



金辉集团股份有限公司

(福州市仓山区建新镇淮安路8号D2#商业楼)

面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券  
(第一期)  
募集说明书

主承销商/受托管理人/簿记管理人



(注册地址: 济南市市中区经七路 86 号)

签署日期: 2019 年 5 月 20 日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及

其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、2018年6月26日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1046号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过人民币20亿元的公司债券。本次债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本次债券发行完毕后，也将仅限于合格投资者范围内交易流通。

二、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、发行人目前资信状况良好，经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体评级AA+，本次债券的信用等级为AA+，说明发行人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。由于本次公司债券的期限较长，在本次债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，发行人的主体信用评级和/或本次债券的信用评级可能发生负面变化，可能对债券持有人的利益造成一定影响。联合信用将在本次债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项、实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、根据《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》的规定，发行

人资质良好、主体评级 AA+，并能严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，且发行人属于中国房地产协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业，发行人不存在不得发行公司债券的情况，发行人属于符合基础范围要求的房地产企业，且通过综合指标评价进行进一步遴选，发行人属于正常类房地产企业。报告期内，发行人严格执行了国家和各地方出台的房地产调控政策，不存在扰乱房地产业秩序的行为。

六、最近三年，发行人合并资产负债率分别为 80.20%、83.17%和 85.46%；流动比率分别为 1.62、1.56 和 1.40；速动比率分别为 0.47、0.47 和 0.42。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.99 倍、1.48 倍和 1.12 倍。截至 2018 年 12 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计为 448.17 亿元，占总资产比例为 36.31%。

七、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人短期借款余额和一年内到期的非流动负债余额分别为 28.60 亿元和 155.31 亿元，而其速动比率为 0.42，其短期偿债压力较大。其中，发行人一年内到期需偿还的借款为 152.29 亿元，一年内到期需偿还的债券 31.63 亿元，面临一定的集中兑付风险。

八、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现金流。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人实现的经营活动现金流量净额分别为 18.90 亿元、-97.27 亿元和 29.50 亿元。最近三年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 178.93 亿元、208.62 亿元和 383.46 亿元，其中主要为房地产销售所实现的售房款回笼。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人的签约销售面积分别为 187.03 万平方米、204.14 万平方米和 289.90 万平方米，签约销售金额分别为 181.98 亿元、233.76 亿元和 364.11 亿元。

总体来看，发行人业务稳步增长，偿债能力较为稳定。最近三年，发行人经营活动现金流量净额降幅较大，其中经营活动现金流入整体呈现上升趋势，影响各年经营活动现金流量净额的主要因素为土地价款支付、向合作开发项目提供建设资金支持的影响等。未来，发行人将慎重选择拟用于开发的土地，并根据宏观政策及公司自身资金情况，及时调整投资节奏。尽管发行人土地价款支出各年变动较大，但与发行人项目开发节奏基本匹配，总体可控，不会对发行人实际经营和偿债能力产生实质影响。未来发行人将结合市场环境，进一步改善开发进度、销售资金回笼、拿地节奏之间的匹配性，尽可能地保持经营活动现金流的稳定性，为本期债券本息偿付提供保障。

在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如

期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

九、最近三年，发行人毛利率分别为 25.92%、36.15%和 33.46%，存在一定的波动。公司毛利率水平主要受当期结转项目毛利率的影响。2018 年度结转项目中上海天鹅湾项目土地成本较高，毛利率相对较低，致使综合毛利率有所下降。未来拿地成本将有进一步上升的可能，届时房地产行业的整体毛利率将继续下降，发行人盈利能力也将受到影响。

十、房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。最近三年，发行人通过银行借款、信托融资等多种方式分别实现筹资活动现金流入 182.16 亿元、244.46 亿元和 320.44 亿元。大额的筹资活动现金流入为发行人项目开发与拓展提供了资金支持。目前，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积超过 2,669 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金筹措压力。

十一、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十二、发行人的董事长兼总经理为实际控制人林定强，系香港籍。发行人董事中，林宇为林定强的儿子，林茂祺为林定强配偶的哥哥。发行人现任部分董事及高级管理人员之间存在亲属关系，存在家族管理的风险。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、本期债券项下各期债券存续期内，发行人将根据法律、法规和规则的规定，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况、执行房地产行业政策情况和

市场调控政策情况、规范经营情况进行及时准确的信息披露。

十五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十六、最近三年，发行人来自一线城市的房地产销售收入占比分别为 8.40%、0.49% 和 5.86%，来自二线城市的房地产销售收入分别占比为 79.74%、85.20%和 69.46%，来自三线城市的房地产销售收入分别占比为 11.86%、14.31%和 24.68%，发行人房地产销售收入主要来自二线城市，有部分销售收入来自三线城市。

十七、发行人建立了健全的募集资金监管机制，通过《专项账户监管协议》和《债券受托管理协议》防止募集资金的滥用。同时，发行人出具了承诺函，承诺不会擅自挪用募集资金，不会将募集资金以正常经营所需以外的任何方式转借他人，以确保募集资金用于披露的用途。

# 目录

释 义.....	7
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>12</b>
一、本期发行的基本情况.....	12
二、本次发行的有关机构.....	16
三、认购人承诺.....	19
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
<b>第二节 风险因素.....</b>	<b>20</b>
一、与本期债券相关的投资风险.....	20
二、发行人的相关风险.....	21
<b>第三节 发行人的资信情况.....</b>	<b>36</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	36
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	36
四、发行人的资信情况.....	38
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....</b>	<b>42</b>
一、增信机制.....	42
二、偿债计划.....	42
三、偿债资金来源.....	42
四、偿债应急保障方案.....	42
五、偿债保障措施.....	43
六、发行人违约责任.....	46
<b>第五节 发行人基本情况.....</b>	<b>48</b>
一、发行人概况.....	48
二、发行人历史沿革.....	49
三、发行人最近三年重大资产重组情况.....	53
四、发行人股本总额及前十大股东持股情况.....	53
五、发行人的组织结构和权益投资情况.....	53
六、发行人股东及实际控制人的基本情况.....	64
七、发行人法人治理结构.....	67
八、发行人内部控制制度情况.....	71
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	74
十、发行人主要业务情况.....	81



十一、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格.....	130
十二、发行人的关联方和关联交易情况.....	130
十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	142
<b>第六节 财务会计信息.....</b>	<b>145</b>
一、发行人最近三年财务报告的审计情况.....	145
二、发行人最近三年比较式财务报表.....	145
三、发行人合并报表范围和变化情况.....	155
四、最近三年主要财务指标.....	160
五、管理层讨论与分析.....	162
六、本期发行后公司资产负债结构变化.....	210
七、重大或有事项或承诺事项.....	210
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	215
<b>第七节 募集资金运用.....</b>	<b>217</b>
一、募集资金运用计划.....	217
二、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	218
三、募集资金及偿债保障金专项账户管理安排.....	218
四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况.....	219
<b>第八节 债券持有人会议.....</b>	<b>221</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	221
二、债券持有人会议规则主要内容.....	221
<b>第九节 债券受托管理人.....</b>	<b>231</b>
一、债券受托管理人.....	231
二、债券受托管理协议主要内容.....	231
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>247</b>
<b>第十一节 备查文件.....</b>	<b>266</b>
一、备查文件内容.....	266
二、备查文件查阅地点.....	266
三、备查文件查阅时间.....	266

## 释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语具有如下意义：

金辉集团、发行人、公司、本集团或本公司	指	金辉集团股份有限公司
本次债券	指	金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券募集说明书摘要》
《公司章程》	指	金辉集团股份有限公司章程
公司董事会、董事会	指	金辉集团股份有限公司董事会
金辉有限	指	金辉集团有限公司
香港金辉	指	香港金辉投资公司
金辉房地产	指	福建金辉房地产有限公司
福建金辉	指	福建金辉集团股份有限公司
金辉投资	指	金辉投资（香港）有限公司
上海华月	指	上海华月实业投资有限公司
福州融辉	指	福州融辉房地产有限公司
融侨置业	指	融侨（福州）置业有限公司，2019 年 2 月更名

		为福州启辉房地产有限公司
福清金辉	指	福清金辉房地产开发有限公司
重庆融辉	指	重庆融辉房地产有限公司
金辉置业	指	福州金辉置业有限公司
福清金辉置业	指	福清金辉置业有限公司
上海融辉	指	上海融辉房地产有限公司
无锡金辉	指	无锡金辉房地产开发有限公司
辽宁金辉	指	辽宁金辉置业有限公司
句容弘源	指	句容弘源房地产开发有限公司
旭邦置业	指	苏州旭邦置业有限公司
西安博朗	指	西安博朗房地产开发有限公司
曲江原山	指	西安曲江原山置业有限公司
沈阳融辉	指	沈阳融辉居业房地产开发有限公司
合众企业	指	合众企业发展有限公司
天峻置地	指	连云港天峻置地有限公司
扬州金辉	指	扬州金辉置业有限公司
淮安融辉	指	淮安融辉居业房地产有限公司
金辉新园	指	苏州金辉新园置业有限公司
金辉华园	指	苏州金辉华园置业有限公司
淮安融侨	指	淮安融侨房地产有限公司
福建宏盛	指	福建宏盛建设集团有限公司
金辉安徽	指	福建金辉安徽房地产有限公司
安徽融辉	指	安徽融辉置业有限公司
重庆金辉	指	重庆金辉长江房地产有限公司
西安金辉居业	指	西安金辉居业房地产开发有限公司
西安金辉	指	西安金辉房地产开发有限公司
融辉茗业	指	北京融辉茗业投资有限公司
证券登记机构、中国证券登记	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

公司		
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
审计署	指	中华人民共和国审计署
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家外汇管理局	指	中华人民共和国国家外汇管理局
中泰证券、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中泰证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
致同会计师	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
兑付代理人	指	中国证券登记公司，或任何替代兑付代理人
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《金辉集团股份有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券持有人会议规则》
《专项账户监管协议》	指	《金辉集团股份有限公司（债券发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）及中

		国银行股份有限公司福州市市中支行（监管银行）签订的金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券账户及资金监管协议》
投资人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年	指	2016 年度、2017 年度和 2018 年度
最近三年末	指	2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，并承担相应的责任
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
合格投资者	指	符合《管理办法》第十四条规定的资质条件的投资者
《适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或

		休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

**中文名称：**金辉集团股份有限公司

**注册地址：**福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

**成立日期：**1996 年 9 月 2 日

**注册资本：**180,000.00 万元

**统一社会信用代码：**91350000611335221C

**法定代表人：**林定强

**联系地址：**北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层

**电话：**010-85959599

**传真：**010-85958852

**邮政编码：**100102

**经营范围：**在福州市晋安区福州火车客站南向华林路西侧建造、出租、出售金辉大厦项目，在福州市台江区排尾路北侧建造、出租、出售锦江花园项目，在晋安区鼓山镇红光、远中村建造、出租、出售东景家园 B 区项目，在晋安区浦东河东连洋路南建造、出租、出售东景家园 C 区项目，在晋安区鼓山镇连洋路南侧浦乾路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园 C 区二期项目，在福州市晋安区连洋路以南福光路与浦乾路之间规划路北侧建造、出租、出售东景家园 C 区一期项目，在福州市仓山区浦上路南侧浦上工业区“地王”1#地块建造、出租、出售金域蓝湾项目，在福州市仓山区则徐大道西侧原福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售莱茵城项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱茵城二期项目；物业管理；建筑业信息咨询服务；计算机系统设计、安装及软件开发；日用百货、五金、交电、建筑材料批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）公司债券发行批准情况、备案情况及发行安排

2017 年 12 月 15 日，金辉集团股份有限公司第一届董事会第三十一次会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于本次公开发行公司债券方案的议案》和《关于公司授权董事会办理本次公开发行公司债券事宜的议案》，并同意董事会提请股东大会授权董事会并由董事会授权有关人士办理本次公开发行债券事宜。

2018 年 1 月 2 日，金辉集团股份有限公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了上述议案，并授权董事会办理本次债券公开发行的相关事宜。

经中国证监会（证监许可[2018]1046 号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

## （三）本期债券基本条款

**发行主体：**金辉集团股份有限公司。

**债券名称：**金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

**发行规模：**不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。

**票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券期限：**本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将不迟于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期的第 2 个计息年度公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；本期债券第 2 个计息



年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式、定价流程：**本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，不超过国务院限定的利率水平。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《适当性管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

**向公司股东配售安排：**本期不向公司股东优先配售。

**发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 5 月 22 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 5 月 23 日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 5 月 23 日。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券额付息日为 2020 年至 2021 年每年的 5 月 23 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2023 年 5 月 23 日。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券额兑付日为 2021 年 5 月 23 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2019 年 5 月 23 日至 2023 年 5 月 22 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为 2019 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自到期日起不另计利息。

**利息支付金额：**发行人每年付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息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。

**付息、兑付方式：**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本期债券登记机构的相关规定办理。

**债券担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司综合评定，债券发行人主体评级为 AA+，本期债券债项评级为 AA+。

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**发行人聘请中泰证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**承销方式：**本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

**拟上市地：**上海证券交易所。

**上市安排：**本期债券发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**募集资金用途：**本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务。

**募集资金专项账户：**

中国银行福州市分行营业部

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：420877039820

**偿债资金专项账户：**

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：420877039820

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

**（四）本期债券上市安排**

本期债券上市前的重要日期安排如下：

**1、本期债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：2019 年 5 月 20 日。

发行首日：2019 年 5 月 22 日。

网下发行期限：2019 年 5 月 22 日至 2019 年 5 月 23 日。

**2、本期债券上市安排**

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

**二、本次发行的有关机构**

**（一）发行人：金辉集团股份有限公司**

住所：福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

法定代表人：林定强

联系人：陈朝荣

电话：010-85959599

传真：010-85958852

网址：<http://www.radiance.com.cn>

**(二) 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司**

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

法定代表人：李玮

联系人：张振东、毛文璐、王广伟、闫冬、钟汉俊、任静

电话：010-59013955

传真：010-59013945

邮政编码：100032

**(三) 承销团成员**

**1、东兴证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 5 号(新盛大厦)12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：刘松芳

电话：010-66555637

传真：010-66555870

**2、国信证券有限责任公司**

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：赵达理

电话：010-88005412

传真：010-88005419

**（四）发行人律师事务所：北京德恒律师事务所**

联系地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：张晓丹、吴莲花

电话：010-52682888

传真：010-52682999

**（五）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人：徐华

经办注册会计师：胡素萍、陈思荣

电话：010-85665978

**（六）资信评级机构**

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

评级人员：王安娜、曹梦茹

电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100000

**（七）公司债券申请上市的证券交易所**

名称：上海证券交易所

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

**三、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

**四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券由监管部门批准的证券登记机构负责托管、登记及结算工作，发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所交易流通。虽然本期债券有较好的资质，但证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券偿债安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

## （六）信用评级变化风险

经联合信用评级有限公司评级，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期公司债券的信用等级为 AA+。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期间，公司无法保证主体信用评级不会发生负面变化。如果资信评级机构调低主体信用等级的信用等级，则可能对债券持有人的利益产生不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高。最近三年末，发行人合并资产负债率分别为 80.20%、83.17%和 85.46%；流动比率分别为 1.62、1.56 和 1.40；速动比率分别为 0.47、0.47 和 0.42。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.99 倍、1.48 倍和 1.12 倍。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此发行人增加了部分银行贷款和信托借款，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于二三线城市，市场前景比较难以判断，存货的变现能力存在风险。如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和偿债能力带来较大压力。

#### 2、毛利率下降的风险

最近三年，发行人毛利率分别为 25.92%、36.15%和 33.46%，2017 年度发行人毛利率有所回升，主要系 2017 年度结转收入占比较高的项目毛利较高。2018 年度结转项目



中上海天鹅湾项目土地成本较高，毛利率相对较低，致使综合毛利率有所下降。未来拿地成本将有进一步上升的可能，届时房地产行业的整体毛利率将继续下降，发行人盈利能力也将受到影响。

### 3、房地产销售业务毛利率下降的风险

最近三年，公司商品房销售业务的毛利率分别为 25.92%、36.15%和 33.46%。受土地成本上涨以及房地产行业景气程度下降等因素的影响，2017 年，公司多个高品质项目完成收入结转，因此促进了公司毛利率的上涨。未来，房地产调控政策陆续出台，对于公司的项目销售将持续产生影响。若宏观经济政策发生不利于房地产开发企业的变化，经济持续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在下降的风险。

### 4、筹资压力较大的风险

房地产行业对资金的需求量较大。资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，将直接影响到房地产开发企业能否按照计划完成房地产项目的开发。发行人开发投资的资金来源目前主要有自有资金、银行贷款、信托融资、商品房预售款等。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，发行人获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。同时，发行人目前正处于快速发展期，土地储备力度较强，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大。如果发行人不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

### 5、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。目前，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积超过 2,669 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。

### 6、经营活动现金流波动较大的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 18.90 亿元、-97.27 亿元和 29.50 亿元。截至 2018 年 12 月末，发行人已完工的存货的去化率为 90%，在建项目的

去化率为 79%，整体去化速度较快。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，如果发行人不能迅速去化达到预售条件的项目，及时回笼销售房款，发行人的经营性现金流存在波动的风险。

#### 7、存货计提跌价准备的风险

发行人存货规模较大。最近三年末，发行人存货账面价值分别为 318.88 亿元、495.98 亿元和 745.52 亿元，占总资产的比例分别为 56.19%、57.44%和 60.40%。发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。发行人存货的价值会因房地产市场的变动而发生波动。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货跌价准备为 2.06 亿元，主要为开发产品计提的跌价准备。如若房地产行业未来景气度下降，发行人存货存在进一步计提存货跌价准备的可能，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

#### 8、短期偿债压力较大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的短期借款为 28.60 亿元，一年内到期的非流动负债为 155.31 亿元，而其速动比率为 0.42。发行人 1 年内到期需偿还的借款为 152.29 亿元，1 年内到期需偿还的债券为 31.63 亿元，对于发行人的偿债能力以及资金周转效率提出了较高的要求。若未来发行人商品房销售款不能及时回笼，存在无法及时偿付到期债务的风险。

#### 9、所有权受限制资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要包括抵押资产、贷款保证金、质押金等，这主要是公司向金融机构抵押借款、质押借款等方式融资形成的受限资产，包括货币资金、存货和投资性房地产等。截至 2018 年 12 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计为 448.17 亿元，占总资产比例为 36.31%。若未来公司的经营情况发生变化，无法偿还到期负债，相关的受限资产将面临所有权被转移的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵、质押融资期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

#### 10、资产流动性较弱的风险

房地产项目投资在产品销售并确认收入前均以存货形式存在，因此房地产企业存货规模普遍较大，在流动资产中占较大比例。在现金流量不足的情况下，公司可以通过加

快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现，但存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。最近三年末，公司速动比率分别为 0.47、0.47 和 0.42，略低于行业平均水平。若未来市场环境发生不利变化，公司资产存在即时变现的风险，从而对公司的偿债能力产生不利影响。

#### 11、权益资本不稳定的风险

最近三年末，发行人的所有者权益分别为 112.39 亿元、145.35 亿元和 179.51 亿元。其中，未分配利润分别为 72.50 亿元、93.20 亿元和 113.58 亿元，未分配利润占所有者权益比例分别为 64.51%、64.12%和 63.27%。2017 年 12 月发行人向股东分红 4,000 万元。若未来发行人大量分配利润，公司的权益资本减少的同时可供用来偿债的资金也将减少，债权人的利益将会受损。

