（2498 万平方米和 2944 亿元），商业营业用房的销售面积和销售额同比分别增长 7.2% 和 7.6%（9075 万平方米和 8906 亿元）。2015 年，受益利好政策的刺激，地产销售呈温和回暖，70 个大中城市房价同比上涨城市个数增加，房地产贷款稳步上升，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，销售额为 8.73 万亿元，同比增长 14.4%。

2016 年 1~2 月，全年房地产开发投资 9051.79 亿元，同比增长 3.00%，其中住宅投资 6027.52 亿元；房屋施工面积 60.35 亿平方米，同比增长 5.90%，其中住宅施工面积 41.46 亿平方米；房屋新开工面积 1.56 亿平方米，同比增长 9.70%；竣工面积 1.39 亿平方米，同比增长 28.90%。销售方面，2016 年 1~2 月，全国商品房销售额 8576.81 亿元，同比增长 43.60%。相关政策的出台刺激了购房需求，一定程度减缓三、四线城市库存高企的压力，2016 年以来，中国房地产市场延续回暖趋势。

2. 房地产供求与信贷环境

2014 年，市场整体供大于求，库存升至历史高位，去化压力较大。20 个代表城市成交量同比下降 8.6%，供应量同比增长 3.2%，销供比为 0.82，较 2013 年的 0.93 明显下降。其中，北京当年成交减少而供应增加，销供比仅为 0.64，与 2013 年 1.53 的水平差距较大；上海、广州、武汉也由 2013 年的供需基本平衡转为 2014 年的供大于求，销供比分别下降至 0.80、0.70、0.88。2014 年前三季度，市场销售下降、供应增加，推动整体库存持续攀升，出清周期延长。进入四季度，销售有所回升，库存仍高位盘整，截至 2014 年底，20 个代表城市可售面积为 18782 万平方米，环比增长 1.8%，较 2013 年底增长 25.5%，为近五年以来最高水平。

户籍、土地改革、不动产统一登记进程加快，长效机制顶层设计有序推进。2014 年 11 月，《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》出台，提出稳定完善农村土地承包关系，规范引导农村土地经营权有序流转。同时，国土资源部正式发布《节约集约利用土地规定》和《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，对大力推进节约集约用地进行整体部署，实现“控总量、挤存量、提质量”，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区将以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模。

2015 年，中国房地产市场区域分化仍较为严重，整体仍呈现供大于求，库存升至历史高位。其中，一线城市仍房价畸高，部分二线城市及三、四线城市住房市场呈现不同程度供应过剩、库存较高，房价承压。同期的土地成交市场偏弱，全国房地产开发企业土地购置面积为 22811 万平方米，同比下降 31.70%，降幅扩大；土地成交价款为 7622 亿元，同比下降 23.9%。分季度看，随着销售好转，2~4 季度土地购置面积降幅逐步小幅收窄，全年土地投资呈现出前低后高的走势。

近年来，房地产贷款稳步上升，保障房信贷支持力度加大：2014 年，房地产贷款余额 17.37 万亿元，同比增长 18.9%，无论是开发型还是消费型房地产贷款均呈上升态势。2015 年，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额为 21.0 万亿元，同比增长 21.0%，增速提升；全年新增房地产贷款 3.6 万亿元，较上年增加 8434 亿元，占各项贷款新增额的 30.6%，较上年有所扩大。保障房信贷方面，截至 2015 年末，全国保障性住房开发贷款余额为 1.8 万亿元，同比增长 59.5%（增速提升 2.3 个百分点）；全年新增 6761.3 亿元，占同期房产开发贷款增量的 92.7%，较上年提高 37.7 个百分点。

3. 政策环境

2015 年，国家进一步导向稳增长、调结构，积极聚焦于促消费，鼓励自住和改善性需求。2015 年 2 月 5 日，中国人民银行普降金融机构存款准备金率并有针对性地实施定向降准措施。2015 年 3 月 1 日起，央行年内首次降息 0.25 个百分点。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，发布了二套首付降为 40%，首套房公积金贷款首付降为 20%，二套房公积金贷款首付降为 30%，财政部、国税总局将个人出售住房免征营业税由 5 年调整为 2 年以上。2015 年 4 月 20 日起，央行再次下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，降准之后，购房者申请房贷的限制更为宽松。2015 年 5 月 11 日起，央行再次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整，这一调整使商业房贷利率调整到了 5.65%，住房公积金贷款利率调整到 3.75%。2015 年以来，多次降息

降准，提振了市场信心。2015 年 10 月 29 日，十八届五中全会通过“全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策”，该政策进一步提升了居住功能需求和住房的升级需求。

2016 年以来，财政部及央行等相关部门继续出台了系列房地产行业扶持新政。2 月 2 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2 月 19 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，明确对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。营业税方面，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

