

股票代码：000656

股票简称：金科股份

债券简称：15 金科 01

债券代码：112272

Jinke 金科

美好你的生活

金科地产集团股份有限公司

2015 年公司债券（第一期）

受托管理事务报告

（2019 年度）

债券受托管理人



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

（深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02）

二〇二〇年五月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“受托管理人”）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”、“金科股份”或“公司”）对外公布的《金科股份 2019 年年度报告》等相关公开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安信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，安信证券不承担任何责任。

目 录

重要声明.....	1
目 录.....	2
第一章 本期债券概况.....	3
第二章 发行人 2019 年度经营和财务情况.....	7
第三章 发行人募集资金使用情况.....	11
第四章 本期债券担保人基本情况及资信情况.....	12
第五章 本期债券跟踪评级情况.....	13
第六章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	15
第七章 本期债券本息偿付情况.....	16
第八章 债券持有人会议召开情况.....	17
第九章 其他情况.....	18

第一章 本期债券概况

一、债券名称

金科地产集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（债券简称为“15 金科 01”，债券代码为 112272）。

二、债券发行批准机关及文号

本期债券业经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】1838 号”文核准公开发行。

三、本期债券的发行规模及余额

本期发行的公司债券面值总额为人民币 20 亿元。

2018 年 8 月 28 日，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 171,822.61 万元，回售后本期债券存续余额为 28,177.39 万元。

四、债券面额

本期债券面值 100 元，平价发行。

五、债券存续期限

本期债券为 5 年期固定利率债券，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。投资者有权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

六、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券为固定利率债券，票面利率为 6.40%，在首期债券存续期内前 3 年固定不变；在首期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被赎回或回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上上调基点，

并在债券存续期后 2 年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 28 日。

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 28 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券的到期日为 2020 年 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2018 年 8 月 28 日。

本期债券的兑付日期为 2020 年 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 8 月 28 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券的计息期限为 2015 年 8 月 28 日至 2020 年 8 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为 2015 年 8 月 28 日至 2018 年 8 月 27 日。

本期公司债券采用单利按年计息、不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至兑息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

2018年8月28日，发行人未行使调整票面利率选择权，本期债券后2年票面利率仍为6.40%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为171,822.61万元，回售后本期债券存续余额为28,177.39万元。

七、债券信用等级

发行时信用等级：

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）评定，发行人的主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

最新跟踪评级情况：

2016年5月16日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报SD【2016】162号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2016年度跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级维持AA，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级维持AA，与上一次评级结果一致。

2017年4月28日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报SD【2017】099号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级调整为AA+，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级调整为AA+。

2018年6月14日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报SD【2018】148号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》，确定发行人“15金科01”信用等级维持AA+，主体信用等级维持AA+，评级展望稳定。

2019年5月23日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报SD【2019】050号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》，确定发行人的主体长期信用等级位置AA+，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级维持AA+。

八、担保情况

本期公司债券采用无担保形式发行。

九、质押式回购

本期债券发行时，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

十、保荐人、债券受托管理人和簿记管理人

安信证券股份有限公司。

十一、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后的净额已全部用于偿还金融机构借款，改善公司债务结构。

第二章 发行人 2019 年度经营和财务情况

一、发行人基本信息

中文名称：金科地产集团股份有限公司

英文名称：JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.

股票代码：000656

注册资本：5,339,715,816.00 元

法定代表人：蒋思海

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

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

办公地址的邮政编码：401121

联系电话：023-63023656

传真：023-63023656

网址：<http://www.jinke.com>

电子信箱：ir@jinke.com

二、发行人 2019 年度经营情况

（一）2019 年房地产市场分析

1、行业发展形势回顾

我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。但在党中央集中统一领导下，保持战略定力，坚持稳中求进，深化改革开放，经济社会保持持续健康发展，2019 年国内生产总值同比增长 6.1%，总量达到 99 万亿元。在房住不炒，一城一策、因城施策调控背景下，房地产行业投资和销售