#### 12、关联方资金往来数额较大的风险

由于部分项目采用合作开发模式，与未并表项目公司之间的经营资金往来造成与关联方资金往来数额较大。最近三年末，公司关联方应收款项余额分别为 25.57 亿元、69.43 亿元和 77.75 亿元；关联方应付款项余额分别为 18.84 亿元、32.85 亿元和 28.11 亿元。若未来关联方之间的往来款项不能进行及时清算，则资金占用压力较大，给企业实际经营造成不利影响。

#### 13、投资性房地产公允价值波动较大的风险

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，投资性房地产余额分别 81.15 亿元、89.48 亿元和 101.16 亿元，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益分别为 5.94 亿元、3.02 亿元和 5.73 亿元，占各期末投资性房地产余额比例分别为 7.32%、3.38%和 5.66%，波动比较稳定。但是若未来房地产行业出现较大幅度的向下波动，则投资性房地产可能随之出现大幅贬值，由此带来的非经常性损益金额较大，对公司的盈利情况造成不利影响。

## （二）经营风险

### 1、土地价格上涨的风险

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有项目具有相

对的土地成本优势,对开发经营较为有利,但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本,加大项目开发经营风险。目前,全国各地均已实行土地公开出让制度,地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场,促进行业有序发展和公平竞争,但也加大了发行人进行土地储备的资金压力,影响公司资金的周转效率和收益回报。

## 2、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性,同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间,随着城镇化的快速发展,我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来,受到国际金融危机的冲击,以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响,我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2014 年,居民购房观望情绪有所上升,房地产销售面积和销售金额同比回落。但随着限购政策的逐步放松和取消,人民银行和银监会限贷政策的放宽,以及人民银行降低贷款利率,居住性购房需求有望得到释放,房地产行业运行情况预计将逐步企稳。尽管作为行业排名靠前的全国性房地产开发企业,发行人抵御行业风险的能力较强,但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

发行人房地产开发项目较为集中在福州、重庆、西安等地,因此不可避免的受到发行人房地产开发主要所在地房地产市场波动的影响。2018 年发行人开发项目所在地整体交易情况良好,预计未来在成交量及成交均价方面不会出现大幅波动。若未来发行人所在地房地产市场溢价水平及市场热度走低,将在一定程度上对发行人产品毛利率产生不利影响,进而影响到发行人的财务表现。

## 3、项目开发的风险

房地产项目开发周期长,投资大,涉及相关行业广,合作单位多,要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管,这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力,但如果项目的某个开发环节出现问题,如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等,可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升,造成项目预期经营目标难以如期实现。

## 4、销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

#### 5、项目去化风险

随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。2016 年 9 月起为了抑制房价过快上涨，一线城市的限购限贷加码，多地随后陆续出台限购限贷政策。房地产新调控政策出台后，房地产市场明显降温。由于前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的主基调。发行人目前在建、拟建项目较多，主要分布在福州、西安、重庆等地，如上述地区房地产行业出现不利变化，导致发行人在建项目去化周期变长，将可能导致发行人资金回笼速度变慢，并进一步影响发行人的财务状况。

#### 6、跨区域经营的风险

发行人的业务分布策略是以全国布局、区域聚焦、城市领先，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展。发行人目前在福州、重庆、西安、苏州、杭州、南京、石家庄、上海和北京等城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

#### 7、房地产销售价格波动的风险

截至 2018 年末，发行人在建住宅项目主要集中于二三线城市，其中，在西安、重庆和连云港三个城市在建项目建筑面积分别占在建项目总建筑面积的 29.39%、18.90% 和 7.66%，这三个城市在建项目建筑面积合计 1,275.68 万平方米，占在建项目总建筑面积的 55.94%。二三线城市房地产市场在过去几年的高速成长后，一些城市房价已经开始出现下跌。如果市场未来几年恶化，发行人的经营状况将受到较大不利影响。

## 8、原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来，建材价格波动较大，若未来建材价格出现持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压发行人的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

## 9、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

### （三）管理风险

#### 1、发行人业务快速拓展所引致的风险

近年来，发行人经营规模快速扩大。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 1,234.29 亿元，净资产 179.51 亿元；2018 年度，公司实现营业收入 160.87 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 29.50 亿元。预计未来几年，发行人仍将保持较好发展的趋势。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人已有 155 家直接和间接控股子公司，同时公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

#### 2、实际控制人控制的风险

截至目前，发行人的实际控制人为林定强，林定强通过持有 Radiance Property Holdings Limited 间接控制发行人。林定强目前在发行人担任董事长兼总经理，实际控制

人可以利用其控制力在公司的发展战略、生产经营、利润分配决策等方面施加重大影响，有可能损害公司和投资人的利益。

### 3、大股东控制的风险

截至目前，发行人控股股东金辉投资（香港）有限公司持有发行人 96% 的股份，处于绝对控股地位。大股东可能与其他股东存在利益上的冲突，因而发行人存在大股东控制的风险。如果金辉投资利用其控股地位，并通过对公司董事会的影响干预公司的正常经营管理，有可能损害公司和投资人的利益。

### 4、董事及高级管理人员家族管理的风险

截至目前，发行人的董事长兼总经理为实际控制人林定强，发行人董事中，林宇为林定强的儿子，林茂祺为林定强配偶的哥哥。发行人现任的部分董事及高级管理人员之间存在亲属关系，存在家族管理的风险。

### 5、公司治理风险

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》，并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营管理层组成的法人治理结构体系，同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，按规定设置了董事会专门委员会，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡的治理机制，确保公司治理规范有效。如果公司股东大会、董事会、监事会、经营管理层不能正确行使其职能，董事会专门委员会不能提高其决策的科学性，各机构之间权责不清，相互协调和制衡的治理机制被打乱，将产生公司治理风险，影响公司正常生产经营，进而影响公司本期债券的还本付息能力，从而对本期债券投资者产生不利影响。

## （四）政策风险

### 1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公

积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 4 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2006 年 12 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，我国政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部和住建部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北京、上海、广州等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，我国政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布



《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 2 月 26 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发[2007]359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括

资产保全业务)。该通知指出,要加强金融支持,切实促进节约集约用地;优先支持节约集约用地项目建设;优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日,中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》,对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业,各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

2010 年 11 月,财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》,规定:第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%,大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%;第二套住房首付比例为至少 50%,贷款利率为基准利率的 110%;第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者;不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且,银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012 年 11 月,国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》,规范土地储备融资行为,严格土地储备资金管理,切实防范金融风险。

2014 年 9 月 29 日,人民银行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称,积极支持居民家庭合理的住房贷款需求,对于贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付款比例为 30%,贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015 年 3 月,人民银行、住建部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于 40%,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为 20%;对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为 30%。

2016 年 2 月 2 日，央行联合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》。该通知明确，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；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。本次调降首付比例可以进一步释放非“限购”城市的购房需求，进一步顺应“去库存”的政策趋势，长期来看利好在这些区域存货较多的房企。若公司项目所处区域未能享受首付降低的政策，则会对公司的销售造成一定的不利影响。未来若购房按揭贷款的政策利好取消，则会对整个房地产市场造成一定的不利影响。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与多家金融机构建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面立足资本市场积极拓展直接融资渠道，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

### 3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2010 年 3 月 8 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配臵，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的土地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

#### 4、税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化将直接影响到市场的供需形势，从而对发行人经营业绩产生重大影响。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税、在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将进一步影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

此外，2011 年，经国务院批准，财政部、国家税务总局联合下发营业税改征增值税试点方案，自 2012 年 1 月 1 日起在特定城市针对部分行业逐步实施。2016 年 3 月 18

日，国务院常务会议部署全面推开营改增试点，明确自 2016 年 5 月 1 起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业将纳入试点范围，其中房地产业和建筑业税率确认为 11%。营改增方案允许将新增不动产纳入抵扣范围，增加进项抵扣，加大企业减负力度，促进扩大有效投资。同时，新增试点行业的原有营业税优惠政策原则上延续，确保所有行业税负只减不增。虽然推动各行业总体税负成本下降是实施营业税改增值税政策的重要目之一，但公司不能排除毛利率水平及经营业绩因征税方式的变化而受到负面影响的可能。

#### 5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业和公司影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010 年 4 月 17 日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010 年 4 月 30 日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策，并在执行及落实过程中。

限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对发行人房地产开发业务的平稳发展产生影响。

#### 6、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有房地产项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度持续加强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

#### 7、外商投资房地产企业政策变化的风险

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务。

2006 年 7 月，建设部、商务部、国家发改委、中国人民银行、工商总局、国家外汇管理局联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对于外商投资房地产市场准入条件，外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理，强化和落实外资房地产监管责任等，提出了明确要求。

2006 年 8 月，商务部办公厅发布了《关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的通知〉有关问题的通知》，该通知就外商投资房地产企业的类型、外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。

2007 年 5 月，商务部联合国家外汇管理局发布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》，该通知明确规定地方审批部门批准的外商投资房地产企业须经商务部备案，未经备案不得办理资本项目结汇。

2015 年 9 月，住建部、商务部会同有关部门，发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》，核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

上述外商投资房地产政策将影响发行人的日常经营。如果未来监管部门对外商投资房地产企业的投资范围进一步收紧，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 8、不可抗力的风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。

## 第三节 发行人的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据联合信用出具的《金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）评级信用结论及标识所代表的涵义

本次债券主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。AA+级别反映受评对象短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。

本次债券的信用等级为 AA+，表示本次债券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。

#### （二）评级报告的主要内容

联合信用评级有限公司对金辉集团股份有限公司的评级反映了公司作为国内规模较大的房地产开发商，在品牌价值、城市布局、项目储备、销售情况、资产规模等方面具有较强的竞争优势。近年来，公司经营稳健，业务涵盖东南部、中西部、环渤海、长三角、珠三角五大区域，土地储备充足，签约销售金额逐年增长；公司自持物业地理位置较好，出租率较高，物业经营状况总体良好。同时，联合评级也关注到公司收并购项目规模较大可能给公司后续经营带来一定风险，部分项目位于三四线城市可能面临一定去化压力和减值风险，整体债务负担较重，短期债务规模大、存在偿付压力，受限资产规模较大以及对外担保规模较大等因素对公司信用水平造成的不利影响。

公司在建房地产项目及土地储备充足，未来随着公司房地产项目开发及销售的推进，公司经营状况将保持良好。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用状况以及本次债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次债券到期不能偿还的风险很低。

#### 优势：

1、公司从事房地产开发的历史较长、开发经验丰富、品牌知名度较高，拥有较强的竞争力。

2、公司土地储备充足，分布较广，有利于区域风险的分散。

3、公司销售情况良好，整体去化水平较高，签约销售金额逐年增长；预收账款规模较大，可以为公司未来收入提供较大保障。

4、公司自持物业地理位置较好，出租率较高，物业经营状况总体良好。

#### **关注：**

1、近年来，公司通过收购方式获取了较大规模的土地储备，若公司尽职调查环节出现疏忽，可能会给公司后续经营带来一定风险。

2、近年来，公司拿地节奏加快，拟建及在建项目规模较大，未来面临一定的融资需求。

3、公司部分项目位于二线周边县城以及三、四线城市，该部分项目面临一定去化风险以及减值风险。

4、近年来，公司债务规模明显上升，债务负担较重且短期债务规模较大，面临一定集中偿付压力；公司受限资产占比较高，对外担保规模较大。

### **（三）跟踪评级安排**

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年金辉集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

金辉集团股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。金辉集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注金辉集团股份有限公司的相关状况，如发现金辉集团股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如金辉集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据



有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至金辉集团股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送金辉集团股份有限公司、监管部门等。

#### 四、发行人的资信情况

##### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等主要商业银行的授信总额度合计为 610.08 亿元，其中已使用授信额度 287.56 亿元，未使用授信余额 322.52 亿元。具体授信情况如下：

表 3-1 发行人截至 2018 年 12 月 31 日授信情况

序号	银行机构	授信额度(万元)	用信情况（万元）	
			已使用额度	未使用额度
1	工行	800,000	645,520	154,480
2	农行	500,000	385,020	114,980
3	中行	760,798	585,353	175,445
4	建行	350,000	85,000	265,000
5	广发银行	300,000	127,000	173,000
6	光大银行	300,000	32,900	267,100
7	民生银行	1,500,000	1,014,790	485,210
8	渤海银行	1,000,000	-	1,000,000
9	平安银行	400,000	-	400,000
10	天津银行	190,000	-	190,000
合计		6,100,798	2,875,583	3,225,215

##### （二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

### （三）最近三年发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人共发行九期公司债券，包括：“16 金辉 01”5 亿元、“16 金辉 02”15 亿元、“16 金辉 03”10 亿元和“16 金辉 04”6 亿元、“16 金辉 05”15 亿元、“16 金辉 06”9 亿元、“18 金辉 01”10 亿元、“18 金辉 02”17 亿元及“18 金辉 03”4 亿元。

发行人于 2015 年 10 月向中国证券监督管理委员会申请面向合格投资者公开发行公司债券，发行总规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行，已取得核准批文并已分三期发行规模为 30 亿元的公司债券。其中第一期债券（“16 金辉 01”）于 2016 年 1 月 14 日完成发行，发行规模为 5 亿元；第二期债券（“16 金辉 02”）于 2016 年 3 月 24 日完成发行，发行规模为 15 亿元；第三期债券（“16 金辉 03”）于 2016 年 4 月 26 日完成发行，发行规模为 10 亿元。上述各期债券的期限均为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。并且各期债券均采用单利按年计息，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。截至本募集说明书签署之日，16 金辉 01 已于 2019 年 1 月 14 日完成付息，对在本次回售登记期内登记回售的债券进行兑付，回售金额 3,285.5 万元（不含利息），本次回售实施完毕后，“16 金辉 01”债券余额 46,714.50 万元。16 金辉 02 已于 2019 年 3 月 25 日完成付息，对在本次回售登记期内登记回售的债券进行兑付，回售金额 7,000.00 万元（不含利息），本次回售实施完毕后，“16 金辉 02”债券余额 143,000.00 万元。16 金辉 03 已于 2019 年 4 月 25 日完成付息，对在本次回售登记期内登记回售的债券进行兑付，回售金额 75,000.00 万元（不含利息），本次回售实施完毕后，“16 金辉 03”债券余额 25,000.00 万元。此外以上各期债券皆按时付息，尚未到期。

发行人于 2015 年 12 月 18 日取得上交所关于对金辉集团股份有限公司非公开发行公司债券无异议的函，本次债券发行总规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行。其中第一期债券（“16 金辉 04”）已于 2016 年 5 月 5 日成功发行，发行规模为 6 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。该期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。第二期债券（“16 金辉 05”）已于 2016 年 7 月 5 日成功发行，发行规模为 15 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。该期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。第三期债券（“16 金辉 06”）已于 2016 年 9 月 5 日成功发行，发行规模为 9 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。该期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。截至募集说明书签署之日，16 金辉 04 已于 2019 年 5 月 5 日按时完成付息还本。此外，以上各期债券皆按时付息，尚未到期还本。

发行人于 2017 年 10 月 30 日取得上交所关于对金辉集团股份有限公司非公开发行公司债券无异议的函，本次债券发行总规模不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元），分期发行。其中第一期债券（“18 金辉 01”）已于 2018 年 4 月 23 日成功发行，发行规模为 10 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。该期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。截至本募集说明书签署日，发行人已经于 2019 年 4 月 23 日按时支付该期债券利息，该期债券尚未到期还本。第二期债券（“18 金辉 02”）已于 2018 年 9 月 28 日成功发行，发行规模为 17 亿元，债券期限为 3 年，附第 1 年末和第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。该期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。截至本募集说明书签署日，该期债券尚未开始付息，尚未到期还本。第三期债券（“18 金辉 03”）已于 2018 年 11 月 5 日成功发行，发行规模为 4 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。该期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。截至本募集说明书签署日，该期债券尚未开始付息，尚未到期还本。

#### （四）本期债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

发行人本期申请的不超过 20 亿元公司债券全部发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 41.47 亿元，占发行人截至 2018 年 12 月末净资产（合并报表中股东权益）的比例为 23.10%，未超过本公司最近一年末合并净资产的 40%。

## (五) 发行人最近三年主要财务指标（合并报表口径）

表 3-2 发行人最近三年主要财务指标（合并报表口径）

财务指标	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.40	1.56	1.62
速动比率	0.42	0.47	0.47
资产负债率	85.46%	83.17%	80.20%
财务指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.12	1.48	1.99
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## (六) 征信情况

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人未结清的贷款共计 0 笔，为正常类信贷，无不良和关注类信贷信息。

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券无信用增进安排。

### 二、偿债计划

本期债券的起息日为 2019 年 5 月 23 日。本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 5 月 23 日。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券额付息日为 2020 年至 2021 年每年的 5 月 23 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券兑付日为 2023 年 5 月 23 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券额兑付日为 2021 年 5 月 23 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。最近三年，发行人合并口径实现营业收入分别为 179.71 亿元、123.78 亿元和 160.87 亿元；EBITDA 分别为 30.78 亿元、32.01 亿元和 34.36 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 18.52 亿元、21.50 亿元和 20.97 亿元。随着发行人业务规模的逐步扩大，公司收入水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

### 四、偿债应急保障方案

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人流动资产期末账面价值为 1,059.81 亿元，剔除所有权受限流动资产后为 687.63 亿元，明细构成如下：

表 4-1 截至 2018 年 12 月 31 日发行人流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	金额	占总资产比例	受限金额
货币资金	1,460,453.53	11.83	112,648.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	117,998.07	0.96	-
应收票据及应收账款	16,915.86	0.14	-
预付款项	100,126.31	0.81	-
其他应收款	1,203,905.32	9.75	15,697.16
存货	7,455,243.42	60.40	3,593,482.61
其他流动资产	243,442.80	1.97	-
<b>流动资产合计</b>	<b>10,598,085.30</b>	<b>85.86</b>	<b>3,721,828.67</b>

发行人在现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

发行人流动资产变现风险主要存在项目开发风险和市场风险。项目开发风险是指若发行人开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目还可能出现已预售房源退房的风险。发行人拥有丰富的房地产开发经验和很强的区域优势，项目开发风险总体可控。市场风险是指若行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （三）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本期债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资人的利益。

发行人将根据本期债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，并按资金计划安排项目拓展及在建、拟建项目的开发进度，保证资金运用不影响本期债券本息偿付。此外，发行人将加强销售资金回笼管理，一方面加快在售项目房款回笼速度，另一方面按计划、有步骤的推出新楼盘以实现销售收入，为本期债券的付息和兑付提供资金保障。

## （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

## （五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债

券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 8、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- 9、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- 12、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 13、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15、发行人不能按期支付本息；
- 16、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 17、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 18、发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；



19、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

#### **（六）发行人承诺**

根据发行人于 2018 年 1 月 2 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的关于公开发行公司债券的有关决议，授权公司董事会在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、限制对外担保；
- 4、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

#### **（七）专项偿债账户**

发行人在中国银行福州市分行营业部设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。发行人将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金。在本次债券项下各期债券的付息日 2 个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债保障金专户，在本次债券项下各期债券的本金到期日 2 个交易日前，发行人应将应偿付或可能偿付的存续债券本息全额存入偿债保障金专户。若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》及相关规定进行信息披露。

### **六、发行人违约责任**

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息并兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果发行人发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与该协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交被告一方所在地人民法院诉讼解决。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：金辉集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000611335221C