总体看，2015 年以来房地产销售的区域化差异有所体现，布局一线城市为主的企业，其盈利能力得以持续，融资渠道的放宽，很大程度上起到了降低融资成本的效果。但以二、三线城市及商业地产、园区开发等为主的企业，已经显露下滑态势，后续商品房投资价值的减弱将抑制投资人群消化库存的动力，不利于开工新建回暖。未来，宏观调控将逐步回归市场化，长效机制逐步取代短期调控手段，不动产统一登记配套制度将进一步健全，土地节约集约利用将继续加强，以保障房地产市场长期稳定发展；房地产供应步入调整阶段，控规模、调结构将成为破局库存难题的关键。中国城镇化进程的发展使房地产市场仍存增长空间，但中长期需求仍

面临结构性调整，联合资信将密切关注国内房地产市场的发展情况。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2016 年 3 月底，公司股本为人民币 45.01 亿元，公司无控股股东及实际控制人，生命人寿-万能 H 持有公司股份占公司总股本的 21.76%，为公司第一大股东。

2. 企业规模

公司是一家以房地产开发为主营业务的上市公司，拥有房地产开发企业国家一级资质。截至 2016 年 3 月底，公司土地储备超过 2600 万平方米；公司（合并）资产总额 1445.16 亿元，所有者权益 485.85 亿元。

在综合能力方面，2015 年，中国房地产研究会、中国房地产业协会及中国房地产测评中心评选公司为“2015 年中国房地产上市公司综合实力 100 强”第 15 名、“2016 年中国房地产上市公司 A 股十强”第六名。2016 年 5 月，公司荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2016 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“2016 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2016 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”。

总体看，作为全国大型房地产上市公司，公司在房地产行业经营规模大，市场竞争实力强。

六、管理分析

跟踪期内，公司高层管理人员、管理体制和管理制度无重大变动。

七、经营分析

1. 经营现状

2015 年，在房地产开发收入规模有所下降的影响下，公司整体收入下降明显，实现营业收入为 327.62 亿元，同比下降 28.19%，其中房地产开发收入为 305.30 亿元，占公司营业收入比重为 93.19%。2015 年公司房地产开发收入有所下降，主要系受房地产行业波动影响及公司增加合营及联营开发所致。

2016 年 1~3 月，地产需求端有所复苏，公司住宅销售规模增长，营业收入为 61.82 亿元，较上年同期大幅上涨，同比增长 90.86%。

从盈利能力看，房地产开发业务收入为公司主要收入和利润来源。受公司结转房产项目价格总体波动影响，房地产业务毛利率水平有所波动，2015 年为 27.79%。2016 年 1~3 月，房地产开发业务毛利率较 2015 年有所下降，为 24.47%；同时，公司物业管理业务盈利能力进一步提升，毛利率上升至 4.73%。

表 1 2013~2015 年及 2016 年 1~3 月公司营业板块收入构成情况（单位：亿元、%）

产品 名称	2013 年			2014 年			2015 年			2016 年 1~3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	334.92	96.15	26.34	438.37	96.09	28.53	305.30	93.19	27.79	61.82	92.01	24.47
物业出租	4.53	1.30	99.03	5.38	1.18	99.56	6.24	1.91	98.60	1.62	2.42	92.95
物业管理	7.44	2.14	-0.28	9.43	2.07	3.00	12.07	3.68	2.90	2.85	4.25	4.73
主营其他	1.41	0.40	73.47	3.06	0.67	38.44	3.11	0.95	53.72	0.84	1.25	80.32
其他收入	0.03	0.01	--	--	--	--	0.90	0.27	92.67	0.05	0.07	51.79
合计	348.36	100.00	26.91	456.23	100.00	28.91	327.62	100.00	28.65	67.19	100.00	25.98

资料来源：公司提供

2. 房地产开发

公司具有国家一级房地产开发资质，房地产开发业务是公司主营业务，2015 年，公司房地产业务收入占公司营业收入的比重为 93.19%。2016 年 1~3 月，公司房地产业务收入占公司营业收入的比重为 92.01%。

房地产开发方面，2015 年，公司商品房新开工面积同比有所下降，为 405.22 万平方米。由于公司加快开发和销售节奏，更多推出刚需的精品小户型产品，跟踪期内销售面积（含合营和联营公司）保持增长，为 445.51 万平方米。

表 2 公司近年房地产经营情况

（单位：万平方米）

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 3 月
新开工面积	516.17	460.00	405.22	99.73

房屋竣工面积	326.06	534.00	472.16	49.62
可售面积	2423.96	3129.84	2624.84	2685.85
销售面积	359.80	389.80	445.51	138.19
结算面积	276.12	347.39	265.66	61.07