保持平稳发展。

房地产投资意愿下降。根据国家统计局统计，虽然 2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.9%。但作为房地产投资的土地购置指标，存在降温现象。2019 年，房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.7%。

房地产销售继续放缓。在 2018 年全国商品房销售面积同比增长仅 1.3% 的情况下，2019 年商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%。商品房销售额 15.97 万亿元，增速同比回落 5.7 个百分点。

房地产到位资金稳定。2019 年，房地产开发企业到位资金 17.86 万亿元，同比增长 7.6%，增速提高 1.2 个百分点。其中，国内贷款 2.52 万亿元，同比增长 5.1%；自筹资金 5.82 万亿元，同比增长 4.2%；定金及预收款 6.14 万亿元，同比增长 10.7%；个人按揭贷款 2.73 万亿元，同比增长 15.1%。

行业集中度持续提升。据第三方机构统计，截至 2019 年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100 房企的权益销售金额集中度已分别达到近 21%、36%、44% 以及 53%。行业整体规模增速放缓的同时，百强集中度持续提升，行业分化格局加剧。

（二）报告期经营情况总结

1、报告期总体经营情况总结

2019 年，公司全面贯彻落实“四位一体”的协同发展战略，持续打好销售、投资、资金、人才四大攻坚战，不断提升核心竞争力，努力实现高质量发展，圆满完成年初制定的各项经营目标。

一是经营业绩稳健提升。公司实现营业收入 678 亿元，同比增长 64%，连续 9 年保持增长；实现净利润 63.57 亿元，同比增长 58%，其中归属于上市公司股东的净利润 56.76 亿元，同比增长 46%；每股收益 1.05 元，同比增长 46%；加权平均净资产收益率 23.63%，同比增长 4.18 个百分点；毛利率达到 28.84%，盈利能力持续保持较高水平。

二是规模增长强劲有力。公司及所投资的公司实现销售金额 1,860 亿元，同

比增长 57%，完成年度目标的 124%。房地产销售面积 1,905 万平方米，同比增长 42%，销售面积位居行业前列。深耕战略效果明显的同时，全国化版图全面展开，公司重庆市场占有率达到 11.66%，同比增长 2 个百分点；公司除重庆以外市场增长势头强劲，销售金额同比增长达到 82%，合肥、苏州、南宁、成都等重点城市的市场占有率同比增长均超 50%以上。

三是土地储备更趋均衡。公司坚持省域深耕，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，圆满完成年度土地投资目标。截至报告期末，公司总可售面积近 6,700 万平方米，其中，重庆占比降至 29%，华东、西南(不含重庆)、华中、华南、华北占比分别达到 22%、18%、16%、7%、5%，布局结构更加合理。

四是财务结构持续优化。公司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。2019 年，公司及所投资的公司全年实现销售回款 1,610 亿元，同比增长 53%，回款率高达 87%。期末公司货币资金余额近 360 亿元，完全有效覆盖短期负债；经营活动产生的现金流净额达到 22.39 亿元，同比增长 68%。截至 2019 年年末，公司资产总额超 3,200 亿元，同比增长 39%；资产有息负债率 1 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 2 降至 48%，较上年降低超 2 个百分点。公司预收款项达到 1,147 亿元，同比提升超过 50%，为公司未来提供充足业绩保障。

五是持续深化团队建设。公司持续坚持驱动人才结构升级，提升组织效能。一是继续对外派送 42 名中高层管理者与青年高潜人才外出进修学习；二是创新设计人才海选与环流机制，切实支持业务发展，精选 53 名优秀员工环流到新区域；三是推进区域领导班子建设，完成区域公司管理团队盘点和评估，及时补充和完善核心岗位；四是持续优化人才结构，地产板块硕士(含)学历以上人才占比 14.15%，较去年提高 3.6 个百分点。

六是积极履行社会责任。公司积极响应精准扶贫国家战略、主动参与“万企帮万村”行动，持续投入资金支持精准扶贫事业，为扶贫攻坚贡献力量。先后荣膺“重庆慈善突出贡献奖”，“2019 年度扶贫贡献企业”等荣誉称号。报告期内，公司经营带动税收贡献约 110 亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建