法定代表人：林定强

成立日期：1996 年 9 月 2 日

注册资本：180,000.00 万元人民币

实收股本：180,000.00 万元人民币

注册地址：福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

联系地址：北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层

邮政编码：100102

信息披露事务负责人：陈朝荣

联系电话：010-85959599

互联网网址：[www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn)

公司类型：股份有限公司（港澳台与境内合资、未上市）

所属行业：房地产业

**经营范围：**在福州市晋安区福州火车客站南向华林路西侧建造、出租、出售金辉大厦项目，在福州市台江区排尾路北侧建造、出租、出售锦江花园项目，在晋安区鼓山镇红光、远中村建造、出租、出售东景家园 B 区项目，在晋安区浦东河东连洋路南建造、出租、出售东景家园 C 区项目，在晋安区鼓山镇连洋路南侧浦乾路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园 C 区二期项目，在福州市晋安区连洋路以南福光路与浦乾路之间规划路北侧建造、出租、出售东景家园 C 区一期项目，在福州市仓山区浦上路南侧浦上工业区“地王”1#地块建造、出租、出售金域蓝湾项目，在福州市仓山区则徐大道西侧

原福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售莱茵城项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱茵城二期项目；物业管理；建筑业信息咨询服务；计算机系统设计、安装及软件开发；日用百货、五金、交电、建筑材料批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 二、发行人历史沿革

公司成立于 1996 年 9 月 2 日，前身为“福建金辉房地产有限公司”（以下简称“金辉房地产”）。经福建省对外经济贸易委员会出具的《福建省对外经济贸易委员会关于同意设立独资企业福建金辉房地产有限公司的批复》（闽外经贸[1996]资字 960104 号）批准，香港金辉投资公司（以下简称“香港金辉”）设立金辉房地产，投资总额 3,153.00 万元，注册资本 1,755.00 万元。

1996 年 8 月 20 日，福建省人民政府向金辉房地产核发了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸闽府字[1996]0064 号）。1996 年 9 月 3 日，中华人民共和国国家工商行政管理局向金辉房地产核发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽榕总字第 003873 号）。

根据福州榕建会计师事务所于 1997 年 2 月 20 日出具的《分期验资报告》（(97)榕会资字第 005 号），截至 1997 年 2 月 20 日，金辉房地产收到香港金辉从境外汇入的首期投资款折合人民币 4,210,872.26 元。

根据福州榕建会计师事务所于 1997 年 11 月 25 日出具的《分期验资报告》（(97)榕会资字第 016 号），截至 1997 年 11 月 13 日，金辉房地产收到香港金辉从境外汇入的第二期投资款折合人民币 5,475,900.92 元，连同前一期出资共计收到香港金辉从境外汇入的投资款折合人民币总计 9,686,772.26 元。

根据福建立信有限责任会计师事务所于 2001 年 12 月 14 日出具的《验资报告》（闽立信会师[2001]验字第 302 号），截至 2001 年 9 月 11 日，金辉房地产收到香港金辉从境外汇入的第三期投资款折合人民币 2,472,309.95 元，连同前两期出资共计收到香港金辉从境外汇入的投资款折合人民币总计 12,159,082.21 元。

根据福建立信有限责任会计师事务所于 2002 年 6 月 4 日出具的《验资报告》（闽立信会师[2002]验字第 151 号），截至 2002 年 5 月 13 日，金辉房地产收到香港金辉从境外

汇入的第四期投资款折合人民币 1,591,764.27 元，连同前三期出资共计收到香港金辉从境外汇入的投资款折合人民币总计 13,750,847.40 元。

2002 年 6 月 23 日，经福州市对外贸易经济合作局出具的《关于同意福建金辉房地产有限公司增资增营的批复》（榕外经贸[2002]资字 351 号）批准，金辉房地产的投资总额增加至 9,692.00 万元，注册资本增加至 5,024.00 万元。此次增资后，香港金辉以货币形式出资 5,024.00 万元，占注册资本的 100%。

根据福建立信有限责任会计师事务所于 2002 年 11 月 11 日出具的《验资报告》（闽立信会师[2002]验字第 270 号），截至 2002 年 10 月 28 日，金辉房地产收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 23,083,615.26 元，变更后的累计注册资本实收金额为 36,834,462.66 元。

根据福建立信有限责任会计师事务所于 2002 年 12 月 27 日出具的《验资报告》（闽立信会师[2002]验字第 319 号），截至 2002 年 12 月 23 日，金辉房地产收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 13,425,824.32 元，变更后的累计注册资本实收金额为 50,260,286.98 元，超缴出资 20,286.98 元。

2003 年 4 月 3 日，经福州市对外贸易经济合作局出具的《关于同意福建金辉房地产有限公司增资、增项的批复》（榕外经贸资[2003]139 号）批准，金辉房地产的投资总额增加至 22,238.00 万元，注册资本增加至 10,042.40 万元。此次增资后，香港金辉以货币形式出资 10,042.40 万元，占注册资本的 100%。

2003 年 4 月 17 日，经福建省对外贸易合作厅出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于福建金辉房地产有限公司名称变更的批复》（闽外经贸资[2003]58 号）批准，金辉房地产的公司名称变更为福建金辉集团有限公司（以下简称“福建金辉”）。

根据福建立信有限责任会计师事务所于 2003 年 8 月 22 日出具的《验资报告》（闽立信会师[2003]验字第 276 号），截至 2003 年 8 月 11 日，福建金辉收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 50,190,465.00 元，变更后的累计注册资本实收金额为 100,430,465.00 元，超缴出资 6,465.00 元。

2004 年 10 月 26 日，经福建省对外贸易经济合作厅出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意福建金辉集团有限公司增资增营的批复》（闽外经贸资[2004]245 号）批准，

福建金辉的投资总额增加至 27,218.00 万元，注册资本增加至 12,532.40 万元。此次增资后，香港金辉以货币形式出资 12,532.40 万元，占注册资本的 100%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2004 年 12 月 22 日出具的《验资报告》（同人大有[2004]外验字第 006 号），截至 2004 年 12 月 13 日，福建金辉收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 24,903,930.00 元，变更后的累计注册资本实收金额为 125,327,930.00 元，超缴出资 3,930.00 元。

2005 年 12 月 21 日，经福建省对外贸易经济合作厅出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于福建金辉集团有限公司增资增营的批复》（闽外经贸资[2005]324 号）批准，福建金辉的投资总额增加至 48,406.00 万元人民币，注册资本增加至 19,533.00 万元人民币。此次增资后，香港金辉以货币形式出资 19,533.00 万元，占注册资本的 100%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2006 年 3 月 30 日出具的《验资报告》（同人大有[2006]外验字第 003 号），截至 2006 年 3 月 27 日，福建金辉收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 70,009,662.32 元，变更后的累计注册资本实收金额为 195,333,662.32 元，超缴出资 3,662.32 元。

2006 年 10 月 11 日，经福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意福建金辉集团有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]352 号）批准，香港金辉将其持有的福建金辉的全部股权转让给金辉投资（香港）有限公司（以下简称“金辉投资”）。此次股权转让完成后，金辉投资占福建金辉注册资本的 100%。

2007 年 2 月 8 日，经福建省对外贸易经济合作厅出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于福建金辉集团有限公司增资及变更经营范围的批复》（闽外经贸资[2007]46 号）批准，福建金辉投资总额增加至 71,418.00 万元人民币，注册资本增加至 35,709.00 万元人民币。此次增资后，金辉投资以货币形式出资 35,709.00 万元，占注册资本的 100%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2007 年 3 月 5 日出具的《验资报告》（同人大有[2007]外验字第 004 号），截至 2007 年 2 月 28 日，福建金辉收到金辉投资缴纳的注册资本折合人民币 32,693,100.00 元，变更后的累计注册资本实收金额为 22,802.31 万元。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2007 年 7 月 23 日出具的《验资报告》（同人大有[2007]外验字第 009 号），截至 2007 年 6 月 12 日，福建金辉收到金辉投资缴纳的注册

资本折合人民币9,786,000.00元，变更后的累计注册资本实收金额为23,780.91万元。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于2007年12月26日出具的《验资报告》(同人大有[2007]外验字第017号)，截至2007年12月10日，福建金辉收到金辉投资缴纳的注册资本折合人民币119,280,900.00元，本次出资连同前次出资，累计注册资本实收金额为35,709.00万元。

2010年1月12日，经福建省对外贸易经济合作厅出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于福建金辉集团有限公司增资事项的批复》(闽外经贸资[2010]7号)批准，福建金辉的注册资本增加至45,709.00万元。此次增资后，金辉投资以货币形式出资45,709.00万元，占注册资本的100%。

根据福建华瑞会计师事务所有限公司于2010年6月22日出具的《验资报告》(华瑞CPA验报字[2010]第1041号)，截至2010年6月21日，福建金辉股东金辉投资以福建金辉未分配利润转增股本，变更后的注册资本为45,709.00万元，实收资本为45,709.00万元。

2011年6月1日，福建金辉的公司名称变更为“金辉集团有限公司”(以下简称“金辉有限”)。

2015年6月12日，经福州市仓山区对外贸易经济合作局出具的《关于外资企业金辉集团有限公司增加投资者、增资、调整股权比例等变更事项的批复》(榕仓外企[2015]50号)批准，金辉有限吸收上海华月实业投资有限公司(以下简称“上海华月”)为新股东，增资人民币20,000万元，其中1,904.54万元计入注册资本，18,095.46万元计入资本公积，注册资本变更为人民币47,613.54万元。此次变更后，金辉投资以货币形式出资45,709.00万元，占注册资本的96%；上海华月以货币形式出资1,904.54万元，占注册资本的4%。

根据致同会计师于2015年6月26日出具的《验资报告》(致同验字[2015]350ZB0045号)，截至2015年6月25日，金辉有限收到上海华月缴纳的货币200,000,000.00元，其中实收资本为1,904.54万元，其余为资本公积。本次出资后，实收资本变更为47,613.54万元。

2015年8月3日，金辉有限董事会作出决议，同意金辉有限全体2名股东作为金辉集团股份有限公司(以下简称“金辉集团”)的发起人股东，以经审计的金辉有限(母公司口径)截至2015年9月30日的净资产2,615,576,943.93元按约1:0.688的比例折合为

股份公司 1,800,000,000 股股本，其余净资产 815,576,943.93 元转为股份公司的资本公积金。各股东在股份公司的持股比例与整体变更前持股比例保持不变，各发起人股东认股比例与原持股比例相同。

2015 年 9 月 22 日，中华人民共和国商务部下发了《商务部关于同意金辉集团设立为外商投资股份有限公司的批复》，同意金辉有限变更为外商投资股份有限公司，由原股东发起设立。

金辉集团于 2015 年 9 月 25 日召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人/发起人代表出席了创立大会，审议通过了《公司章程》，选举产生了公司第一届董事会董事及第一届监事会股东代表监事。

2015 年 9 月 28 日，福建省工商行政管理局向股份公司核发了注册号为 350000400000180 的《营业执照》，公司注册资本为 180,000.00 万元。

2015 年 11 月 17 日，福建省工商行政管理局向金辉集团核发了统一社会信用代码为 91350000611335221C 的《营业执照》，公司注册资本为 180,000.00 万元。

### 三、发行人最近三年重大资产重组情况

发行人最近三年未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

### 四、发行人股本总额及前十大股东持股情况

截至目前，发行人股东出资及持股比例如下表所示：

表 5-1 截至目前发行人股本结构

股东名称	所持股数	持股比例
金辉投资（香港）有限公司	1,728,000,000	96.00%
上海华月实业投资有限公司	72,000,000	4.00%
总计	1,800,000,000	100.00%

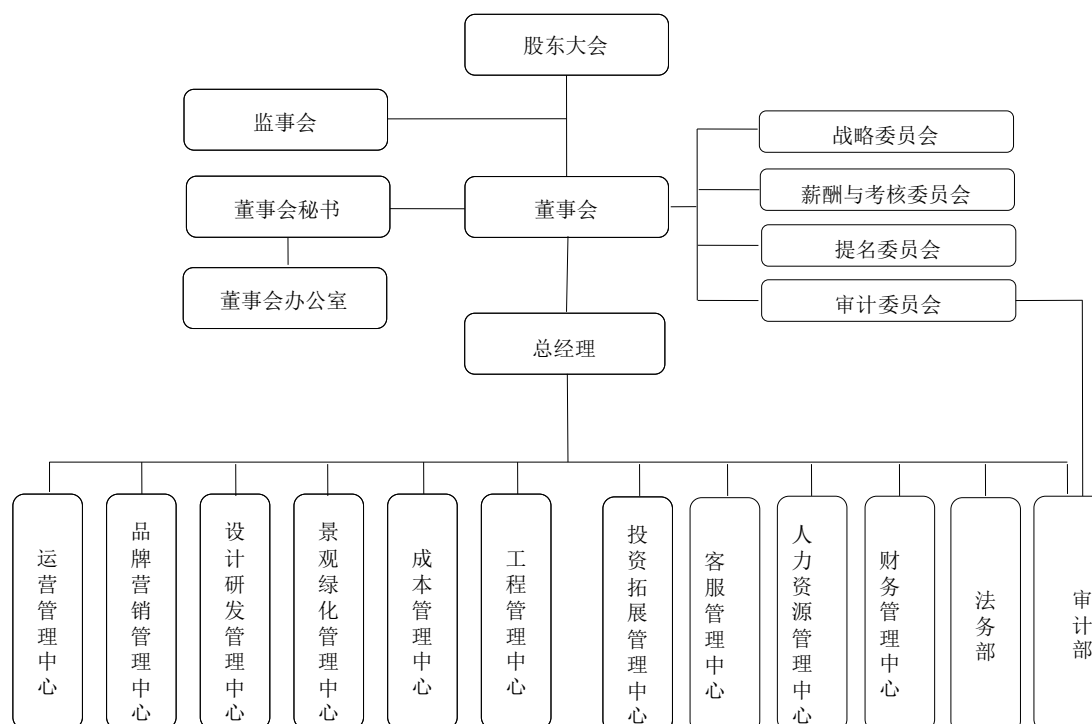
### 五、发行人的组织结构和权益投资情况

#### （一）发行人的组织结构

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人组织结构图如下所示：



图 5-2 截至 2018 年 12 月 31 日发行人组织结构图



## (二) 发行人合并范围内的子公司及共同经营公司情况

### 1、发行人子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 155 家，基本情况如下表所示：

表 5-3 截至 2018 年 12 月 31 日发行人子公司基本情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
<b>通过设立或投资等方式</b>						
1	北京居业投资有限公司	北京	北京	投资管理		100
2	北京金辉居业投资有限公司	北京	北京	投资管理	100	
3	北京融辉酒店管理有限公司	北京	北京	酒店管理		100
4	北京居业房地产咨询有限公司	北京	北京	房地产信息咨询		100
5	北京融辉茗业投资有限公司	北京	北京	投资管理	100	
6	北京金辉原山投资发展有限公司	北京	北京	房地产开发投资管理	100	
7	北京金辉合创投资发展有限公司	北京	北京	房地产开发投资管理	100	

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
8	北京北望管理咨询有限公司	北京	北京	管理咨询		100
9	北京居业置业有限公司（注 1）	北京	北京	出租商业用房、物业管理		100
10	北京金辉北望商业管理有限公司	北京	北京	企业管理		100
11	金辉北望控股有限公司	香港	香港	投资管理	100	
12	金辉资本投资有限公司	香港	香港	投资管理		100
13	天津融辉投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100
14	天津金辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
15	天津启阳企业管理咨询有限公司	天津	天津	商务服务		100
16	天津居业贸易有限公司	天津	天津	建材贸易		100
17	天津居业新材料科技发展有限公司	天津	天津	建材贸易		100
18	辽宁金辉置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
19	沈阳金辉居业房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
20	石家庄金辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		55
21	石家庄启阳房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		60
22	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（注 2）	石家庄	石家庄	房地产开发		34
23	石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（注 3）	石家庄	石家庄	房地产开发		26
24	石家庄融辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100
25	石家庄启辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		67
26	福州融辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100	
27	福州金辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发	95	5
28	福州融宇房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100
29	福清融辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		100
30	福清金利方园房地产有限公司（注 4）	福清	福清	房地产开发		36
31	福清金福新茂房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
32	福清金辉居业房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
33	福建省平潭居业建设有限公司	平潭	平潭	建筑业		100
34	福建省平潭居业贸易有限公司	平潭	平潭	建材贸易		100
35	福建省平潭居业嘉骅建筑有限责任公司	平潭	平潭	建筑业		100
36	福建省平潭筑嘉居业建筑装饰有限责任公司	平潭	平潭	建筑装饰		100
37	福建省平潭嘉骅居业建筑装饰有限责任公司	平潭	平潭	建筑装饰		100
38	深圳市金辉投资有限公司	深圳	深圳	投资管理		100
39	佛山市金辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
40	佛山市鹏辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
41	佛山市翊辉房地产有限公司（注 5）	佛山	佛山	房地产开发		34
42	佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司（注 6）	佛山	佛山	房地产开发		50
43	广州御辉投资有限公司	广州	广州	投资管理		80

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
44	重庆融辉房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100	
45	重庆金辉长江资产管理有限公司	重庆	重庆	营销策划物业管理		100
46	重庆辉耀家科技服务有限公司	重庆	重庆	营销策划物业管理		100
47	重庆渝辉耀企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产信息咨询		100
48	重庆金碧雅居房地产开发有限公司（注 7）	重庆	重庆	房地产开发		34
49	重庆金辉星耀房地产开发有限公司（注 8）	重庆	重庆	房地产开发		50
50	成都融辉置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
51	成都金辉居业置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
52	成都蓉耀房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100
53	仁寿金辉耀城房地产有限公司	成都	成都	房地产开发		100
54	武汉金辉融宇房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100
55	武汉金辉置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100
56	长沙金辉置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
57	荆州金辉融宇房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100
58	西安金辉居业房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
59	西安融辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
60	西安金辉兴业房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
61	西安居业建筑工程有限公司	西安	西安	建筑装饰		100
62	西安金辉广场商业物业管理有限公司	西安	西安	物业管理		100
63	西安金辉融宇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
64	西安辉耀房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		75
65	西安宇盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
66	西安辉盛房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
67	西安坤辉置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51
68	西安启泰置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
69	西安商辉金泰置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		75
70	西安锦祺鹏宇置业有限公司	西安	西安	房地产开发		80
71	西安天阔房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		70
72	西安嘉磐置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
73	西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
74	郑州金乔瑞府置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		67
75	郑州金辉兴业房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100
76	上海融辉置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
77	上海融港置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
78	上海融辉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	50	50
79	上海居业投资有限公司	上海	上海	投资管理	100	
80	上海融宇设计装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰		100

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
81	上海天萃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
82	上海辉盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
83	苏州金辉居业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
84	苏州金辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
85	苏州金辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
86	苏州辉耀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
87	苏州融辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
88	苏州鑫宝源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
89	苏州京弘源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
90	苏州辉弘源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
91	太仓金辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100
92	杭州融辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
93	杭州启盈企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	管理咨询		100
94	杭州京辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
95	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100
96	杭州鸿振企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100
97	杭州融辉铭著实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
98	杭州启辉优步实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
99	无锡金辉房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100
100	嘉兴耀安投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100
101	南京融辉置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100
102	南京辉耀房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100
103	扬州融辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
104	扬州万景置业有限公司（注 9）	扬州	扬州	房地产开发		33.33
105	淮安金辉置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
106	淮安融辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		58.3
107	淮安金辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
108	江苏居业建设工程有限公司	淮安	淮安	建筑装饰		100
109	连云港融辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100
110	盐城金辉居业房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100
111	福建金辉安徽房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
112	安徽融辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
113	合肥盛卓房地产开发有限公司 （注 10）	合肥	合肥	房地产开发		23
114	安徽启辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
115	合肥市碧合房地产开发有限公司 （注 11）	合肥	合肥	房地产开发		25
116	安徽皖辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		70