资料来源：根据公司年报整理

注：上述表格中数据包括非并表的合营、联营公司。

公司近年在保证新开盘项目去化率同时，坚持去化库存，平均开盘周期由 12 个月缩短至近 10 个月。2015 年，公司住宅项目销售均价持续增长，同时住宅业务销售规模保持增长，2015 年公司住宅业务实现销售合同额 616.70 亿元，同比增长 25.82%。2016 年 1~3 月，公司住宅销售均价较 2015 年上涨至 1.48 万元/平方米，销售住宅面积 138.19 万平方米，完成销售房产合同额为 204.10 亿元。

2015 年测算合营和联营公司销售约为 293 亿元；若仅考虑合并报表范围内子公司销

售，约为 324 亿元。

表3 公司近年房地产销售情况

项目	2013年	2014年	2015年	2016年 1~3月
销售均价(万元/平方米)	1.25	1.26	1.38	1.48
销售房产合同额(亿元)	450.40	490.14	616.70	204.10

资料来源：公司提供

注：上表包含了非并表的合营、联营公司数据。

2015 年，随着地产市场有所复苏，公司拿地规模较 2014 年有所增长。截至 2015 年底，公司土地储备总建筑面积超过 2600 万平方米，其中权益土地储备总建筑面积近 1600 万平方米。公司土地储备较为充足，为长期持续发展奠定了基础。

表4 公司近年获取土地情况

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1~3 月
取得土地面积（亩）	11297.25	4095.00	6707.47	919.01
取得土地均价（万元/亩）	261.31	374.53	442.52	366.48
取得土地的成本（亿元）	295.21	153.37	296.82	33.68

资料来源：公司提供

注：土地面积为土地储备建筑面积

2015 年，公司共获取 33 个房地产项目，总地价 296.82 亿元（其中权益地价 113.06 亿元）。

表5 公司2015年新获取33个房产项目情况

（单位：%、万平方米、亿元）

地块名称	权益比例	可售面积	总地价
青岛悦峰	37.00	18.31	10.27
长沙格林东郡	100.00	9.67	2.94
大连檀境	30.00	29.23	6.71
宁波悦江来	12.47	9.80	6.63
金华江南逸	25.00	13.08	3.72
北京顺义区 26 街区项目	12.00	20.57	13.80
天津艺城华府	8.31	35.92	20.42
上海松江新桥	25.00	10.95	20.12

南京河西 1 号综合体项目	41.57	33.80	20.28
武汉天悦	50.00	42.08	20.56
杭州未来科技城 32 号地（杭州风华）	50.00	6.78	5.64
苏州何山路项目（苏州名悦）	41.57	14.58	8.30
大连泉水檀溪 D3 项目	41.57	2.73	0.86
宁波市投资创业中心 III -2-3 地块(宁波艺境)	16.63	3.43	1.76
天津市咸水沽地块(天津艺城瑞府)	40.00	7.27	1.91
宁波首南地段 YZ08-08-a 地块（宁波风华东方）	33.00	11.57	10.91
沈阳市和平区长白岛地块	100.00	11.20	3.59
上海市嘉定新城 E26-1 地块	100.00	10.11	20.13
北京门头沟永定镇地块	20.37	10.01	20.30
沈阳浑南区 GN-GX-07-27 地块（中华园北项目）	100.00	6.58	1.07
上海市松江区车墩镇地块	100.00	8.00	6.95
天津市津南区辛庄地块（艺城悦府）	29.00	11.36	4.30
杭州拱墅区桥西地块	41.57	7.52	13.03
宁波湿地公园地块（风华东方二期）	41.57	8.11	6.93
上海普陀长寿社区项目	41.57	4.54	10.05
上海市松江区新桥镇陈春路一号 B-1/B-2 号地块	8.31	8.51	14.24
南京市浦口区江浦街道南审北地块	33.00	16.93	8.20
宁波市投创中心 II-2-C 地块（宁波艺境二期）	33.26	1.65	1.05
东莞市万江汾溪河项目	100.00	16.48	6.65
苏州平江新城地块	20.37	2.85	2.70
上海九亭商住地块	13.72	23.46	12.36
江苏淮安地块	41.57	19.15	2.28

北京仁和镇地块（北京金地未来）	6.05	10.94	8.17
合计	--	447.17	296.82

资料来源：公司年报

2015年，公司各区域项目销售势头良好，其中包括天津国际广场、上海自在城在内共计18个项目的销售金额超过10亿元；北京朗月、南京自在城在内的5个项目销售金额超过20亿元，上海自在城、北京格林格林等项目年度销售金额超过30亿元。公司房地产业务在国内各地区分布较为均衡，从收入占比来看，华东地区、华南地区和东北地区占比较大；从结算面积来看，华东地区、华中地区、华南和东北占比较大。