设，属国家级守合同重信用企业。同时，公司坚持持续合理回报股东，完成现金分红 19.22 亿元，股息率继续保持较高水平。

三、发行人 2019 年度财务情况

根据发行人 2019 年度经审计的财务报表，其合并报表口径主要财务指标如下：

单位：元

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	321,605,016,665.41	230,698,665,393.62
总负债	269,453,855,062.61	192,932,062,513.70
所有者权益	52,151,161,602.80	37,766,602,879.92
基本每股收益（元/股）	1.05	0.72
稀释每股收益（元/股）	1.05	0.72
流动比率（%）	144.91	155.02
速动比率（%）	38.31	38.15
EBITDA 利息保障倍数	1.70	1.51
财务指标	2019 年度	2018 年度
营业总收入	67,773,374,520.17	41,233,676,424.77
利润总额	8,335,058,507.59	5,210,108,192.55
净利润	6,356,997,869.36	4,020,503,992.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润	5,734,927,891.03	4,018,633,585.48
归属于上市公司股东的净利润	5,675,826,256.49	3,885,918,469.56
经营活动产生现金流量净额	2,238,735,231.98	1,329,109,451.20
投资活动产生现金流量净额	-11,988,837,571.43	-8,001,153,486.00
筹资活动产生现金流量净额	15,153,591,196.57	17,974,744,098.75

注：上表中基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率、归属于上市公司股东的净资产指标考虑了永续债的影响。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】1838号”文批准，发行人于2015年公开发行了人民币20亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除发行费用之后的净额已于2015年9月2日汇入发行人指定的募集资金专项银行账户。发行人聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券募集资金到位情况出具了瑞华验字【2015】48450007号《验资报告》。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据本次公司债券募集说明书的相关内容，发行人拟将募集资金用于偿还金融机构借款，改善公司债务结构。根据发行人提供的相关材料，截至本报告签署日，本期债券募集资金已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕。

第四章 本期债券担保人基本情况及资信情况

本次债券无担保。

第五章 本期债券跟踪评级情况

一、本期债券跟踪评级安排

根据监管部门和大公国际对跟踪评级的有关要求，大公国际在本次债券存续期内，每年金科地产集团股份有限公司公告年报后 2 个月内对金科地产集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级，大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站（www.dagongcredit.com）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）上予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、本期债券跟踪评级情况

2016 年 5 月 16 日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报 SD【2016】162 号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“15 金科 01”的信用等级维持 AA，与上一次评级结果一致。

2017 年 4 月 28 日，大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级，并出具大公报 SD【2017】099 号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级调整为 AA+，评级展望维持稳定，“15 金科 01”的信用等级调整为 AA+。

2018年6月14日,大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级,并出具大公报 SD【2018】148号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》,确定发行人“15金科01”信用等级维持 AA+,主体信用等级维持 AA+,评级展望稳定。

2019年5月23日,大公国际对发行人及本期债券的信用状况进行跟踪评级,并出具大公报 SD【2019】050号《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》,确定发行人的主体长期信用等级位置 AA+,评级展望维持稳定,“15金科01”的信用等级维持 AA+。

三、报告期内发行人其他债务融资评级差异情况

2019年1月9日,中诚信证券评估有限公司(简称“中诚信证评”)出具了《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)信用评级报告》(编号:信评委函字[2019]跟踪 G024-1号),评定发行人主体信用等级为 AAA,评级展望稳定。

2019年5月13日,中诚信证评出具了《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)信用评级报告》(编号:信评委函字[2019]跟踪 G024-F2号),评定发行人主体信用等级为 AAA,评级展望稳定。

中诚信证评与大公国际给予发行人主体评级差异的原因主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致。

第六章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

2019年2月25日，发行人原副总裁兼董事会秘书刘忠海先生辞去副总裁兼董事会秘书职务，同日，经发行人第十届董事会第二十九次会议审议通过，聘任发行人原证券事务代表徐国富先生为发行人董事会秘书。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 28 日。