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
117	镇江融辉置业有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100
118	徐州辉耀房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100
119	南通辉耀置业有限公司	南通	南通	房地产开发		100
120	福州金辉物业管理有限公司	福州	福州	物业管理		100
121	北京金辉锦江物业服务有限公司	北京	北京	物业管理	100	
<b>同一控制下企业合并</b>						
122	北京融辉置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100	
123	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
124	福州金辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	70	
125	融侨（福州）置业有限公司	福州	福州	房地产开发	60	
126	福清金辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发	100	
127	重庆金辉锦江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
128	重庆金辉长江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
129	西安金辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
130	陕西金辉居业房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100
131	上海融辉居业房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	100	
132	扬州金辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
133	淮安融辉居业房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
134	连云港天峻置地有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100
<b>非同一控制下企业合并</b>						
135	北京北建陆港国际物流有限公司	北京	北京	房地产开发		100
136	沈阳广兴房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
137	福清市融能房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
138	惠州市顺翔房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
139	惠州市升捷房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
140	惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
141	成都瑞华企业（集团）有限责任公司	成都	成都	房地产开发		100
142	孝感全洲鸿博置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100
143	湖南锦达发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
144	长沙鸿涛房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
145	西安兴茂房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
146	西安曲江原山置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
147	西安曲江合创房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
148	西安博朗房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
149	陕西粮农置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		80
150	西安永挺置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
151	陕西枫泓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
152	苏州金辉华园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
153	苏州金辉新园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
154	句容弘源房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100
155	句容恭华房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100

注 1：2018 年 10 月 17 日，北京融辉置业有限公司经北京产权交易所公开挂牌交易形式，取得北京乾景房地产开发有限公司持有的北京居业置业有限公司 49% 股权。2018 年 11 月 26 日，北京融辉置业有限公司与北京美瑞泰富置业有限公司签订《股权转让协议》，协议约定北京美瑞泰富置业有限公司将其持有的北京居业置业有限公司 2.91% 股权转让给北京融辉置业有限公司。上述交易完成后，北京融辉置业有限公司持有北京居业置业有限公司 100% 股权。

注 2：2017 年 8 月，北京北望管理咨询有限公司与北京金科展昊置业有限公司、石家庄骏德房地产开发有限公司签订《关于石家庄正定新区【2017】05 号地块项目之合作开发协议》，协议约定石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司增加注册资本至 6.5 亿元，其中北京北望管理咨询有限公司认缴 2.21 亿元，占股权比例 34%。根据合作方签订协议的规定，董事会由五人组成，北京北望管理咨询有限公司三名董事，北京金科展昊置业有限公司两名董事，重要的董事会决议经半数以上董事表决通过方为有效。

注 3：2017 年 8 月，北京北望管理咨询有限公司与北京金科展昊置业有限公司、河北润灏房地产开发有限公司、石家庄骏德房地产开发有限公司签订《关于石家庄正定新区【2017】04 号地块项目之合作开发协议》，协议约定石家庄金辉天宁房地产开发有限公司增加注册资本至 3.5 亿元，其中北京北望管理咨询有限公司认缴 9,100 万元，占股权比例 26%。根据合作方签订协议的规定，董事会由五人组成，北京北望管理咨询有限公司三名董事，北京金科展昊置业有限公司两名董事，重要的董事会决议经半数以上董事表决通过方为有效。

注 4：2018 年 5 月，福清金辉房地产开发有限公司与福州市乾茂投资有限公司、福清市新东方置业有限公司签订《关于福清市 2017-15 号地块项目之三方合作协议书》，协议约定福清金利方园房地产有限公司增加注册资本至 5,000 万元，其中福清金辉房地产开发有限公司实缴注册资金 1,800 万元，占股权比例 36%。根据合作方签订协议的规定，董事会由七人组成，福清金辉房地产开发有限公司委派四名董事，福州市乾茂投资有限公司一名董事，福清市新东方置业有限公司委派两名董事，董事会决议经过半数董事同意后形成有效决议。

注 5：2017 年，深圳市金辉投资有限公司与佛山市万科置业有限公司、佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司签订《合作协议》，协议约定佛山市翊辉房地产有限公司增加注册资本至 3,000 万元，增资完成后，深圳市金辉投资有限公司、佛山市万科置业有限公司和佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司持有目标公司的股权比例分别为 34%、33%、33%。根据合作方签订协议的规定，董事会由五人组成，佛山市万科置业有限公司一名董事，佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司一名董事，深圳市金辉投资有限公司三名董事，董事会决议须由董事会二分之一董事同意通过方能生效。

注 6：2017 年 10 月，子公司深圳市金辉投资有限公司与深圳市龙光房地产有限公司签订《关于佛山高明富湾小学南地块之合作协议》，协议约定佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司增加注册资本至 2,000 万元，其中深圳市金辉投资有限公司实缴注册实缴 1,000 万元，占股权比例 50%。根据合作方签订协议的规定，董事会由五人组成，深圳市金辉投资有限公司委派三名董事，深圳市龙光房地产有限公司委派两名董事，董事会决议经过半数董事同意后形成有效决议。

注 7：2017 年 11 月 2 日，重庆金辉锦江房地产有限公司与重庆碧桂园顺碧置业有限公司、四川雅居乐房地产开发有限公司签订《巴南区界石组团 N 标准分区 N16-1/02、N16-3/02、N17/02、N18/02 号地块合作开发协议》，协议约定重庆金碧雅居房地产开发有限公司增加注册资本至 4 亿元，增资完成后，重庆金辉锦江房地产有限公司、重庆碧桂园顺碧置业有限公司和四川雅居乐房地产开发有限公司持有目标公司的股权比例分别为 33%、34%、33%。根据合作方签订协议的规定，董事会由五人组成，重庆金辉锦江房地产有限公司三名董事，重庆碧桂园顺碧置业有限公司一名董事，四川雅居乐房地产开发有限公司一名董事，董事会决议须经出席董事会的五分之三（含）以上董事通过方能生效。

注 8：2018 年 7 月，重庆金辉长江房地产有限公司与重庆置盛泓熠企业管理有限公司签订《关于梁平 LP-1-339 号、LP-1-340 号地块之合作协议》，协议约定目标公司重庆金辉星耀房地产开发有限公司增资至 39000 万元，其中重

庆金辉长江房地产有限公司认缴 19500 万元，持股比例 50%；重庆置盛泓熠企业管理有限公司认缴 19500 万元，持股比例 50%。根据合作方签订协议的规定，董事会由三人组成，重庆金辉长江房地产有限公司委派两名董事，重庆置盛泓熠企业管理有限公司委派一名董事，董事会决议经全体董事过半数通过后生效。

注 9：2018 年 2 月，子公司南京融辉置业有限公司与南通中洲置业有限公司、扬州鹏卓企业管理咨询有限公司、扬州新碧置业有限公司签订《扬州绿轴北 GZ059 地块开发协议》，通过平价转让股权和增资的方式实现对扬州万景置业有限公司的持股，相关股权交易完成后，子公司南京融辉置业有限公司持有扬州万景置业有限公司 33.33% 股权。根据上述协议约定，扬州万景置业有限公司董事会成员七人，南京融辉置业有限公司四名董事，扬州鹏卓企业管理咨询有限公司两名董事，扬州新碧置业有限公司一名董事，董事会决议须经半数以上董事表决通过即可生效。

注 10：2017 年 4 月，安徽融辉置业有限公司与合肥旭辉企业管理有限公司、安徽保利房地产开发有限公司、安徽融侨置业有限公司、合肥新城创置房地产有限公司、湖北清能投资发展集团有限公司和北京东兴联永同昌投资管理有限公司签订《关于合肥市高新区 TF4-1、TF4-2-1 号地块之合作开发协议》，协议约定合作各方以平价增资方式实现对合肥盛卓房地产开发有限公司的持股，增资完成后，安徽融辉置业有限公司持有目标公司 23% 股权。根据合作方签订协议的规定，董事会由九人组成，安徽融辉置业有限公司五名董事，合肥旭辉企业管理有限公司一名董事，安徽保利房地产开发有限公司一名董事，安徽融侨置业有限公司一名董事，合肥新城创置房地产有限公司一名董事，董事会决议须由董事会二分之一董事同意通过方能生效。

注 11：2018 年 1 月，子公司安徽融辉置业有限公司与合肥碧发房地产有限公司、合肥万科置业有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司签订《合肥市长丰县 CF201708 号地块项目》，协议约定合肥市碧合房地产开发有限公司增加注册资本至 10,000 万元，增资完成后，安徽融辉置业有限公司、合肥碧发房地产有限公司、合肥万科置业有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司持有目标公司的股权比例均为 25%。根据上述协议约定，目标公司董事会由五人组成，安徽融辉置业有限公司三名董事，合肥碧发房地产有限公司一名董事，合肥万科置业有限公司一名董事，董事会作出决议须经董事会二分之一以上董事通过方能生效。

发行人主要子公司情况如下：

### （1）福州融辉房地产有限公司

福州融辉成立于 2004 年 12 月，目前注册资本 10,500 万元。福州融辉的经营范围为“房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）”。发行人持有福州融辉 100.00% 股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，福州融辉总资产 896,512,161.43 元，净资产 146,608,842.95 元。2017 年度，福州融辉实现净利润 10,844,069.75 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，福州融辉总资产 991,383,585.05 元，净资产 137,359,937.03 元。2018 年度，福州融辉实现净利润-9,248,905.92 元。

### （2）福州启辉房地产有限公司（原融侨（福州）置业有限公司）

福州启辉成立于 1992 年 6 月，目前注册资本为 3,000 万元（美元），经营范围为“在福州市南台岛西北部福建农学院以北至乌龙江与闽江交汇处规划范围内从事住宅开发及相关的物业管理。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内

从事生产经营)”。发行人持有福州启辉 60.00%的股权。融侨(福州)置业有限公司, 2019 年 2 月更名为福州启辉房地产有限公司。

截至 2017 年 12 月 31 日, 融侨置业总资产 6,831,015,797.19 元, 净资产 1,619,030,233.36 元。2017 年度, 融侨置业实现净利润 324,839,473.08 元。

截至 2018 年 12 月 31 日, 融侨置业总资产 6,771,182,781.91 元, 净资产 2,306,783,515.19 元。2018 年度, 融侨置业实现净利润 687,753,281.83 元。

### (3) 福清金辉房地产开发有限公司

福清金辉成立于 2005 年 10 月, 目前注册资本为 15,000 万元, 经营范围为“房地产综合开发(以上经营范围中凡涉及行政许可的项目应在取得有关部门批准或许可后方可凭有效许可证经营)”。发行人持有福清金辉 100.00%的股权。

截至 2017 年 12 月 31 日, 福清金辉总资产 926,674,158.80 元, 净资产 349,557,661.50 元。2017 年度, 福清金辉实现净利润 173,248,831.78 元。

截至 2018 年 12 月 31 日, 福清金辉总资产 1,601,315,844.71 元, 净资产 389,132,793.47 元。2018 年度, 福清金辉实现净利润 39,575,131.97 元。

### (4) 重庆融辉房地产有限公司

重庆融辉成立于 2004 年 3 月, 目前注册资本为 17,370 万元, 经营范围为“房地产开发、物业管理(凭资质证书执业); 房屋租赁; 农业科技开发; 销售汽车零部件、摩托车零部件、五金、建筑材料(不含危险化学品)”。发行人持有重庆融辉 100.00%股权。

截至 2017 年 12 月 31 日, 重庆融辉总资产 1,783,854,797.05 元, 净资产 187,647,998.84 元。2017 年度, 重庆融辉实现净利润 90,455,589.86 元。

截至 2018 年 12 月 31 日, 重庆融辉总资产 1,635,380,824.96 元, 净资产 243,565,832.47 元。2018 年度, 重庆融辉融辉实现净利润 55,917,833.63 元。

### (5) 福州金辉置业有限公司

金辉置业成立于 2010 年 9 月, 目前注册资本为 5,000 万元, 经营范围为“房地产综合开发。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)”。发行人直接



持有金辉置业 95.00% 股权，间接持有 5.00% 股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，福州金辉总资产 1,033,390,710.48 元，净资产 72,045,326.74 元。2017 年度，金辉置业实现净利润 73,729.81 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，福州金辉总资产 1,036,778,079.82 元，净资产 67,467,704.78 元。2018 年度，福州金辉实现净利润-4,577,621.96 元。

## 2、共同经营企业

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有 2 家重要的共同经营企业，共同经营企业基本情况如下：

表 5-4 截至 2018 年 12 月 31 日发行人共同经营企业基本情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例（%）	
					直接	间接
1	西安际华置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	51.00
2	北京乾景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	20.41

(1) 2011 年 11 月，子公司西安融辉房地产有限公司与上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司签订《西安市昆明路项目合作协议书》，西安融辉房地产有限公司受让上海林源和投资管理有限公司和上海鑫煌建设工程有限公司持有的西安际华置业有限公司 51% 股权，获得宗地 YT1-2-2-2 项目的开发收益权。

(2) 2012 年 3 月，子公司北京融辉置业有限公司与北京昆泰房地产开发集团签订《北京市朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 2 号地》（以下简称 2 号地项目），北京融辉置业有限公司与北京昆泰房地产开发集团组成联合体竞得 2 号地，组建项目公司（北京乾景房地产开发有限公司），其中北京融辉置业有限公司出资比例为 20.4145%，享有 2 号地项目地上物业权益建筑面积 8 万平米开发收益权。

### （三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合营企业基本情况如下表所示：

表 5-5 截至 2018 年 12 月 31 日发行人合营和联营企业基本情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例 (%)	
					直接	间接
<b>合营企业</b>						
1	苏州旭邦置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50
2	苏州辉耀弘阳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51
3	福清金辉投资有限公司	福清	福清	投资管理	50	
4	福州金辉居业房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		51
5	南京乾景房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		60
6	福州泽翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		34
7	福州金辉融欣房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60
8	福州融丰房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60
9	苏州融辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51
10	武汉三江汇物流投资有限公司	北京	北京	物流投资		40
11	佛山市启辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51
12	武汉融投金泰置地有限公司（注 1）	武汉	武汉	房地产开发		50
13	太仓辉盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		16
14	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		10.96
15	苏州正创置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		32
16	扬州启辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		18.98
17	连云港金辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		51
18	石家庄骏德房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		40
19	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		60
20	重庆金佳禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		49
21	重庆金美碧房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		20
22	常熟建瀚置地有限公司	常熟	常熟	房地产开发		16.34
23	天津轩溢房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		40
<b>联营企业</b>						
1	苏州奥远房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		33
2	苏州正润房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49
3	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51
4	重庆德睿辉实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		43

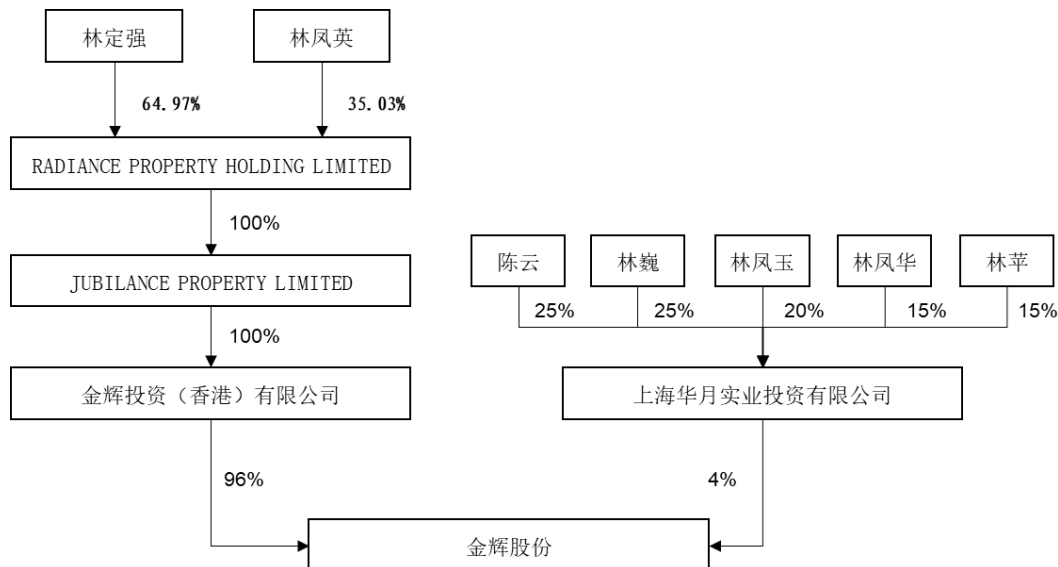
序号	公司名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例 (%)	
					直接	间接
5	成都融辉桥宇置业有限公司	成都	成都	房地产开发		50
6	太仓辉耀房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		49
7	佛山市筑晋装饰有限公司	佛山	佛山	装修装饰工程		51
8	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		35
9	石家庄金科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		35
10	天津嘉博房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		33
11	福清金森缘房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		33.34
12	福清世金福房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		15.67
13	福清茂辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		49
14	福清茂金房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		49
15	惠州市和腾投资有限公司	惠州	惠州	房地产开发		33.33
16	眉山美文房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		50

注 1、武汉融投金泰置地有限公司系子公司南京融辉置业有限公司与武汉百信盛世物业管理有限公司于 2017 年 6 月共同发起设立，子公司南京融辉置业有限公司持有该公司 50% 股权。根据上述双方签订的《合作框架协议》规定，公司董事会成员为三人，其中南京融辉置业有限公司两名董事，武汉百信盛世物业管理有限公司一名董事，董事会决议事项需要全体董事同意方可通过。

## 六、发行人股东及实际控制人的基本情况

### (一) 发行人的股权结构

图 5-6 截至 2018 年 12 月 31 日发行人股权结构图



## （二）发行人控股股东的基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，金辉投资直接持有发行人 96% 的股份，是发行人的控股股东。

### 1、控股股东基本情况

公司名称：金辉投资（香港）有限公司

法定代表人：林定强

设立日期：2006 年 5 月 4 日

注册地址：FLAT/RM 03, 37/F, AIA TOWER, 183 ELECTRIC ROAD, HK

截至 2018 年 12 月 31 日，金辉投资未经审计的资产总额为港币 13.62 亿元，负债总额为港币 0.00 亿元；所有者权益合计为港币 13.61 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为港币 13.61 亿元。

### 2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至目前，金辉投资持有的发行人股份不存在被质押或被司法冻结的情形。

### 3、控股股东控制的其他企业

截至 2018 年 12 月 31 日，金辉投资直接或间接控制的其他企业情况如下表所示：

表 5-7 截至 2018 年 12 月 31 日金辉投资直接或间接控制的其他企业情况

序号	公司名称	持股比例（%）		企业类别	经营范围
		直接	间接		
1	新悦投资有限公司	100	-	境外非国有法人	投资
2	华昇国际有限公司	-	100	境外非国有法人	投资

## （三）发行人实际控制人情况介绍

### 1、实际控制人的基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的实际控制人为林定强。最近三年发行人未发生实际控制权变更的情况。

林定强，男，汉族，1966 年 10 月出生。1993 年 8 月至 1997 年 6 月，任福建顺华房地产开发有限公司总经理。1996 年 9 月起，担任金辉有限董事长兼总经理。现任金辉集团董事长兼总经理，全国政协委员、中国侨联委员会常务委员和中国侨商投资企业协会监事长。