表6 2015年公司房地产销售收入各地区占比情况
(单位：亿元、万平方米、%)

地区	主营业务收入	占比	结算面积	占比
华南	89.33	27.34	47.53	17.89
华北	23.42	7.17	14.27	5.37
华东	86.25	26.40	58.73	22.11
东南	36.62	11.21	35.01	13.18
华中	30.51	9.34	41.54	15.64
西北	17.03	5.21	14.41	5.42
东北	43.57	13.33	54.16	20.39
合计	326.72	100.00	265.66	100.00

资料来源：公司年报

表7 2015年公司主要物业出租收入情况

项目种类	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率 (%)	租金收入 (万元)	平均租金 (元/月·平方米)
写字楼	383015.00	297391.00	98	58416.09	180.00
金地工业区物业	41446.00	39326.00	94	1758.06	40.00
合计	424461.00	336717.00	98	60174.15	168.00

资料来源：公司年报

物业管理业务

金地物业 1993 年成立于深圳，是金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台。金地物业在全国华南、华北、华东、华中、东北、西北、东南区域布点布局，下辖各区域物业公司及楼宇工程、经营管理等多个

公司近年来重视商业地产的发展，2012 年收购香港上市公司星狮地产（股份代号：00535），后更名为金地商置集团有限公司（以下简称“金地商置”）。金地商置的主营业务为物业投资、发展及管理其住宅、写字楼及商业园之项目。2013 年初，金地商置在香港资本市场配售筹集股本金净额为 6.90 亿港元。

截至 2015 年底，金地商置资产总额 251.01 亿元人民币，归属于母公司股东权益 86.80 亿元人民币；2015 年，金地商置实现营业总收入 43.30 亿元人民币，净利润 10.56 亿元人民币。未来，公司对金地商置发展定位为：将专注于商业地产，培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，成为中国精致商业地产引领者。

3. 其他业务

物业出租业务

公司物业出租业务主要以对其旗下商业写字楼的租金收入以及对金地工业区相关物业的租金收入为主。2015 年，公司实现物业出租收入稳定增长，为 6.24 亿元，增长主要系可出租面积增加和平均租金上升所致。2016 年 1~3 月，实现物业出租收入 1.62 亿元。

专业公司，拥有具备自主知识产权的高端物业服务品牌“荣尚荟”。

金地物业的物业管理业务主要包括商业物业管理和住宅物业管理。商业物业管理主要包括：（1）金地中心写字楼，集两座超百米国际甲级写字楼和时尚购物中心于一体，总建筑面

积 15 万平方米，其所配备的供电系统、供水系统、中央空调系统、电梯系统，以及通信、消防、安全等楼宇智能化管理系统具备国际领先的技术水平；（2）金地大厦，占地面积 2806.32 平方米，建筑面积 17879.73 平方米，大厦内共有会议室 16 间，培训室 3 间，会议室与培训室均配有语音通讯、视频通讯等现代化的会议系统，大厦五楼多功能厅可举办 300 人以上的大型会议或宴会；（3）威新软件科技园，占地面积 6.7 万平方米，总建筑面积为 15 万平方米，可提供出租面积达 12.5 万平方米；（4）福田体育公园，位于深圳市福田区滨河大道与福强路交汇处，项目占地 6.3 万平方米，总面积 129332.91 平方米，是由深圳市福田区政府投资兴建的一站式集文化、体育、群众休闲活动、办公及文体培训为一体的公益性场所；（5）西安金地广场，位于西安曲江新区核心区域，项目总建筑面积 9.3 万平米，地上四层、地下二层，设计停车位 745 个，绿化率 17%，容积率 4.5 万平米。住宅物业管理主要包括金地自在新天地酒店式公寓、中兴人才公寓、学林雅苑、新世界豪园和熙园。

2015 年，公司物业管理实现收入 12.07 亿元，同比增长 28.00%。2015 年，公司物业管理业务毛利率水平由 2014 年的 3.00% 下降至 2.90%，基本保持稳定。2016 年 1~3 月，公司物业管理收入 2.85 亿元，毛利率增长至 4.73%。

其他主营业务

公司其他主营业务主要为基金管理业务，其经营实体为公司旗下稳盛投资管理有限公司（以下简称“稳盛投资”），专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司。稳盛投资在香港、北京、上海、深圳、天津均设有分支机构。2015 年，稳盛投资管理的稳盛基金新增管理规模 49.20 亿元，其总管理规模达 229.48 亿元；同年，稳盛投资顺利完成 UG 一期美元基金投资，着手筹建二期美元基金，并成功发起并设立第一只人民币不定向股权基金——优选共赢基金。2015 年，公司实现其他主营业务收入 3.11