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 28 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券的到期日为 2020 年 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2018 年 8 月 28 日。

本期债券的兑付日期为 2020 年 8 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 8 月 28 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

二、报告期内本息偿付情况

（一）回售情况

报告期内不涉及回售事宜。

（二）付息情况

发行人已于 2019 年 8 月 28 日按期足额支付了本期债券未到期部分的应付利息。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 其他情况

一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对除公司子公司以外的公司担保余额合计为 1,172,919.62 万元，对子公司的担保余额为 4,543,573.34 万元，子公司对子公司的担保（包括子公司对发行人的担保）余额为 2,716,017.66 万元，上述担保合计占截至 2019 年 12 月 31 日公司净资产的 308.13%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2019 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

发行人 2019 年度未有重大资产重组情况。

五、非公开发行股票情况

发行人 2019 年度未有非公开发行股票情况。

六、发行人诚信状况

经查询证监会证券期货市场失信记录查询平台、工商总局企业信息公示系统、税务总局的重大税收违法案件信息公布栏和最高人民法院失信被执行人信息查询平台，未发现发行人及其控股股东、实际控制人存在违法失信等情况。

七、其他重要事项公告及受托管理人履职情况

1、发行人总裁、董事变更

2019 年 2 月 1 日发行人披露了《关于第十届董事会第二十八次会议决议的公告》（公告编号：2019-005 号）、《关于董事长兼总裁辞去总裁职务并聘任重庆区域公司董事长为总裁的公告》（公告编号：2019-010 号）及《关于部分董事辞

职并补选董事的公告》（公告编号：2019-011 号）：（1）公司第十届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司聘任喻林强先生为总裁的议案》，因公司董事长兼总裁蒋思海先生申请辞去总裁职务，公司董事会同意聘任重庆区域公司董事长喻林强先生为公司总裁。（2）公司第十届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司选举喻林强先生为非独立董事的议案》，因公司董事罗亮先生自愿申请辞去董事及相关专门委员会的职务，公司董事会同意推荐喻林强先生为公司第十届董事会非独立董事候选人，并提请公司股东大会审议，任期与公司第十届董事会相同。

受托管理人已就上述事项于 2019 年 2 月 13 日出具了临时受托管理事务报告并提醒投资者关注。

2、发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的 20%

2019 年 2 月 15 日，发行人披露了《关于 2019 年度累计新增借款的公告》，根据公告内容，发行人于 2019 年 1 月末发生当年累计新增借款超过上一年度净资产的 20%的情形。

受托管理人已就上述事项于 2019 年 2 月 19 日出具了临时受托管理事务报告并提醒投资者关注。

3、跟踪评级及评级差异

大公国际于 2019 年 5 月 23 日出具了本期债券的 2019 年跟踪评级报告，评定发行人主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，同时，受托管理人关注到中诚信证评对发行人主体长期信用等级评定为 AAA，与大公国际的评定存在差异。

受托管理人已就上述事项于 2019 年 5 月 31 日出具了临时受托管理事务报告并提醒投资者关注。

4、发行人当年累计新增借款超过上年末经审计净资产的 40%

2019 年 8 月 8 日，发行人披露了《关于 2019 年度累计新增借款的公告》，根据公告内容，发行人截至 2019 年 7 月末当年累计新增借款超过上一年度经审计净资产的 40%。

受托管理人已就上述事项于 2019 年 8 月 14 日出具了临时受托管理事务报告并提醒投资者关注。

5、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 15 日，发行人披露了《关于 2019 年度累计新增借款的公告》，根据公告内容，发行人截至 2019 年 9 月末当年累计新增借款超过上一年度经审计净资产的 40%。

受托管理人已就上述事项于 2019 年 10 月 18 日出具了临时受托管理事务报告并提醒投资者关注。

（以下无正文）

三
二
一

（此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）
受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）



安信证券股份有限公司

2020 年 5 月 28 日