## 2、实际控制人持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至目前，林定强持有的发行人股份不存在被质押或被司法冻结的情形。

## 3、实际控制人控制的其他企业

截至目前，除金辉投资、金辉地产控股有限公司（Radiance Property Holdings Limited）及 Jubilance Properties Limited 之外，实际控制人林定强先生控制的其他企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）		企业类别	经营范围
		直接	间接		
1	金桔投资有限公司	-	64.97	境外非国有法人	投资控股
2	金桔投资(香港)有限公司	-	64.97	境外非国有法人	企业管理、咨询
3	浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司	-	64.97	境内非国有法人	文化艺术培训，文化艺术创意

## （四）发行人的独立性

### 1、业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

### 2、资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

### 3、人员

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人员考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司人力资源管理中心独立负责公司员工的聘任。公司设有 9 名董事，除董事长兼总经理林定强、董事林茂祺以外，其他董事均在公司专职工作，未在控股股东任职，公司董事会独立于控股股东及实际控制人。公司监事在公司专职工作，未在控股股东任职，公司监事独立于控股股东及实际控制人。

### 4、机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

### 5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

### 七、发行人法人治理结构

截至本募集说明书签署日，发行人已按照《公司法》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

## （一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事会或监事的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等事项作出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准第三十九条规定的担保事项；
- 13、审议批准变更募集资金用途事项；
- 14、审议股权激励计划；
- 15、审议公司在一年内购买、出售重大资产、投资、担保（抵押、质押或保证等）金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- 16、审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权，不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## （二）董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，对股东大会负责，董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人，设董事长 1 人。董事会依法行使下列职权：

- 1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7、拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- 8、在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- 9、决定公司内部管理机构的设置；
- 10、聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 11、制订公司的基本管理制度；
- 12、制订公司章程的修改方案；
- 13、管理公司信息披露事项；
- 14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 15、听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 16、公司章程规定的其他应当由董事会通过的职权；

董事会行使职权的事项超过股东大会授权范围的，应当提交股东大会审议。



### （三）高级管理人员

根据《公司章程》，公司设总经理一名，由董事长提名，董事会聘任或解聘。设副总经理若干名、财务总监一名。副总经理、财务总监由总经理提名，董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产、经营及研发管理工作，并向董事会报告工作；
- 2、组织实施董事会决议、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟定公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请董事会聘任或解聘公司副经理、财务总监；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他公司人员；
- 8、章程或董事会授予的其他职权；

### （四）监事会

根据《公司章程》，公司设监事会。监事会由三名监事组成，其中职工代表监事一名，监事会设主席一人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事行使下列职权：

- 1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2、检查公司财务；
- 3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5、提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会

会职责时召集和主持股东大会；

6、向股东大会提出提案；

7、依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 八、发行人内部控制制度情况

发行人建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

### （一）对财务的管理控制

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《预算管理制度》、《资金管理规定》和《财务岗位职责说明书》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。

发行人对各岗位的职责权限予以明确，并规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制制度》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。

发行人通过合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

### （二）对销售的管理控制

发行人通过《销售价格评审会制度》、《价格表管理规范》、《折扣管理规范》、《案场标准化接待流程作业指引》、《营销费用管控制度》等一系列管理规范与制度，建立了较为完善的销售管理流程指引，对各项目营销工作流程（售前策划、售中管理、售后服务以及销售后评价等）进行了规范。

### （三）对成本和采购的管理控制

发行人通过《招标采购管理规定》、《供应商管理办法》、《设计资源库管理制度》、

《工程结算管理制度》等一系列管理规范与制度，建立了较为完善的成本及采购流程指引。

成本方面，发行人规范了成本管理流程，提高了成本管控效率。

采购方面，发行人规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性；通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本的合理性和质量的合规性；通过战略合作，在对关键产品、服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。在采购付款环节，发行人加强了支付环节的核对和审查及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

#### **（四）对控股子公司的管理控制**

发行人严格按照有关法律法规的有关规定，通过向控股子公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划和风险管理程序。同时，发行人进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。发行人各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全的经营和财务管理制度。

#### **（五）对关联交易的管理控制**

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，发行人制定了《金辉集团股份有限公司关联交易管理制度》，对关联交易行为进行管理和控制。

根据《金辉集团股份有限公司关联交易管理制度》，发行人下列关联交易行为，须经股东大会审议通过：

（1）公司与关联人之间单次或 12 个月内累计发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；

(2) 关联交易协议没有具体交易金额的；

(3) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持股百分之五以下的股东提供担保的，参照前款规定执行，关联股东应当在股东大会上回避表决。

董事会有权决定如下关联交易事项：

(1) 公司与关联人之间（公司获赠现金资产和提供担保除外）的单次关联交易金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下，或金额在 3,000 万人民币以下的关联交易；

(2) 公司与关联人就同一标的或者公司与同一关联人在连续十二个月内达成的关联交易累计金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下，或金额在 3,000 万人民币以下的关联交易。

下列关联交易由董事会授权总经理等经营管理层人员批准实施：

(1) 公司与关联法人之间交易金额低于 300.00 万元，或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.50%的关联交易事项；

(2) 公司与关联自然人发生的金额低于 30.00 万元的关联交易事项；

根据《金辉集团股份有限公司关联交易管理办法》，关联交易的价格主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。

#### **(六) 对外担保的管理控制**

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资人和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《公司法》、《担保法》、《关于规范公司对外担保行为的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《金辉集团有限公司对外担保管理制度》，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

#### **(七) 对外投资的管理控制**

发行人为规范投资决策程序，建立系统完善的投资决策机制，确保决策的科学、规

范，有效防范各种风险，保障公司和股东的利益，根据《公司法》和《公司章程》等文件，建立了《金辉集团股份有限公司对外投资管理制度》。

## 九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

鉴于公司第一届董事会董事、第一届监事会监事以及高级管理人员任期已届满，依据《公司法》等法律法规及《公司章程》的有关规定，公司召开 2018 年第三次临时股东大会完成换届选举。第二届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名；第二届监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名；高级管理人员 4 名，其中总经理 1 名，副总经理 3 名，财务总监 1 名。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 5-8 截至本募集说明书签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬	2017 年度薪酬 (万元)	2018 年度薪酬 (万元)
<b>董事</b>								
林定强	董事长兼总经理	男	53	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06
林宇	董事兼副总经理	男	29	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06
林茂祺	董事	男	52	2018.09	2021.09	是	10.00	68.50
陈朝荣	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	45	2018.09	2021.09	否	168.77	174.94
黄俊泉	董事、副总经理	男	47	2018.09	2021.09	否	152.42	129.94
董晟	董事	男	48	2018.09	2021.09	否	44.83	55.70
葛明	独立董事	男	68	2018.09	2021.09	否	25.00	25.00
陈轼	独立董事	男	69	2018.09	2021.09	否	25.00	25.00
张化桥	独立董事	男	56	2018.09	2021.09	否	25.00	25.00
<b>监事</b>								
郑祥关	监事会主席	男	56	2018.09	2021.09	否	27.47	27.94
周长亮	职工代表监事	男	39	2018.09	2021.09	否	157.44	199.74
郭艳芳	监事	女	45	2018.09	2021.09	否	113.66	144.84
<b>高级管理人员</b>								
林定强	董事长兼总经理	男	53	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬	2017 年度薪酬（万元）	2018 年度薪酬（万元）
林宇	董事兼副总经理	男	29	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06
陈朝荣	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	45	2018.09	2021.09	否	168.77	174.94
黄俊泉	董事、副总经理	男	47	2018.09	2021.09	否	152.42	129.94

注：2018 年 9 月 28 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，完成董事会、监事会的换届选举；同日，召开第二届董事会第一次会议，选举林定强、林宇、陈朝荣、黄俊泉为新一届高级管理人员。

葛明于 2019 年 4 月 30 日向公司提交辞职报告，在公司补选出的独立董事就任前，将依规继续履行独立董事相关职务。

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

### 1、董事

#### 林定强，董事长、总经理

男，1966 年 10 月出生，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。1993 年 8 月至 1997 年 6 月，担任福建顺华房地产开发有限公司总经理；1996 年 9 月通过香港金辉投资设立本公司，担任董事长兼总经理至今；2005 年 11 月至 2013 年 5 月，曾兼任融侨集团董事。现任本公司董事长兼总经理、金辉投资董事、Jubilance 董事、金辉控股董事、福州元洪购物广场有限公司董事、金桔投资有限公司董事、金桔投资（香港）有限公司董事，全国政协委员、中国侨联委员会常务委员和中国侨商投资企业协会监事长。

#### 林宇，董事、副总经理

男，1990 年 5 月出生，本科学历，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。2015 年 6 月至 2015 年 9 月，任金辉有限董事。现任本公司董事兼副总经理、新悦投资有限公司（NEWGLAD INVESTMENTS LIMITED）董事、华昇国际有限公司（WORLD SYSTEM INTERNATIONAL LIMITED）董事、香港鹰富有限公司（EAGLE WEALTH COMPANY LIMITED）董事、福州金辉居业董事，LY Group Ltd 董事。

#### 林茂祺，董事

男，1967 年 5 月出生，大专学历，持有香港居民身份证。1996 年 9 月至 2001 年 3 月，任

金辉有限副总经理；2001年3月至2004年7月，任福州金辉大酒店有限公司总经理；2004年7月至2005年8月，任重庆融辉地产总经理；2005年8月至2011年5月，任重庆长江地产总经理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团董事；2009年10月至2015年9月，任金辉有限董事。现任本公司董事、福州隆兴地产董事、福州荣华地产董事、福州盛民地产董事、福州亿民置业董事、福州金辉融欣董事、福州融丰地产董事、浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司执行董事兼总经理、武汉三江汇物流投资有限公司董事兼总经理、武汉融投金泰置地有限公司董事长。

**陈朝荣**，财务总监、董事会秘书、副总经理、董事

男，1974年1月生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。1995年9月至1997年8月，任福建农业大学讲师；1997年9月至2000年5月，任福建省兴策股份有限公司副经理；2000年5月至2002年4月，任中国长城资产管理公司福州办事处科长；2002年4月至2006年5月，任职于福建华兴有限责任会计师事务所；2006年8月至2015年9月，任金辉有限总经理助理。现任本公司董事、副总经理、财务总监兼董事会秘书。

**黄俊泉**，董事、副总经理

男，1972年8月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。1995年9月至2005年12月，任厦门中建东北院建筑所所长；2006年1月至2008年12月，任北京中华建筑设计研究院有限公司福建分公司院长；2009年1月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司副总经理、董事；福州泽翔地产董事长、南京乾景地产董事、苏州弘阳置业董事长、苏州融辉置业董事兼总经理、佛山启辉房地产有限公司董事、苏州正润房地产开发有限公司董事长；任杭州鑫建辉实业有限公司董事兼经理；任石家庄金科天耀房地产开发有限公司、石家庄金科房地产开发有限公司副董事长；任太仓辉耀房地产开发有限公司董事长兼总经理；任天津轩溢房地产开发有限公司董事长、天津禹洲兴汉房地产开发有限公司董事；任苏州正创置业发展有限公司董事；任福清金辉投资有限公司董事、福州金辉融欣房地产有限公司董事长、福州融丰房地产有限公司、福清金森缘房地产有限公司、福清茂辉置业有限公司董事。

**董晟**，董事

男，1971年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年9月至1997年11月，任

福州西湖大酒店有限公司餐饮部中餐厅经理；1997年11月至2000年10月，任福州新华都酒店有限公司餐饮部经理；2000年11月至2003年4月，任福州金辉大酒店有限公司总经理助理；2003年5月至2015年9月，任金辉有限总经理助理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团监事。现任本公司董事、福州金辉融欣监事、福州融丰地产监事；福清金辉置业有限公司董事兼总经理、福州泽翔房地产开发有限公司董事、福州金辉居业房地产有限公司董事长、福清金辉投资有限公司董事长兼总经理、福清金森缘房地产开发有限公司董事、福清茂辉置业有限公司监事、福清茂金房地产开发有限公司董事、福州泽翔房地产开发有限公司董事。

### **葛明，董事**

男，1951年9月出生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，注册会计师、注册评估师、高级会计师。1985年至1995年，历任中华会计师事务所副总经理、总经理；1996年至2012年9月，任安永华明会计师事务所董事长；2012年9月至2015年12月，历任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）主任会计师、合伙人、高级顾问。现任本公司独立董事、中国平安保险（集团）股份有限公司独立董事、分众传媒信息技术股份有限公司独立董事、中新控股科技集团有限公司独立非执行董事、北京华明富龙财会咨询有限公司总经理、上海银行股份有限公司外部监事、苏州银行股份有限公司外部监事、北京丹枫养老服务有限责任公司监事。

### **陈轼，董事**

男，1950年6月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权，高级经济师。1977年至1985年，任职于中国建设银行建阳支行；1985年至2009年，历任中国建设银行福建省分行副处长、处长、副行长、行长。现任本公司独立董事、中庚基金管理有限公司董事。

### **张化桥，董事**

男，1963年5月出生，研究生学历，拥有香港永久居留权。1986年至1989年，就职于中国人民银行总行计划司；1989年至1990年，于澳洲国立大学就读经济学硕士；1991年至1994年，就职于澳大利亚堪培拉大学，担任金融学讲师；1994年至2006年，曾就职于里昂证券、汇丰香港、瑞银集团等公司；2006年至2015年，历任深圳控股有



限公司首席营运官、瑞士银行董事总经理、民生国际有限公司首席执行官、南京中央商场（集团）股份有限公司董事、富贵鸟股份有限公司独立非执行董事、依波路控股有限公司独立非执行董事。现任本公司独立董事、中国支付通集团控股有限公司执行董事兼董事会主席、博耳电力控股有限公司非执行董事、复星国际有限公司独立非执行董事、众安房产有限公司独立非执行董事、中国汇融金融控股有限公司独立非执行董事、绿叶制药集团有限公司独立非执行董事、龙光地产控股有限公司独立非执行董事，山东金融资产交易中心有限公司独立董事、广州市花都万穗小额贷款股份有限公司董事、北京展恒基金销售股份有限公司董事、信而富（China Rapid Finance Ltd）独立非执行董事、重庆市众网小额贷款有限公司董事长。

## 2、监事

### 郑祥关，监事会主席

男，1963年5月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。1982年8月至1993年1月，任福建省闽侯县大义中学教师；1993年1月至2006年5月，历任福州市人民政府办公厅职员、副主任；2006年6月至今，任福州融侨置业副总经理。现任本公司监事、监事会主席。

### 周长亮，监事

男，1980年7月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。2004年7月至2010年5月，历任中海地产集团有限公司广州分公司策划专员、销售主管，西安分公司销售经理、客服经理、销售管理中心总经理；2010年5月至2014年5月，任西安万科企业有限公司市场营销中心总经理；2014年5月至2015年8月，任中惠熙元房地产集团有限公司品牌营销中心总经理兼东莞公司总经理。2015年9月至今，任金辉集团西安区域总经理。现任本公司职工代表监事。

### 郭艳芳，监事

女，1974年7月出生，本科学历，中国国籍，拥有加拿大永久居留权。1996年8月至2000年5月，任北京市崇文区城市建设开发公司工程部工程师；2000年5月至2004年4月，任新世界中国地产有限公司预算合约部造价工程师；2004年4月至2007年2月，任当代置业（中国）有限公司预算合约部经理；2007年2月至2016年4月，任龙湖地产有限公司造

价采购部成本检查中心负责人；2016年4月至2017年6月，任金辉集团成本管理中心总经理；2017年2月至今，任金辉集团工程管理部总经理。现任本公司监事。

### 3、高级管理人员

**林定强**，董事长、总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

**林宇**，董事、副总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

**陈朝荣**，董事、副总经理、财务总监、董事会秘书

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

**黄俊泉**，董事、副总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

#### 1、在股东单位兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位兼职情况如下表所示：

**表 5-9 发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位兼职情况**

姓名	兼任单位名称	在股东单位担任的职务	任职期限
林定强	金辉投资（香港）有限公司	董事	2014.09-至今

#### 2、在其他单位兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职的情况如下表所示：

**表 5-10 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况**

序号	姓名	在本公司任职情况	其他任职单位	职务	兼职单位与本公司关联关系
1	林定强	董事长、总经理	金辉控股	董事	受同一控制
			Jubilance	董事	受同一控制
			金辉投资	董事	控股股东
			福州元洪购物广场有限公司	董事	关联方任董事
			金桔投资有限公司	董事	受同一控制

序号	姓名	在本公司任职情况	其他任职单位	职务	兼职单位与本公司关联关系
			金桔投资（香港）有限公司	董事	受同一控制
2	林宇	董事、副总经理	新悦投资有限公司	董事	受同一控制
			华昇国际有限公司	董事	受同一控制
			香港鹰富有限公司	董事	关联方控制
			LY Group Ltd	董事	关联方任董事
			福州金辉居业	董事	合营企业
			西安臻萃房地产有限公司	董事长	发行人董事兼任董事的企业
			LY Group Ltd	董事	关联方任董事
3	林茂祺	董事	福州隆兴地产	董事	关联方任董事
			福州荣华地产	董事	关联方任董事
			福州盛民地产	董事	关联方任董事
			福州亿民置业	董事	关联方任董事
			福州金辉融欣	董事	合营企业
			福州融丰地产	董事	合营企业
			浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司	执行董事兼总经理	受同一控制
			武汉三江汇物流投资有限公司	董事兼总经理	合营企业
			武汉融投金泰置地有限公司	董事长	合营企业
			福州金辉融欣	董事	合营企业
4	董晟	董事	福清金辉置业有限公司	执行董事兼总经理	合营企业的全资子公司
			福州金辉居业	董事长	合营企业
			福清茂辉置业有限公司	监事	联营企业
			福州泽翔房地产开发有限公司	董事	合营企业
			福清金森缘房地产有限公司	董事	联营企业
			福清茂金房地产开发有限公司	董事	联营企业
			福清金辉投资有限公司	董事长兼总经理	合营企业
			福州融丰地产	董事	合营企业
5	黄俊泉	董事、副总经理	福州泽翔地产	董事长	合营企业
			南京乾景地产	董事	合营企业
			苏州辉耀弘阳置业	董事长	合营企业
			佛山市启辉房地产有限公司	董事	合营企业
			苏州融辉置业	董事兼总经理	合营企业
			苏州正润房地产开发有限公司	董事长	联营企业
			太仓辉耀房地产开发有限公司	董事兼总经理	联营企业
			杭州鑫建辉实业有限公司	董事兼经理	联营企业
			石家庄金科天耀房地产开发有限公司	副董事长	联营企业
			石家庄金科房地产开发有限公司	副董事长	联营企业
			天津轩溢房地产开发有限公司	董事长	合营企业
			福清金辉投资有限公司	董事	合营企业
			福州金辉融欣	董事长	合营企业
			福州融丰房地产	董事长	合营企业
			天津禹州兴汉房地产开发有限公司	董事	合营企业
			福清金森缘房地产有限公司	董事	联营企业