亿元。2016 年 1~3 月，其他主营业务收入 0.84 亿元。

总体看，跟踪期内，公司主营业务仍保持突出，在开发房地产项目及土地储备充足，为公司未来业务收入持续增长提供了有力支撑。

八、财务分析

公司提供的 2013~2015 年财务报表已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审计结论。2016 年第一季度财务数据未经审计。

从合并范围看，2015 年公司新纳入合并范围子公司 70 家（新设 56 家，非同一控制下合并 6 家，收购资产新增 8 家），不再纳入合并范围内的子公司 16 家（处置子公司 10 家，注销子公司 6 家），上述合并子公司资产及净资产规模相对较大，合并范围变化对公司有一定影响，但不影响财务数据可比性。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 1393.46 亿元，所有者权益 476.16 亿元（包含少数股东权益 140.17 亿元）；2015 年公司实现营业收入 327.62 亿元，利润总额 62.80 亿元。

截至 2016 年 3 月底，公司（合并）资产总额 1455.16 亿元，所有者权益 485.85 亿元（包含少数股东权益 146.88 亿元）；2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 67.19 亿元，利润总额 8.63 亿元。

1. 盈利能力

跟踪期内，公司收入规模随房地产开发业务规模扩大而实现增长。2015 年全年公司实现营业收入 327.62 亿元，同比降低 28.19%；同期，公司营业成本同比下降 27.93%，公司营业利润率为 19.56%，同比下降 0.50 个百分点。

从期间费用看，2015 年，公司期间费用占营业收入比重为 8.57%，同比增长 3.62 个百分点，期间费用较 2014 年有所增强。公司销售费用增长主要系销售规模增长；管理费用的增长主要是公司规模扩大所致；财务费用的降低，

主要是利息收入的增加所致，总体看来，公司的期间费用控制能力尚可。

2015 年，公司确认资产减值损失为 5.51 亿元。2015 年资产减值损失主要为存货跌价损失。2015 年公司投资收益大幅增加至 14.08 亿元（2014 年 0.81 亿元），主要增长来自长期股权投资投资收益（7.97 亿元），其余为丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得（4.52 亿元），投资收益占当年利润总额 22.42%，对利润贡献较大。

盈利指标方面，2015 年，公司总资本收益率和净资产收益率均有不同程度下滑，2015 年两项指标分别为 6.89%和 10.17%。

2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 67.19 亿元，同比增长 83.74%；实现利润总额 8.63 亿元，同比上涨 242.52%。2016 年 1~3 月，公司营业利润率为 17.85%，较 2015 年的 19.56%有所下降。

总体看，公司跟踪期内受到结算面积波动减少影响，营业收入有一定程度下滑，利润水平受非经常性损益影响较大，但考虑到行业特点，公司整体盈利能力尚可。

2. 现金流

从经营活动来看，2015 年公司经营活动现金流入量为 587.83 亿元，同比增长 17.90%，其中销售商品、提供劳务收到的现金 392.48 亿元，较上年有所增长，主要是销售规模扩大，从而导致现金收入比下降。2015 年，公司现金收入比为 119.80%，较近三年均值 105.25%高 14.55 个百分点。2015 年，公司经营活动现金净流量同比大幅增长，为 83.94 亿元，。

从投资活动来看，2015 年公司投资活动现金流入为 113.74 亿元，同比下降 21.15%。同期，公司投资活动现金流出为 188.06 亿元，主要为投资支付的现金。

2015 年，公司筹资活动现金流入量和净流量分别为 270.79 亿元和 -28.64 亿元，同比分别增长 3.11%、-174.16%。2015 年，公司收到其

他与筹资活动有关的现金为 105.00 亿元，主要为保证金。同期公司支付其他与筹资活动有关的现金为 3.33 亿元，主要为公司支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等。

2016 年 1~3 月，公司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 -4.99、32.69 亿元和 3.97 亿元。

总体来看，公司跟踪期内经营现金流净额由负转正，但投资所需资金持续增大，公司持续存在一定的融资需求。

3. 资本及债务结构

2013~2015 年，公司资产总额有所增长，年均复合增长 6.04%。截至 2015 年底，公司资产总计 1393.46 亿元，较 2015 年底增长 11.77%。截至 2015 年底，公司流动资产占比 83.98%，非流动资产占比 16.02%，公司主要以流动资产为主。

截至 2015 年底，公司流动资产为 1170.24 亿元，同比增长 8.50%，增长主要来自预付款项、其他应收款和其他流动资产的增加。2015 年底流动资产主要有货币资金（占 12.82%）、其他应收款（占 10.58%）、存货（占 66.35%）和其他流动资产（占 8.74%）。