序号	姓名	在本公司任职情况	其他任职单位	职务	兼职单位与本公司关联关系
			福清茂辉置业有限公司	董事	联营企业
			苏州正创置业发展有限公司	董事	合营企业
6	葛明	独立董事	分众传媒信息技术股份有限公司	独立董事	关联方任独立董事
			中国平安保险（集团）股份有限公司	独立董事	关联方任独立董事
			中新控股科技集团有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			北京华明富龙财会咨询有限公司	总经理	关联方任董事
			上海银行股份有限公司	外部监事	关联方任外部监事
			苏州银行股份有限公司	监事	关联方任监事
			北京丹枫养老服务有限公司	监事	关联方任监事
7	陈轼	独立董事	中庚基金管理有限公司	董事	关联方任董事
8	周长亮	监事	西安臻萃房地产有限公司	董事兼总经理	关联方任董事
9	张化桥	独立董事	中国支付通集团控股有限公司	执行董事兼董事会主席	关联方任董事
			复星国际有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			众安房产有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			中国汇融金融控股有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			绿叶制药集团有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			龙光地产控股有限公司	独立非执行董事	关联方任独立董事
			山东金融资产交易中心有限公司	独立董事	关联方任独立董事
			广州市花都万穗小额贷款股份有限公司	董事	关联方任董事
			北京展恒基金销售股份有限公司	董事	关联方任董事
			重庆市众网小额贷款有限公司	董事长	关联方任董事
			信而富 China Rapid Finance Ltd	独立非执行董事	关联方任独立董事

#### （四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份和债券情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司股份和债券。

### 十、发行人主要业务情况

#### （一）发行人的经营范围

发行人经营范围包括：在福州市晋安区福州火车客站南向华林路西侧建造、出租、出售金辉大厦项目，在福州市台江区排尾路北侧建造、出租、出售锦江花园项目，在晋

安区鼓山镇红光、远中村建造、出租、出售东景家园 B 区项目，在晋安区浦东河东连洋路南建造、出租、出售东景家园 C 区项目，在晋安区鼓山镇连洋路南侧浦乾路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园 C 区二期项目，在福州市晋安区连洋路以南福光路与浦乾路之间规划路北侧建造、出租、出售东景家园 C 区一期项目，在福州市仓山区浦上路南侧浦上工业区“地王”1#地块建造、出租、出售金域蓝湾项目，在福州市仓山区则徐大道西侧原福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售莱茵城项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱茵城二期项目；物业管理；建筑业信息咨询服务；计算机系统设计、安装及软件开发；日用百货、五金、交电、建筑材料批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人以房地产开发销售为主营业务，是一家专注于房地产开发的全国性开发商，自 1996 年成立以来，始终在房地产开发领域耕耘，已进入北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、杭州、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、石家庄、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉、长沙、郑州、镇江、惠州等近 30 座核心城市从事房地产开发业务。公司在前述市场发展及扩充业务的能力是业绩持续增长的重要保障。根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2017 中国房地产 500 强测评”、“2018 中国房地产 500 强测评”和“2019 中国房地产 500 强测评”中，公司的排名分别为第 41 位、第 36 位和第 37 位。

## （二）发行人的主要产品和用途

发行人房地产开发的主要产品为商品住宅。

近年来，发行人加快了商业地产业务的发展速度，不断扩张商业地产业务规模及效益，快速提升资产管理和运营能力，优化资源结构，扩大经营规模，沉淀优质资产，充分享受资产增值，规避单纯开发业务的周期性调整风险。

## （三）发行人所在行业情况

### 1、发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的

房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2017 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 109,798.53 亿元，年均增长率为 19.29%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2017 年的 101,486.41 万平方米，年均增长率为 7.88%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 169,407.82 万平方米，年均增长率为 13.61%。

2000 年以来我国房地产行业发展概况如下：

#### （1）2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20%以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

#### （2）2008 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之 2007 年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下

降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

### （3）2009 年

2008 年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着 2008 年密集出台的稳定房地产市场政策在 2009 年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在 2009 年均出现大幅回升。2009 年，全国商品房销售面积达到 94,755.00 万平方米，同比大幅增长 43.63%；商品房销售金额达到 44,355.17 亿元，同比增长 76.94%。

2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

### （4）2010 年至今

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56%下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86%回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政

策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05%和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月和 2015 年 3 月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50%调整至 4.00%。2015 年 3 月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至 40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至 30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2015 年，全年的房地产行业政策主线围绕地产去库存问题展开，政策主要包括取消过时的限制性政策，逐步回归市场自身调节机制；此外，税收减免以及财政补助等政策也有序跟进落地，主要包括中央层面上的营业税免征期限放松、地方层面上的契税减免以及财政补贴等，在一定程度上有助于降低居民购房成本和加快去库存进程。信贷政策方面也是持续宽松状态，引导实际需求加快入市，政策围绕降低购房门槛和降低购房成



本两个因素展开。此外，公积金宽松调整也是 2015 年信贷政策的重点，主要涵盖拓宽公积金缴存及提取范围、推行异地贷款等内容。在此宏观政策背景下，2015 年全年商品房销售成绩回暖，销售额、销售面积分别为 8.7 万亿元、12.8 亿平方米，分别同比上涨 14.4%和 6.5%；新开工面积 15.4 亿平方米，同比下降 14.0%；开发投资额 9.6 万亿元，同比上升 1.0%；资金来源 12.5 万亿元，同比上升 2.6%。销售情况回暖，房地产开发企业的资金状况有所改善。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016 年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。2016 年，300 个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降 11.0%，成交同比下降 5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比上涨 38.7%；平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。2017 年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。截至 11 月，全国 300 个城市共推出各类用地 17.5 亿平方米，同比增长 10.8%，增幅较 2016 年上升了 19.5 个百分点，推地总量与 2015 年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升，1-11 月共成交 14.7 亿平方米，同比增长 12.5%。其中住宅用地成交 7.0 亿平方米，同比增长

22.9%。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018 年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

纵观全国房地产市场，分化已经成为最主要的特征，且分化不断加深。一二线城市高烧不断的同时，三四线城市楼市仍然比较低迷。楼市的高库存量主要集中在三四线城市，未来三四线城市仍将以漫长的“去库存”为主。

## 2、行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。此外，由于发行人属于外商投资房地产企业，其还受到相关监管部门对其投资范围的监管。

### (1) 土地供应方式

表 5-11 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 18 日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违规行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	建设用地使用权规定》		围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。

## (2) 土地供应总量和结构

表 5-12 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 29 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015 年 3 月 25 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016 年 2 月 2 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	每个县级以上（含县级）法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理；各地土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。

### （3）土地供应成本

表 5-13 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	地产用地供应和监管有关问题的通知》		在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 3 月 16 日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

#### (4) 住宅价格和供给结构

表 5-14 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。
2007 年 8 月 1 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

### (5) 房地产信贷

表 5-15 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 8 月 30 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发



出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			项目资金比例不低于 35%。
2005 年 3 月 16 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	房地产市场平稳健康发展的通知》		套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女), 贷款首付款比例不得低于 40%, 贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款(土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款)。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责, 坚决抑制不合理住房需求, 增加住房有效供给, 加快保障性安居工程建设以及加强市场监管; 严格限制各种名目的炒房和投机性购房, 房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款, 对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款; 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭, 首付款比例不低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014 年 9 月 30 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭, 贷款最低首付款比例为 30%, 贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房, 银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市, 对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭, 又申请贷款购买住房, 银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下, 合理配置信贷资源, 支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房, 积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道, 支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			产投资信托基金（REITs）试点。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策,对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面,调整后,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为 20%;对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为 30%。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银监会	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;对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市,个人住房贷款政策按原规定执行。

## （6）房地产税费

表 5-16 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起,对个人购买住房不足 2 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转手交易的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起,对购买住房不足 5 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 11 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 11 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 4 月 11 日	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	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）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住建部	对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，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。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。(北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述政策)
2016 年 4 月 25 日	《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》	财政部、国家税务总局	1、计征契税的成交价格、房产出租时计征房产税的租金以及土地增值税纳税人转让房产取得的收入均不含增值税；2、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税；3、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值额。

## (7) 外商投资房地产项目政策

表 5-17 近年来外商投资房地产项目政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 7 月 11 日	《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(建住房〔2006〕171 号)	建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	该文件是现阶段外资房地产市场准入和监管的框架性指导政策，对外商投资房地产市场准入条件，外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理，强化和落实外资房地产监管责任等，提出了明确要求。
2006 年 8 月 14 日	《关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的通知〉有关问题的通知》(商资〔2006〕192 号)	中华人民共和国商务部办公厅	该通知就外商投资房地产企业的类型、外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。
2006 年 9 月 1 日	《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》(汇发〔2006〕47 号)	国家外汇管理局、建设部	国家外汇管理局、建设部发布《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》(汇发〔2006〕47 号)。该通知进一步明确明确了境外机构代表处(办事处)、境外个人、港澳台居民和华侨境内购房外汇的程序。
2007 年 5 月 23 日	《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》(商资函〔2007〕第 50 号)	商务部、国家外汇管理局	该通知明确规定地方审批部门批准的外商投资房地产企业须经商务部备案，未经备案不得办理资本项目结汇。
2007 年 7 月 10 日	《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》(汇综发〔2007〕130 号)	国家外汇管理局综合司	该通知规定 2007 年 6 月 1 日以后新设或增资外商投资房地产企业不得举借外债。
2008 年 7 月 1 日	《关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》(商资函〔2008〕23 号)	商务部	根据该通知，地方审批部门颁发外商投资房地产企业批准证书后一个月内将相关材料报商务部外资司备案。根据这一规定，所有的外商投资房地产企业，无论规模大小、审批权限如何，只要是地方商务部门审批的，都需要到商务部备案。
2008 年 7 月 8 日	《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》(发改外资〔2008〕1773 号)	国家发展改革委	要坚持外商投资先核准项目，再设立企业的原则，防止设立空壳公司。各类外商投资项目，包括中外合资、中外合作、外商独资项目、外商购并境内企业

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			项目、外商投资企业（含通过境外上市而转制的外商投资企业）增资项目和再投资项目等，均要实行核准制。
2009 年 4 月 30 日	关于外商投资房地产企业外汇登记有关问题的通知（汇综发〔2009〕42 号）	国家外汇管理局综合司	外汇管理部门和外汇指定银行可通过商务部官方网站查询检索已通过商务部备案的外商投资房地产企业名单，并据此办理外商投资房地产企业外汇登记和资本项目结售汇业务。
2010 年 11 月 22 日	《关于加强外商投资房地产业审批备案管理的通知》（商办资函〔2010〕1542 号）	商务部办公厅	各地商务主管部门要切实加强对涉及外汇流入类房地产项目的审查。省级商务主管部门在核对备案材料时，重点应就土地文件的完整性进行复核，包括：项目单位提交的开发商与土地管理部门签署的国有土地使用权出让合同、土地使用权证等土地成交证明材料。法律规定无需采用招标拍卖挂牌出让方式的，要提供由土地管理部门出具的符合国家土地管理规定的证明材料。商务部将在原有基础上对上述材料加大抽查力度。
2011 年 12 月 24 日	《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》（国家发展改革委、商务部令 2011 年第 12 号）	国家发展改革委、商务部	目录中限制外商投资产业包括：1. 土地成片开发（限于合资、合作）2. 高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营 3. 房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司
2013 年 5 月 10 日	《外国投资者境内直接投资外汇管理规定》	国家外汇管理局	该规定共 20 个条款，内容较原则，侧重外汇管理部门对境内直接投资的登记、账户开立与变动等环节实施监督管理，旨在促进和便利外国投资者境内直接投资，无其他特别规定。
2015 年 4 月 10 日	《外商投资产业指导目录（2015 年修订）》（国家发展改革委、商务部令 2015 年第 22 号）	国家发展改革委、商务部	目录中禁止外商投资产业包括：高尔夫球场、别墅的建设
2015 年 9 月 16 日	《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》	住建部、商务部会同有关部门	核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

### 3、发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业增速将有所放缓。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

(1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2016 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 6.7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。2017 年，全国居民 GDP 同比增长 9.0%，城镇居民人均可支配收入年增长 6.5%。未来宏观经济的稳健增长将为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期，在 8,000 美元以上进入平稳发展时期。2017 年我国人均 GDP 约为 8,643 美元，预计我国房地产行业将进入平稳发展时期。

房地产市场需求旺盛的主要原因在于人口大规模向城市迁移，截至 2017 年末，我国常住人口城镇化率水平为 58.52%，与发达国家平均 70%-80%的水平相比仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。



根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 3 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.49 个百分点，城镇常住人口每年将新增约 400 万人，持续的新增住房需求仍客观存在，推动房地产业长期向好发展。

#### （2）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产行业进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热的势头得到有效控制，房地产销售价格增速放缓。随着房地产市场规模不断增长，市场供需矛盾将趋于缓和。就当前市场情况来看，一二线城市房地产销售情况相对较好，但部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。从长期来看，随着土地成本的上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现，房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

#### （3）房地产开发产品细分程度逐渐增强

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都将根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。

#### （4）行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提

升实力，进行差异化竞争。

#### （5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然享有持续人口净流入的红利，其中主要是以有置业需求的年轻人口流入为主，未来此类城市依然会存在较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖；与之相对，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实施“走出去”战略。房地产企业在海外开展产业布局，首先是为了实现自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于提升自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

#### （6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网平台，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的

结合更加紧密。

#### （四）发行人主营业务情况

##### 1、发行人主营业务总体经营情况

发行人的主营业务为房地产开发与经营和持有型物业经营等。

##### （1）主营业务收入分业务类别构成情况

最近三年，发行人主营业务收入分业务类别构成情况如下表所示：

表 5-18 最近三年发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位：万元、%

行业名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销售	1,510,469.87	95.39	1,163,395.22	96.05	1,760,963.57	98.21
物业管理	44,861.76	2.83	34,921.04	2.88	27,640.51	1.54
物业出租	28,152.68	1.78	12,883.78	1.06	4,512.76	0.25
合计	<b>1,583,484.30</b>	<b>100.00</b>	<b>1,211,200.03</b>	<b>100.00</b>	<b>1,793,116.84</b>	<b>100.00</b>

##### （2）房地产销售业务分地区构成情况

最近三年，发行人房地产销售业务收入分地区构成情况如下表所示：

表 5-19 最近三年发行人房地产销售业务收入分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	3,309.29	0.22	13,360.65	1.15	13,645.66	0.77
福清	13,414.84	0.89	94,580.82	8.13	108,981.16	6.19
福州	320,899.42	21.25	148,248.80	12.74	400,381.09	22.74
合肥	1,268.75	0.08	2,633.18	0.23	2,855.58	0.16
淮安	31,758.15	2.10	15,906.76	1.37	75,033.31	4.26
句容	188,724.38	12.49	4,829.42	0.42	89,804.34	5.10
连云港	145,738.16	9.65	77,469.15	6.66	79,080.22	4.49
上海	88,467.61	5.86	5,682.84	0.49	147,932.55	8.40
沈阳	6,027.10	0.40	56,571.56	4.86	211,472.05	12.01
苏州	127,992.90	8.47	202,209.62	17.38	7,115.00	0.40
无锡	-	-	68.10	0.01	18,732.47	1.06
西安	134,171.32	8.88	291,763.83	25.08	331,598.06	18.83
盐城	62,569.95	4.14	487.09	0.04	22,553.96	1.28

地区名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
扬州	132,732.51	8.79	72,684.45	6.25	32,203.76	1.83
重庆	248,195.22	16.43	176,898.95	15.21	219,574.36	12.47
长沙	5,200.27	0.34	-	-	-	-
合计	<b>1,510,469.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,163,395.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,760,963.57</b>	<b>100.00</b>

表 5-20 最近三年发行人房地产销售业务成本分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	2,090.31	0.20	10,588.24	1.40	10,824.83	0.83
福清	7,494.13	0.73	64,579.97	8.51	80,700.79	6.19
福州	191,960.52	18.64	77,649.85	10.24	212,108.59	16.27
合肥	1,378.89	0.13	1,359.26	0.18	1,160.19	0.09
淮安	26,689.28	2.59	13,735.88	1.81	69,378.67	5.32
句容	115,843.16	11.25	3,020.56	0.40	65,22.29	5.00
连云港	93,212.95	9.05	40,881.04	5.39	56,580.05	4.34
上海	76,446.05	7.42	4,634.88	0.61	142,845.49	10.96
沈阳	2,770.37	0.27	44,953.62	5.93	182,804.29	14.02
苏州	100,000.72	9.71	124,849.14	16.46	6,159.47	0.47
无锡	1,426.19	0.14	62.56	0.01	17,674.18	1.36
西安	99,004.39	9.61	209,737.04	27.65	280,896.00	21.54
盐城	40,695.69	3.95	450.37	0.06	21,175.41	1.62
扬州	96,191.36	9.34	55,677.48	7.34	29,111.00	2.23
重庆	169,530.10	16.46	106,267.02	14.01	127,162.99	9.75
长沙	5,039.06	0.49	-	-	-	-
合计	<b>1,029,773.17</b>	<b>100.00</b>	<b>758,446.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,303,804.24</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人房地产销售业务毛利润分地区构成情况如下表所示：

表 5-21 最近三年发行人房地产销售业务毛利润分地区构成情况

单位：万元、%

城市名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	3,309.29	0.22	2,772.41	0.68	2,820.83	0.62
福清	13,414.84	0.89	30,000.86	7.41	28,280.37	6.19
福州	320,899.42	21.25	70,598.95	17.43	188,272.51	41.18
合肥	1,268.75	0.08	1,273.92	0.31	1,695.39	0.37
淮安	31,758.15	2.10	2,170.88	0.54	5,654.65	1.24
句容	188,724.38	12.49	1,808.86	0.45	24,582.05	5.38
连云港	145,738.16	9.65	36,588.11	9.04	22,500.17	4.92

城市名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
上海	88,467.61	5.86	1,047.96	0.26	5,087.05	1.11
沈阳	6,027.10	0.40	11,617.94	2.87	28,667.76	6.27
苏州	127,992.90	8.47	77,360.48	19.10	955.53	0.21
无锡	-	-	5.53	0.00	1,058.29	0.23
西安	134,171.32	8.88	82,026.79	20.26	50,702.06	11.09
盐城	62,569.95	4.14	36.72	0.01	1,378.55	0.30
扬州	132,732.51	8.79	17,006.97	4.20	3,092.76	0.68
重庆	248,195.22	16.43	70,631.93	17.44	92,411.36	20.21
长沙	5,200.27	0.34	-	-	-	-
合计	<b>1,510,469.87</b>	<b>100.00</b>	<b>404,948.31</b>	<b>100.00</b>	<b>457,159.32</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人房地产销售业务毛利率分地区构成情况如下表所示：

表 5-22 最近三年发行人房地产销售业务毛利率分地区构成情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
成都	36.84%	20.75%	20.67%
福清	44.14%	31.72%	25.95%
福州	40.18%	47.62%	47.02%
合肥	-8.68%	48.38%	59.37%
淮安	15.96%	13.65%	7.54%
句容	38.62%	37.46%	27.37%
连云港	36.04%	47.23%	28.45%
上海	13.59%	18.44%	3.44%
沈阳	54.03%	20.54%	13.56%
苏州	21.87%	38.26%	13.43%
无锡	-	8.13%	5.65%
西安	26.21%	28.11%	15.29%
盐城	34.96%	7.54%	6.11%
扬州	27.53%	23.40%	9.60%
重庆	31.69%	39.93%	42.09%
长沙	3.10%	-	-
合计	<b>31.82%</b>	<b>34.81%</b>	<b>25.96%</b>

### (3) 房地产开发经营整体情况

最近三年，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表 5-23 最近三年发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积	691.14	257.90	186.97
竣工面积	156.60	135.14	257.30
签约销售面积	289.90	204.14	187.03
签约销售金额	364.11	233.76	181.98