截至 2015 年底，公司货币资金 150.01 亿元，主要由银行存款（占 97.01%）和其他货币资金（2.97%）以及少量现金构成；其中，存放在境外的款项总额 2.31 亿元，其他货币资金为使用受限的货币资金（4.46 亿元）。

截至 2015 年底，其他应收款 123.81 亿元，较 2014 年底同比增长 29.99%，主要因公司 2015 年与其他公司合资合营开发房产项目增多导致往来款增长明显。

截至 2015 年底，公司存货账面价值为 776.40 亿元，同比增长 0.52%，变化不大，主要由房地产开发成本和房地产开发产品构成，占比分别为 71.86%和 28.12%。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。截至 2015 年底，

公司非流动资产合计 223.22 亿元，同比增长 32.75%，增长主要来自长期股权投资和投资性房地产的增加。公司长期股权投资 63.25 亿元，同比上升 64.26%，主要系对合营和联营房地产企业的投资。公司投资性房地产账面价值合计 133.91 亿，同比增长 18.66%，增长来自两方面：外购房屋建筑物和在建工程合计 3.62 亿元；公允价值变动 17.43 亿元。公司固定资产账面原值 5.49 亿元，累计折旧 2.51 亿元，固定资产账面价值合计 2.98 亿元，主要为房屋及建筑物组成。

截至 2016 年 3 月底，公司资产总额合计 1455.16 亿元，较 2015 年底增长 4.43%，其中，流动资产占 83.81%，非流动资产占 16.19%，资产构成较 2015 年底变化不大；其中，其他非流动资产大幅增长至 8.97 亿元，主要为基金投资规模增大所致。

截至 2015 年底，公司所有者权益为 476.16 亿元（包含少数股东权益 140.17 亿元），同比增长 17.51%，主要来自未分配利润和少数股东权益的增加。从构成上看，由实收资本（占 9.45%）、资本公积（占 9.02%）、其他综合收益（占 0.69%）、盈余公积（占 3.55%）、其他权益工具（占 0.26%）、未分配利润（占 47.60%）和少数股东权益（占 29.44%）构成。

截至 2015 年底，公司实收资本 45.00 亿元，较 2014 年底增长 0.18%，主要系公司实行股权激励计划，增加股本 0.81 亿元；公司资本公积 42.94 亿元，较 2014 年底降低 8.66%，其变化主要源自①公司股票期权行权增加资本公积 0.51 亿元，同时从其他所有者权益工具转入资本溢价 0.20 亿元；②公司在不丧失控制权的情况下，收购子公司少数股东持有的股权或因少数股东对子公司增资导致其持股比例下降形成的资本公积合计 4.78 亿元。截至 2015 年底，公司少数股东权益 140.17 亿元，同比增长 55.14%，主要系公司增加合营联营子公司所致。

截至 2016 年 3 月底，公司所有者权益为 485.85 亿元，结构较上年底基本保持不变。

截至 2015 年底，公司负债总额为 917.30 亿元，同比增长 9.01%，主要源自预收款项、其他应付款和应付债券的增长。从结构看，流动负债占比 70.88%，非流动负债占比 29.12%，公司负债结构以流动负债为主。公司短期借款 15.83 亿元，同比下降 46.97%。公司应付票据大幅增加。应付票据 5.69 亿元，同比增长 27.02%，主要为商业承兑汇票（占 98.05%）和银行承兑汇票（占 1.95%）。公司预收款项 251.72 亿元，同比上升 38.38%，主要因售楼款增加所致。公司其他应付款为 100.06 亿元，同比增长 25.89%，主要系往来款增加所致。公司一年内到期的非流动负债 134.29 亿元，同比增长 11.97%，主要来自一年内到期的长期借款增加。

截至 2015 年底，公司非流动负债为 267.15 亿元，同比下降 6.33%，主要系长期借款的减少所致。

截至 2015 年底，公司长期借款 125.66 亿元，主要为信用借款（占 97.31%），其余为保证借款（由金融机构及公司之子公司提供担保）。公司应付债券 111.38 亿元，同比上升 160.17%，主要系公司 2015 年发行债券增长所致。截至 2015 年底，公司应付债券主要有：2008 年公司发行的 12.00 亿元公司债券（2016 年 3 月到期）、2013 年发行的 20.00 亿元人民币债券（2015 年偿还 1.61 亿元，年末余额 1.62 亿元）、2014 年发行的 10.50 亿元的人民币债券（2015 年偿还 5.44 亿元，年末余额 5.02 亿元）、2015 年发行的人民币债券 30.00 亿元、2015 年发行的四期中期票据（合计 75.00 亿元）和 2016 年发行的两期中期票据（合计 20.00 亿元）。