注：销售面积含车库销售面积。

近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，实现销售面积快速增长。

最近三年，发行人签约销售面积分别为 187.03 万平方米、204.14 万平方米和 289.90 万平方米；分别实现签约销售金额 181.98 亿元、233.76 亿元和 364.11 亿元。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平。在工程建设方面，发行人不断加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管理。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年，发行人房地产开发项目竣工面积分别为 257.30 万平方米、135.14 万平方米和 156.60 万平方米，总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。最近三年，发行人房地产业务分地区经营情况如下表所示：

表 5-24 最近三年发行人房地产销售业务分地区经营情况

单位：万平方米、亿元

城市名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
福州	10.70	26.51	12.20	31.02	16.59	28.94
福清	5.26	5.81	5.34	5.83	9.31	8.78
重庆	54.51	67.89	38.34	45.30	23.29	21.54
西安	55.14	78.61	47.35	46.07	34.17	27.23
苏州	3.48	4.83	9.81	17.06	9.75	17.43
北京	-	-	-	-	-	-
上海	3.69	24.76	0.51	0.33	3.87	10.03
天津	12.90	13.30	3.26	3.40	-	-
沈阳	25.45	25.96	17.37	15.44	13.51	9.07
合肥	11.09	13.44	18.10	23.40	0.30	0.23
成都	0.17	(0.12)	1.54	0.91	3.36	2.42
连云港	17.99	11.39	7.90	7.25	22.67	17.81
淮安	36.16	22.63	8.86	5.31	8.90	4.22
扬州	5.34	5.49	15.67	16.02	12.04	9.99

城市名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
无锡	0.30	0.04	0.03	0.01	0.19	0.08
盐城	8.33	7.49	14.36	13.00	7.08	5.04
句容	0.50	0.11	3.51	3.40	22.00	19.17
杭州	8.11	16.43	-	-	-	-
佛山	2.47	5.10	-	-	-	-
石家庄	9.53	13.20	-	-	-	-
长沙	7.50	7.93	-	-	-	-
武汉	7.96	8.68	-	-	-	-
南京	0.52	1.43				
惠州	1.36	1.89				
眉山	1.44	1.29				
<b>合计</b>	<b>289.90</b>	<b>364.11</b>	<b>204.14</b>	<b>233.76</b>	<b>187.03</b>	<b>181.98</b>

#### (4) 房地产开发类型划分

按照上海证券交易所《关于试行房地产行业划分标准的通知》，根据发行人 2018 年营业收入构成及相关经营情况，确认发行人行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

表 5-25 发行人房地产开发类型划分情况

金辉集团股份有限公司							
是否沪深上市公司	否				股票代码		
					上市公司行业分类		
营业收入构成			营业利润构成		房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产业务	1,538,622.55	95.64	301,454.61	102.74	普通住宅地产	1,421,024.99	92.36
物业业务	44,861.76	2.79	115.13	0.04	商业地产	117,597.55	7.64
其他	25,250.48	1.57	-8,143.56	-2.78	其他	-	-
<b>合计</b>	<b>1,608,734.78</b>	<b>100.00</b>	<b>293,426.17</b>	<b>100.00</b>	<b>合计</b>	<b>1,538,622.52</b>	<b>100.00</b>

注：本表格中房地产业务包含租赁收入。

以上房地产业务收入构成划分参照《关于试行房地产行业划分标准的通知》中关于各类房地产类型的定义，结合房地产收入项目所对应的预售证、房产证的房产性质进行划分。其中，普通住宅地产指房地产企业通过出售、出租或租售结合等方式，将房屋提供给使用者仅用于居住（保障性住宅除外）。商业地产指房地产企业通过出售、出租和租售结合等方式，将房屋提供给使用者用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲、

办公等经营用途，区别于居住功能为主的普通住宅地产和以工业生产功能为主的工业地产。

## 2、发行人房地产业务经营情况

### (1) 发行人房地产业务开发资质

发行人为福州市城乡建设委员会批准的二级房地产开发企业（资质证书编号：FZ-097604900000）。

### (2) 发行人房地产业务经营模式

#### A、市场定位和客户基础

##### (a) 区域地位

发行人实施“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，自 2011 年以来，发行人全国战略性布局已见雏形，并积累了丰富的进入新市场的经验，形成强大的执行力，在部分深耕的市场（比如：重庆、西安、福州）获得卓越的品牌和产品溢价。截至目前，发行人全面布局西南、长三角、西北、华南、华东、环渤海六大区域，北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、杭州、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、石家庄、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉、长沙、郑州、荆州、惠州等近 30 座核心城市。

##### (b) 产品定位

发行人凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以满足刚性需求与首改需求的商品住宅开发为主，同时也面向高端客户开发改善型需求住宅。

##### (c) 消费群体定位

发行人致力于帮助中国家庭实现“居者有其屋”的梦想，开发的商品住宅面向包括政府部门公务员、企事业单位的工作人员、私营企业经营者和自由职业者等群体。

#### B、定价策略

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的



落位情况，确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法，形成了由项目公司营销部门、财务部、项目公司总经理、集团品牌营销中心、集团财务中心共同参与的定价决策体系，在定价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

#### C、销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外，发行人少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

#### D、采购模式

发行人从事工程施工、材料设备、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

发行人的招标业务分为三类，分别为 A 类、B 类和 C 类。其中 A 类招标为由集团组织，地方公司参与，使用集团供应商库中供应商，在集团评标、定标的招标；B 类招标为由地方公司组织，使用集团供应商库中供应商，在地方公司评标、定标，按照程序报成本管理中心的招标；C 类招标为由地方公司组织，使用地方公司供应商库中供应商，在地方公司评标、定标，报成本管理中心备案检查的招标，发行人通过将招标业务进行详细分类，建立了有序的招标采购体系。

#### E、质量控制模式

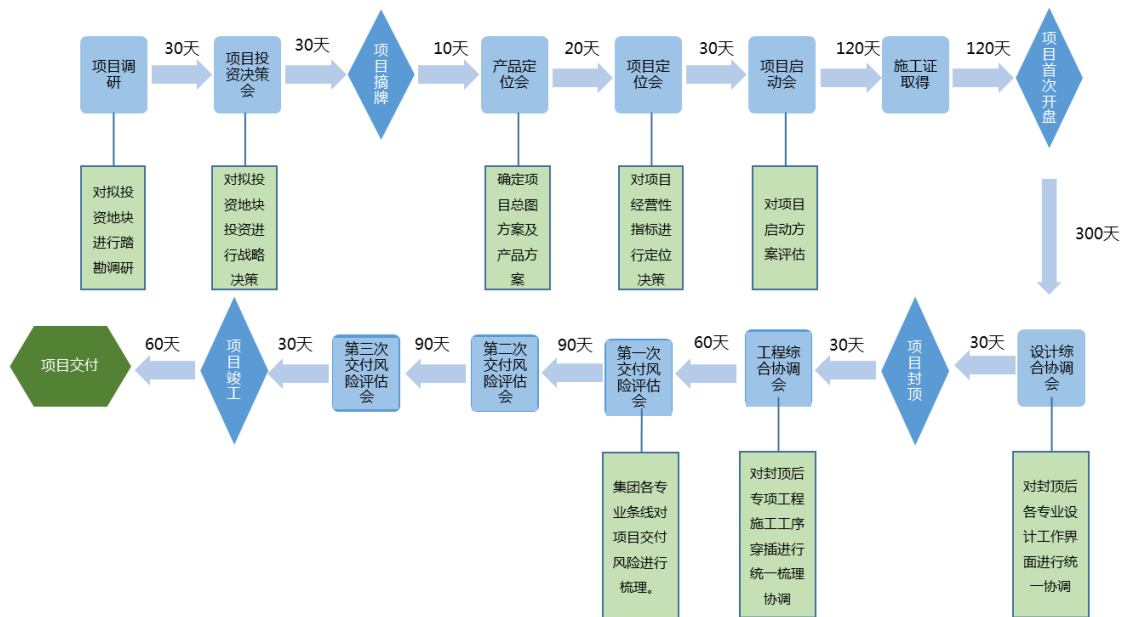
发行人根据多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。通过严格规范工作程序，加强质量监测，对公司开发项目的前期、策划、概预算、工程组织、项目销售，客户服务等一系列工作进行全程的管理和控制。发

行人保持对已经建立的质量管理体系的动态管理，通过建立工作程序来指导实际工作。同时，根据年度内部审核及外部机构审核结果，通过质量改进机制对实际工作效果进行监督、检查、反馈，对工作程序的设计和制定进行调整。

### (3) 发行人房地产业务开发流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力，发行人房地产业务开发简要流程如下图所示：

图 5-26 发行人房地产业务开发简要流程图

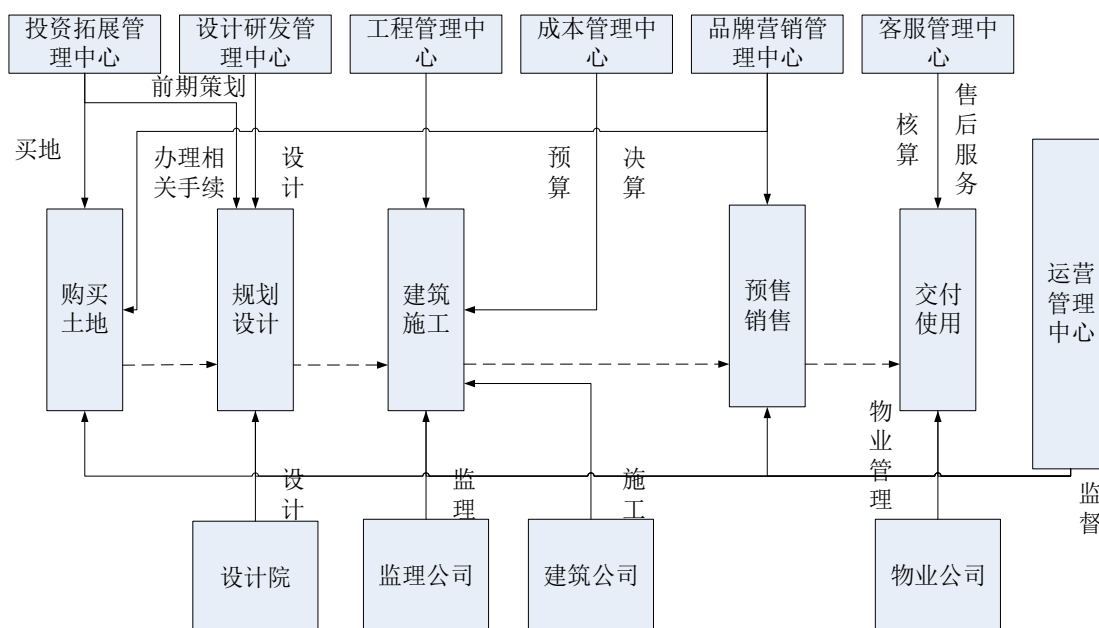


### (4) 普通住宅地产板块经营状况

#### ①住宅地产开发业务相关部门设置

公司针对住宅地产开发的各项主要环节均设立了相关的部门负责各项环节的执行和监督工作，各个环节所涉及的部门及其职能如下图所示：

图 5-27 发行人住宅地产部门设置



### ②定位定价策略

公司早期开发的项目基本上都是由公司自主开发，近几年公司部分项目也存在与外部单位合作开发的情形。公司产品凭借多年的开发经验和品牌优势，客户群体能够覆盖广大的社会各阶层人群，产品形式以满足刚性需求与首改需求的商品住宅开发为主，同时公司也面向高端客户开发改善型需求住宅。根据不同客户群体对产品的特定需求，公司推出了“尚品”、“尊品”、“金品”以及“金城”四条差异化的产品线，体现了公司产品多样性。2016年，公司根据房地产市场最新的发展趋势，推出“金辉铭著”和“金辉优步”两个全新的产品线。未来公司将持续细化各产品的定位，推出数量更多、定位更精确的产品线以满足各层次人群的住房需求。

### ③经营情况

发行人主要业务集中在住宅地产开发板块。近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，实现了住宅地产销售面积快速增长。最近三年，发行人住宅地产签约销售面积分别为 186.63 万平方米、202.45 万平方米和 281.19 万平方米；分别实现签约销售金额 181.60 亿元、231.73 亿元和 349.59 亿元。最近三年，发行人住宅地产开发项目竣工面积分别为 257.30 万平方米、125.85 万平方米和 156.60 万平方米，总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。最近三年发行人住宅房地产开发经营情况如下：

表 5-28 发行人住宅地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积	691.14	257.90	186.97
竣工面积	156.60	125.85	257.30
签约销售面积	281.19	202.45	186.63
签约销售金额	349.59	231.73	181.60

注：销售面积含车库销售面积。

### （5）商业地产板块经营状况

发行人的商业地产板块业务主要来为房地产开发业务中的商业地产开发与物业租赁业务，其中，商业地产开发指对外销售的商业地产业务，发行人自持的用于租赁业务的物业均系发行人自行开发的商业地产项目。

#### ①持有型物业

##### a.持有型物业经营模式

发行人自持物业租赁业务均为公司商业地产项目的对外租赁，公司部分房地产开发项目经过项目前期的调研论证阶段后，可能确定为公司自持物业而对外进行租赁的产品类型。公司总部设立商业中心负责该类项目的调研和审批，各地区公司负责相关业务的管理和运营。公司自持物业租赁业务的主要业务流程如下：

#### 1) 前期调研

租赁业务开展前，地区公司商业中心针对项目情况制定市场调研计划，总部商业中心安排专项负责人，协助地区公司制定项目调研计划。地区商业中心按照调研计划组织调研工作，结合当地的宏观形势、政策动向、商业环境、产品供求状况等因素，提出本项目定位规划建议并形成前期调研报告上报总部。总部商业中心根据调研报告内容判断项目的可行性，如总部商业中心认为调查不够充分，则会要求地区公司重新进行调研。总部审议通过调研报告后，该项目可进入招商阶段。

#### 2) 招商准备

进入招商准备阶段后，地区公司商业中心编写全面市场调研报告，上报总部商业中心审核备案。总部商业中心安排专人协助地区商业中心，开展定位及业态划分工作，形成定位报告。地区公司在此基础上草拟新项目招商政策及租金方案。上述项目定位、业

态划分以及招商政策及租金方案的工作成果最终形成租赁决策文件统一上报总部商业中心审核备案。招商准备开始后，地区公司将成立招商小组，部署招商工作，并制定招商系统、招商计划和招商权限。

### 3) 招商实施

招商工作全面开始后，公司会安排相关负责人选择性参加项目商业零售博览会并前往各地优秀商业项目进行考察，储备优秀商家作为潜在合作对象，并形成报告留存。地区公司组织相关商业项目推广方案并组织实施，做好项目推介及口碑宣传工作。同时，和有意向合作的商户进行洽谈，就租赁方案、期限以及租金等问题协商并达成一致。双方协商完成并通过合同申报、审批流程后，与商户签订《房屋租赁合同》。一般情况下，在招商活动启动后 3 个月内，公司将完成首批招商签约仪式，并做好相关工作安排和总结。招商活动后期，公司将建立招商档案，其中包括商户资源、商户合同及资料等信息定期汇总上报集团商业中心。

### 4) 经营状况分析

公司招租的项目正式开始运营后，公司将对其经营状况进行跟踪分析，主要包括商铺销售分析和商场客流分析两方面。在商铺销售方面，地区公司每日统计商户销售额，每周完成一次销售分析报告，并由地区商业中心专项组织商讨会议，每月形成《商铺情况动态表》、《商品品类经营现状分析表》经审核完成后上报地区公司总经理并报总部商业中心备案；商场客流分析方面，地区公司每周根据客流统计数量上报运营周报表，并在周末、节假日有选择的开展推广活动，抽查商铺一日从开门营业到整体闭店期间与上周同期客流量的对比情况。

### 5) 跟踪调研

公司定期按照规定实施月度、季度、半年度、年度进行市场跟踪调研，编制调研报，对商场存在的问题提出整改方案和整改计划。特定项目调研计划由地区商业中心审核后开始执行。调查完毕后形成调研报告，对商场的业态组合及品牌组合进行分析，提出调整意见建议，为公司决策提供依据。在后期的跟踪过程中，公司还将建立商铺情况档案，内容包括：商铺数量、各商铺面积、租赁期限及经营品类等。并在每周汇总、整理、上报空铺情况和空铺招商进展情况。

## b. 持有型物业经营情况

截至 2018 年末，公司已开业的商业地产主要包括福州金辉大厦、重庆金辉广场、西安金辉大厦、重庆金辉城四期三标、北京金辉大厦、西安博朗世界城 H2 地块 1 号楼、西安博朗世界城 H1 地块 B 栋等，这七处物业持有面积合计为 495,162.64 平方米，其中福州金辉大厦、北京金辉大厦和西安博朗世界城 H1 地块 B 栋已实现 100%出租，西安金辉大厦的出租率达到 90.72%；重庆金辉广场的出租率达到 60.99%，重庆金辉城四期三标的出租率达到了 82.55%；西安博朗世界城 H2 地块 1 号楼出租率达到了 98.80%。

表 5-29 截至 2018 年 12 月 31 日已开业的主要项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	规划建筑面积	2016 年度租金收入	2017 年度租金收入	2018 年度租金收入	2018 年度出租率
福州金辉大厦	16,759.80	255.00	285.71	292.86	100.00%
重庆金辉广场	120,845.79	1,782.86	2,089.41	2,715.41	60.99%
西安金辉大厦	48,685.40	1,787.78	2,346.82	2,314.50	90.72%
重庆金辉城四期三标	72,854.25	0.00	292.94	908.33	82.55%
北京金辉大厦	102,951.16	0.00	6,925.79	18,471.81	100.00%
西安博朗世界城 H2 地块 1 号楼	104,716.46	-	-	1,221.78	98.80%
西安博朗世界城 H1 地块 B 栋	28,349.78	-	-	1,098.89	100.00%
合计	495,162.64	3,825.64	11,940.67	27,023.58	-

## ②商业地产开发

商业地产开发业务方面，最近三年发行人商业地产开发项目主要是上海金港商业广场项目。最近三年，发行人商业地产签约销售面积分别为 0.40 万平方米、1.68 万平方米和 8.71 万平方米；分别实现签约销售金额 0.38 亿元、2.03 亿元和 14.51 亿元。

### (6) 发行人主要房地产在建、拟建项目/工程情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有控制权的房地产在建及拟建项目/工程共计 74 个，其中在建项目/工程 61 个，拟建项目/工程 13 个。