截至 2016 年 3 月底，公司负债总额为 969.31 亿元，较 2015 年底增长 5.67%，主要来自预收款项和其他应付款的增长。从结构看，流动负债占 70.96%，非流动负债占 29.04%，债务结构较 2015 年底变化不大。

截至 2015 年底，公司全部债务为 392.85 亿元，同比降低 5.13%，主要源自长期债务的减少。债务结构中，短期债务和长期债务分别

占比 39.66%和 60.34%。截至 2016 年 3 月底，公司全部债务为 408.55 亿元，较 2015 年底增长 4.00%；其中短期债务占比 38.47%较 2015 年底略有下降。总体看，公司目前长期债务占比高，债务结构合理。

债务指标方面，2015 年，公司资产负债率为 65.83%，同比下降 1.67 个百分点。长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 33.24%和 45.21%，同比分别下降 5.83 和 5.34 个百分点。截至 2016 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 66.61%和 45.68%，公司债务负担有所加重。

总体来看，跟踪期内，公司资产及债务规模持续增大，但债务结构中长期债务占比较高，债务结构合理。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015 年底，公司流动比率波动下降，速动比率波动增长，分别为 180.00%和 60.58%；2016 年 3 月底分别为 177.31%和 58.29%。2015 年，公司经营现金流动负债比分别为 12.91%。总体看，公司货币资金充裕，短期偿债能力适宜。

从长期偿债能力指标看，2015 年底，公司实现 EBITDA 为 74.85 亿元，同比下降 7.75%；同期，公司债务规模持续增长，公司 EBITDA 对债务本息的保障程度有所下降。2015 年底，公司 EBITDA 利息倍数为 2.55 倍；全部债务/EBITDA 为 5.25 倍。公司 EBITDA 对全部债务保障程度尚可，公司整体偿债能力强。

截至 2015 年底，公司对外担保 122.07 亿元，担保比率 25.64%，其中 98.50 亿元为公司为商品房承购人提供按揭贷款担保余额担保；公司为联营公司金地大百汇房地产开发有限公司向银行借款人民币 23.57 亿元提供担保。金地大百汇为天元中心项目公司，目前，运营情况正常，已于 2015 年 7 月开盘销售。公司对外担保比例较高，存在一定或有负债风险。

截至 2016 年 3 月底，公司共获得银行授信

额度 1308.00 亿元，其中已使用额度为 260.00 亿元，未使用额度为 1048.00 亿元。同时公司为 A 股上市公司，公司控股子公司金地商置集团有限公司为 H 股上市公司，融资渠道通畅。

5. 续存期内债券偿债能力分析

截至目前，公司待偿还中期票据本金总额 95 亿元。截至 2016 年 3 月底，公司中期票据募集资金已按募集资金用途全部使用完毕。

2015 年公司 EBITDA 为待偿还债券的 0.79 倍，经营活动现金流入量为待偿还债券本金总额的 6.19 倍。经营活动现金流入量对存续期债券保护能力较强。

表 8 截至目前公司存续期内债券明细情况

名称	额度	存续期	品种
15 金地 MTN001	30 亿元	2015/04/28-2018/04/28	中期票据
15 金地 MTN002	25 亿元	2015/08/05-2020/08/05	中期票据
15 金地 MTN003	10 亿元	2015/10/29-2020/10/29	中期票据
15 金地 MTN004	10 亿元	2015/10/29-2020/10/29	中期票据
16 金地 MTN001	10 亿元	2016/02/26-2021/02/26	中期票据
16 金地 MTN002	10 亿元	2016/02/26-2021/02/26	中期票据
合计	95 亿元	--	--

资料来源：公司年报

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行征信系统查询的《企业信用报告》（机构信用代码：G1044030400011260C），截至 2016 年 4 月 27 日，公司无未结清和已结清的不良信贷记录。总体看，公司过往债务履约情况良好。

7. 抗风险能力

公司在房地产行业资产规模大，产品品质处于同行业领先水平；物业管理及品牌价值全国排名前列，综合实力强；公司在建房地产项目规模大，土地储备充足。基于以上分析，联合资信认为，公司整体抗风险能力强。

九、结论

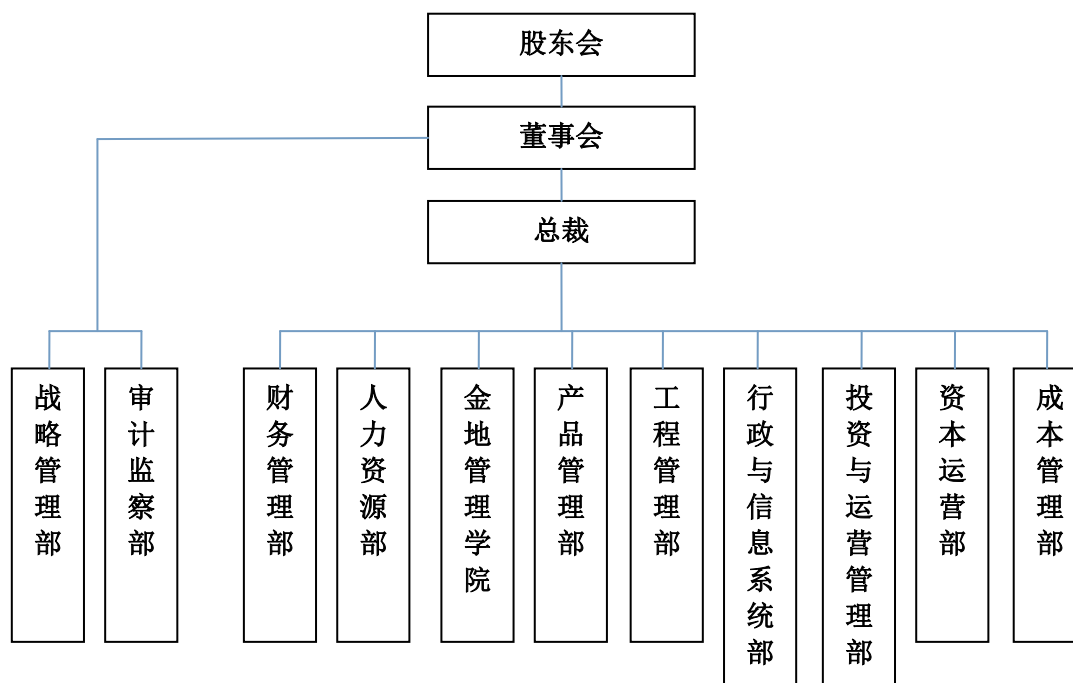
综合考虑，联合资信维持公司 AAA 的主体

长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“15金地MTN001”、“15金地MTN002”、“15金地MTN003”、“15金地MTN004”、“16金地MTN001”和“16金地MTN002”AAA的信用等级。

附件 1-1 截至 2016 年 3 月底公司前十大股东持股情况

股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	股东性质
富德生命人寿保险股份有限公司-万能 H	979419165	21.76	其他
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	657111536	14.09	其他
深圳市福田投资发展公司	351777629	7.83	国有法人
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	265227389	5.91	其他
富德生命人寿保险股份有限公司-万能 G	197681270	4.40	其他
富德生命人寿保险股份有限公司-分红	169889373	3.94	其他
天安财产保险股份有限公司-保赢 1 号	134832559	3.78	其他
北京坤藤投资有限责任公司	78014780	2.41	其他
王喆	65346931	2.34	其他
北京凤山投资有限责任公司	65012316	1.20	其他

附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	186.62	165.88	150.01	178.26
资产总额(亿元)	1239.26	1246.67	1393.46	1455.16
所有者权益(亿元)	380.35	405.19	476.16	485.85
短期债务(亿元)	118.29	154.26	155.81	157.16
长期债务(亿元)	234.47	259.81	237.04	251.38
全部债务(亿元)	352.76	414.07	392.85	408.55
营业收入(亿元)	348.36	456.36	327.62	67.19
利润总额(亿元)	63.12	71.13	62.80	8.63
EBITDA(亿元)	86.98	81.14	74.85	--
经营性净现金流(亿元)	-15.61	-9.51	83.94	-4.99
财务指标				
销售债权周转次数(次)	4937.74	2962.70	683.35	--
存货周转次数(次)	0.33	0.42	0.30	--
总资产周转次数(次)	0.28	0.37	0.25	--
现金收入比(%)	123.00	72.95	119.80	--
营业利润率(%)	18.74	20.06	19.56	17.85
总资本收益率(%)	9.32	7.21	6.89	--
净资产收益率(%)	11.86	12.25	10.17	--
长期债务资本化比率(%)	38.14	39.07	33.24	34.10
全部债务资本化比率(%)	48.12	50.54	45.21	45.68
资产负债率(%)	69.31	67.50	65.83	66.61
流动比率(%)	183.23	193.89	180.00	177.31
速动比率(%)	55.61	55.04	60.58	58.29
经营现金流动负债比(%)	-2.60	-1.71	12.91	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.74	2.87	2.55	--
全部债务/EBITDA(倍)	4.06	5.10	5.25	--

注：2015 年一季度财务数据未经审计。

附件 3 有关计算指标的计算公式(新准则)

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	主营业务利润/主营业务收入净额 ×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+一年内到期的长期负债+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
 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 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场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。

级别设置	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

中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。