#### A、在建项目/工程

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目/工程基本情况如下表所示：

表 5-30 截至 2018 年 12 月 31 日发行人主要在建项目/工程基本情况

单位：平方米

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	总建筑面积	权益建筑面积
1	朝阳口岸项目	2017 年 4 月	北京	100%	174,907.00	174,907.00
2	湖岸花园	2012 年 2 月	天津	100%	293,199.02	293,199.02
3	金辉优步小区 (优园)	2017 年 7 月	石家庄	26%	56,599.56	14,715.89
4	金辉优步小区 (品园、智园)	2017 年 7 月	石家庄	34%	113,242.67	38,502.51
5	金辉云著小区	2017 年 6 月	石家庄	55%	109,478.39	60,213.11
6	正国土资 (2017) 05 号地	2018 年 5 月	石家庄	100%	104,130.00	104,130.00
7	优步大道	2016 年 1 月	沈阳	100%	54,151.54	54,151.54
8	优步湖畔	2017 年 3 月	沈阳	100%	208,687.15	208,687.15
9	优步学府	2016 年 12 月	沈阳	100%	84,930.66	84,930.66
10	优步公园	2017 年 1 月	沈阳	100%	137,520.78	137,520.78
11	优步南郡	2017 年 1 月	沈阳	100%	248,740.93	248,740.93
12	金辉天萃苑	2015 年 12 月	上海	100%	98,259.86	98,259.86
13	优步水岸花园	2016 年 1 月	苏州	100%	156,766.76	156,766.76
14	浅湾雅苑	2014 年 5 月	苏州	100%	277,361.79	277,361.79
15	璜泾 18-2 号地	2017 年 10 月	太仓	100%	46,336.35	46,336.35
16	悦优公寓	2017 年 1 月	杭州	100%	81,857.74	81,857.74
17	三墩北 11 号地	2017 年 9 月	杭州	100%	48,035.10	48,035.10
18	久尚云筑	2017 年 9 月	杭州	100%	206,108.00	206,108.00
19	四季金辉	2011 年 3 月	连云港	100%	767,356.08	767,356.08
20	优步花园	2011 年 3 月	连云港	100%	978,555.00	978,555.00
21	四季金辉	2011 年 1 月	淮安	100%	566,269.00	566,269.00
22	金辉城 A 地块	2011 年 5 月	淮安	100%	219,203.68	219,203.68
23	天鹅湾	2012 年 2 月	淮安	100%	408,760.18	408,760.18
24	金辉城	2011 年 7 月	盐城	100%	692,500.00	692,500.00
25	四季金辉	2011 年 9 月	扬州	100%	385,374.41	385,374.41
26	吾优花园	2016 年 2 月	扬州	100%	169,789.36	169,789.36
27	怡翠花园	2017 年 11 月	扬州	33%	130,370.64	43,452.53
28	白马云著苑	2017 年 3 月	南京	100%	54,860.30	54,860.30
29	优步水岸	2018 年 6 月	徐州	100%	102,493.15	102,493.15
30	四季金辉	2013 年 12 月	句容	100%	408,144.00	408,144.00

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	总建筑面积	权益建筑面积
31	西子花园	2017 年 3 月	合肥	23%	291,488.83	67,042.43
32	云景花园	2017 年 9 月	合肥	100%	49,985.44	49,985.44
33	都荟上城	2017 年 12 月	合肥	25%	296,620.08	74,155.02
34	优步学府	2018 年 8 月	合肥	70%	263,805.03	184,663.52
35	融侨城	2007 年 10 月	西安	100%	820,168.97	820,168.97
36	世界城上东区	2014 年 3 月	西安	100%	269,572.00	269,572.00
37	原山世界城	2016 年 2 月	西安	100%	1,611,888.00	1,611,888.00
38	合创世界城	2016 年 2 月	西安	100%	741,400.00	741,400.00
39	博朗世界城	2016 年 2 月	西安	100%	334,860.00	334,860.00
40	优步花园	2016 年 10 月	西安	100%	170,945.99	170,945.99
41	金辉高新云璟	2017 年 7 月	西安	100%	195,700.00	195,700.00
42	泾河小镇-卢卡	2017 年 10 月	咸阳	100%	2,557,277.08	2,557,277.08
43	高新【2017】084 号地	2018 年 5 月	郑州	100%	292,027.98	292,027.98
44	金辉悦府	2013 年 1 月	成都	100%	196,348.85	196,348.85
45	金辉优步花园	2018 年 4 月	眉山	100%	121,757.93	121,757.93
46	金辉城	2001 年 4 月	重庆	100%	2,708,757.00	2,708,757.00
47	中央铭著	2017 年 2 月	重庆	100%	646,389.00	646,389.00
48	鹿角项目	2017 年 8 月	重庆	34%	496,900.00	168,946.00
49	湖山云著	2018 年 7 月	重庆	50%	335,317.07	167,658.54
50	金辉惟楚花园	2017 年 5 月	长沙	100%	233,200.00	233,200.00
51	鸿涛翡翠湾	2017 年 7 月	长沙	100%	170,800.00	170,800.00
52	金辉优步湖畔	2018 年 1 月	武汉	100%	250,834.00	250,834.00
53	悠步熙园	2017 年 4 月	佛山	100%	144,765.81	144,765.81
54	大良项目	2017 年 6 月	佛山	100%	98,943.41	98,943.41
55	大沥项目	2017 年 8 月	佛山	34%	34,598.73	11,763.57
56	溪畔家园	2017 年 9 月	佛山	50%	75,507.23	37,753.62
57	东堤华园	2017 年 9 月	惠州	100%	90,897.00	90,897.00
58	淮安项目	1991 年 9 月	福州	60%	1,347,322.56	808,393.54
59	优步书苑	2017 年 10 月	福清	36%	175,279.76	63,100.71
60	江山云著小区	2018 年 9 月	福清	39%	202,623.39	79,023.12
61	观澜云著小区	2018 年 9 月	福清	100%	192,905.78	192,905.78
合计					<b>22,802,876.02</b>	<b>20,693,106.18</b>



注释：合肥西子花园：根据《合肥盛卓房地产开发有限公司章程》，安徽融辉置业享有表决权比例为 51%；股东会表决事项中除法律规定必须由代表三分之二以上表决权的股东表决通过的事项外，其余事项由股东会代表二分之一以上表决权的股东表决通过。

表 5-31 截至 2018 年 12 月 31 日发行人主要在建项目/工程进展情况

单位：亿元

区域	项目名称	投资总额	后续投资计划			工程进展	预计交房时间
			2019 年度	2020 年度	2021 年度		
北京	朝阳口岸项目	22.21	1.39	1.90	1.90	21.93%	2022 年 12 月
天津	湖岸花园	13.79	3.16	3.16	1.03	35.55%	2021 年 5 月
石家庄	金辉优步小区 (优园)	5.40	1.34	0.03	-	48.35%	2019 年 9 月
石家庄	金辉优步小区 (品园、智园)	11.50	2.79	0.24	-	39.09%	2020 年 3 月
石家庄	金辉云著小区	13.94	2.00	0.44	0.25	12.78%	2020 年 6 月
石家庄	正国土资 (2017) 05 号地	13.14	9.81	2.87	-	2.32%	2020 年 9 月
沈阳	优步大道	3.14	0.36	-	-	94.78%	2019 年 6 月
沈阳	优步湖畔	12.14	2.33	0.60	-	62.51%	2020 年 5 月
沈阳	优步学府	4.15	0.99	0.02	-	64.09%	2019 年 9 月
沈阳	优步公园	7.83	1.63	0.15	-	40.71%	2019 年 9 月
沈阳	优步南郡	15.02	6.14	2.54	-	38.68%	2020 年 5 月
上海	金辉天萃苑	40.34	2.80	0.43	-	98.02%	2019 年 4 月
苏州	优步水岸花园	16.08	0.14	-	-	96.94%	2019 年 1 月
苏州	浅湾雅苑	15.49	1.80	0.20	-	85.37%	2019 年 5 月
太仓	璜泾 18-2 号地	3.44	0.74	0.27	0.28	44.62%	2019 年 9 月
杭州	悦优公寓	9.06	0.86	0.64	0.26	75.89%	2019 年 12 月
杭州	三墩北 11 号地	9.80	1.37	0.77	0.44	14.80%	2020 年 10 月
杭州	久尚云筑	34.67	2.89	2.32	1.38	23.28%	2020 年 10 月
连云港	四季金辉	33.54	0.58	0.45	-	80.25%	2019 年 8 月
连云港	优步花园	35.88	5.06	4.33	2.95	16.96%	2021 年 12 月
淮安	四季金辉	19.33	3.08	-	-	84.31%	2021 年 3 月
淮安	金辉城 A 地块	8.02	1.73	1.41	-	53.62%	2019 年 12 月
淮安	天鹅湾	15.18	2.15	1.51	0.69	65.53%	2019 年 7 月
盐城	金辉城	27.73	2.50	2.70	1.30	72.89%	2019 年 8 月
扬州	四季金辉	18.55	1.16	0.14	-	99.19%	2019 年 1 月
扬州	吾优花园	9.59	1.04	-	-	60.09%	2019 年 2 月

区域	项目名称	投资总额	后续投资计划			工程进展	预计交房时间
			2019 年度	2020 年度	2021 年度		
扬州	怡翠花园	10.73	2.34	1.56	0.00	12.86%	2020 年 4 月
南京	白马云著苑	14.81	2.65	-	-	53.44%	2019 年 3 月
徐州	优步水岸	5.58	0.90	1.10	0.99	8.15%	2021 年 3 月
句容	四季金辉	17.38	0.73	-	-	85.66%	2019 年 3 月
合肥	西子花园	29.08	3.34	0.30	0.11	27.52%	2019 年 9 月
合肥	云景花园	7.42	0.77	0.11	-	41.67%	2019 年 11 月
合肥	都荟上城	23.07	3.68	3.02	0.85	12.65%	2020 年 6 月
合肥	优步学府	22.23	3.50	2.87	1.14	1.40%	2021 年 11 月
西安	融侨城	43.47	-	-	-	98.09%	2019 年 6 月
西安	世界城上东区	14.34	1.07	0.50	0.23	65.19%	2019 年 9 月
西安	原山世界城	111.98	9.45	3.12	0.38	52.69%	2021 年 12 月
西安	合创世界城	34.06	7.02	7.58	4.77	5.99%	2022 年 12 月
西安	博朗世界城	23.14	1.75	0.80	-	46.22%	2020 年 12 月
西安	优步花园	7.84	1.07	-	-	51.79%	2021 年 6 月
西安	金辉高新云璟	15.29	3.91	0.90	0.42	10.46%	2021 年 8 月
咸阳	泾河小镇-卢卡	102.71	12.01	20.74	20.58	6.19%	2026 年 12 月
郑州	高新【2017】084 号地	36.94	1.39	1.90	2.42	6.61%	2022 年 10 月
成都	金辉悦府	8.49	0.35	0.27	-	73.02%	2019 年 12 月
眉山	金辉优步花园	8.86	0.99	1.15	2.00	6.69%	2021 年 5 月
重庆	金辉城	127.38	1.66	2.06	-	79.21%	2021 年 12 月
重庆	中央铭著	52.37	5.53	3.89	6.26	33.48%	2021 年 5 月
重庆	鹿角项目	29.24	3.30	0.50	-	20.06%	2021 年 3 月
重庆	湖山云著	17.33	4.56	4.58	3.33	3.09%	2023 年 2 月
长沙	金辉惟楚花园	19.65	3.02	2.49	0.93	23.34%	2020 年 11 月
长沙	鸿涛翡翠湾	10.62	1.42	1.40	-	25.52%	2020 年 5 月
武汉	金辉优步湖畔	19.03	3.80	1.20	0.37	19.48%	2020 年 5 月
佛山	悠步熙园	17.95	2.09	1.30	-	52.19%	2019 年 10 月
佛山	大良项目	12.35	1.76	1.38	0.26	24.10%	2019 年 12 月
佛山	大沥项目	2.62	0.62	0.41	0.18	44.42%	2019 年 9 月
佛山	溪畔家园	4.43	0.90	0.89	0.39	27.98%	2019 年 12 月
惠州	东堤华府	7.28	0.88	0.66	0.31	24.07%	2019 年 11 月
福州	淮安项目	120.29	7.56	7.25	6.01	92.74%	2020 年 3 月
福清	优步书苑	11.30	1.65	1.90	0.79	34.67%	2020 年 12 月

区域	项目名称	投资总额	后续投资计划			工程进展	预计交房时间
			2019年度	2020年度	2021年度		
福清	江山云著小区	13.86	1.46	3.41	1.16	2.20%	2020年8月
福清	观澜云著小区	10.77	1.35	2.58	1.25	0.31%	2021年1月
合计		<b>1,432.87</b>	<b>158.31</b>	<b>108.94</b>	<b>65.62</b>	-	-

## B、拟建项目/工程

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目/工程基本情况如下表所示：

表 5-32 截至 2018 年 12 月 31 日发行人主要拟建项目/工程基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	总建筑面积	权益建筑面积
1	北辰区 2018-158 号地	2018/10/11	天津	100%	6.80	6.80
2	LTC-2018-22#地块	2018/12/19	连云港	100%	14.01	14.01
3	金辉城 B 地块	2011/6/17	淮安	74%	32.02	23.54
4	2018-3-3 (X1803)号地	2018/6/21	镇江	100%	22.79	22.79
5	观岚项目	2017/1/9	句容	100%	15.50	15.50
6	鹿苑项目	2017/9/15	西安	100%	81.74	81.74
7	金辉崇文府	2018/8/13	西安	100%	11.84	11.84
8	矿山路	2018/11/6	西安	100%	49.64	49.64
9	温江项目	2010/11/30	成都	100%	17.59	17.59
10	梁平 LP-1-340 号地	2018/7/23	重庆	50%	19.24	9.62
11	金辉城	2018/5/8	孝感	80%	70.11	56.09
12	P (2018) 011 号地	2018/8/29	荆州	100%	23.04	23.04
13	秋长地块 (一期)	2018/5/31	惠州	80%	9.41	7.53
合计					<b>373.73</b>	<b>339.73</b>

## (7) 发行人房地产项目去化情况

## ①已完工项目销售情况

表 5-33 截至 2018 年 12 月 31 日发行人已完工项目销售情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

序号	项目名称	项目类型	所在位置	总建筑面积	总可售面积	已售面积	未售面积	已售金额	已售均价	取得预售许可证时间	去化率
1	天鹅湾	住宅、商业	沈阳	9.04	7.59	7.23	0.35	5.82	8,048.64	2011 年 12 月	95%
2	尚璟	住宅、商业	沈阳	11.95	10.44	10.03	0.41	4.83	4,811.06	2011 年 12 月	96%
3	湖畔里	住宅、商业	沈阳	33.39	30.66	29.26	1.40	19.56	6,683.10	2014 年 8 月	95%
4	兰湖美域	住宅	上海	11.45	8.74	8.06	0.68	12.76	15,835.46	2010 年 12 月	92%
5	金港商业广场	办公、商业、酒店	上海	9.32	4.91	4.52	0.40	6.16	13,623.87	2011 年 12 月	92%
6	金辉天鹅湾	住宅、底商	上海	13.89	12.11	9.42	2.69	23.95	25,414.50	2014 年 8 月	78%
7	尊域雅苑	住宅、车位	苏州	13.76	12.05	11.94	0.10	21.85	18,296.38	2015 年 10 月	99%
8	悠步临湖花园	住宅、车位	苏州	8.95	7.60	2.90	4.70	4.27	14,715.25	2018 年 9 月	42%
9	枫尚花园	住宅、商业、车位	合肥	16.44	15.31	14.05	1.26	10.07	7,170.20	2011 年 12 月	92%
10	悦府	住宅、商业、车位	合肥	26.03	24.18	21.79	2.39	13.15	6,036.24	2011 年 12 月	90%
11	天鹅湾	住宅、商业、车位	西安	37.57	36.03	30.75	5.28	22.17	7,210.24	2012 年 4 月	85%
12	金辉悦府	住宅、商业、车位	西安	40.18	38.33	32.76	5.58	23.34	7,125.07	2013 年 6 月	85%
13	天鹅湾西园	住宅、商业、车位	西安	15.15	13.96	12.58	1.38	8.63	6,861.31	2015 年 1 月	90%
14	金辉枫尚	住宅、商业、车位	成都	11.98	10.83	9.45	1.38	7.36	7,789.73	2012 年 5 月	87%
15	观江苑	住宅、车位	重庆	4.90	4.74	4.45	0.28	4.22	9,480.84	2015 年 6 月	94%
16	优步大道	住宅、商业	重庆	6.04	5.79	4.64	1.16	6.42	13,842.22	2017 年 2 月	80%
17	金辉尊域	住宅、车位	福清	16.98	15.27	14.85	0.42	16.15	10,875.42	2012 年 5 月	97%
18	金辉华府	住宅、商业、车位	福清	45.83	38.32	37.42	0.90	31.76	8,487.44	2010 年 12 月	98%
19	金辉西院	住宅、商业、车位	福清	4.19	3.77	3.34	0.43	3.89	11,646.71	2015 年 11 月	88%
合计				<b>337.05</b>	<b>300.61</b>	<b>269.44</b>	<b>31.17</b>	<b>246.36</b>	<b>9,143.15</b>	-	<b>90%</b>

注：去化率=已售面积/已取得预售证的面积，整盘可售面积含已取得预售证及未取得预售证的可售面积

## ②在建项目销售情况

表 5-34 截至 2018 年 12 月 31 日发行人在建项目销售情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	所在地区	总可售面积	已取得预售证面积	已售面积	未售面积	已售金额	已售均价	取得预售许可证时间	去化率
朝阳口岸项目	北京	11.08	-	-	11.08	-			
湖岸花园	天津	24.19	17.94	16.16	8.03	16.70	10,334.16	2017 年 10 月	90%
金辉优步小区（优园）	石家庄	5.09	4.16	4.08	1.01	5.14	12,598.28	2018 年 3 月	98%
金辉优步小区（品园、智园）	石家庄	10.74	8.16	5.26	5.48	7.14	13,565.01	2018 年 8 月	64%
金辉云著小区	石家庄	7.87	0.68	0.47	7.40	1.11	23,647.10	2018 年 11 月	69%
正国土资（2017）05 号地	石家庄	7.11	-	-	7.11	-			
优步大道	沈阳	4.92	4.76	4.79	0.13	4.15	8,662.80	2016 年 6 月	97%
优步湖畔	沈阳	20.12	16.55	12.63	7.49	11.18	8,853.91	2017 年 8 月	76%
优步学府	沈阳	7.30	6.15	5.92	1.38	5.37	9,068.52	2017 年 10 月	96%
优步公园	沈阳	9.65	9.53	9.52	0.13	10.42	10,938.75	2017 年 11 月	99%
优步南郡	沈阳	19.10	9.18	6.21	12.89	7.61	12,258.05	2018 年 6 月	68%
金辉天萃苑	上海	7.47	6.24	3.58	3.89	24.45	68,257.02	2018 年 7 月	57%
优步水岸花园	苏州	14.39	11.94	13.90	0.49	22.89	16,466.38	2016 年 11 月	97%
浅湾雅苑	苏州	23.35	17.64	22.86	0.49	23.94	10,470.83	2014 年 12 月	98%
璜泾 18-2 号地	太仓	4.12	-	-	4.12	-		-	
悦优公寓	杭州	8.10	5.83	6.17	1.93	12.07	19,555.20	2018 年 1 月	76%
三墩北 11 号地	杭州	4.68	-	-	4.68	-			
久尚云筑	杭州	19.91	4.74	1.93	17.97	4.36	22,561.34	2018 年 12 月	41%
四季金辉	连云港	68.38	64.43	61.16	7.22	45.28	7,403.53	2011 年 12 月	95%
优步花园	连云港	87.46	24.94	17.18	70.28	10.80	6,286.38	2018 年 3 月	69%
四季金辉	淮安	47.33	38.89	35.41	11.92	19.01	5,370.11	2011 年 10 月	91%
金辉城 A 地块	淮安	17.27	7.26	4.94	12.33	5.65	11,439.82	2012 年 6 月	68%
天鹅湾	淮安	35.75	33.32	32.86	2.89	19.31	5,878.43	2013 年 8 月	92%

项目	所在地区	总可售面积	已取得预售证面积	已售面积	未售面积	已售金额	已售均价	取得预售许可证时间	去化率
金辉城	盐城	59.36	46.52	43.59	15.77	32.54	7,465.78	2012年5月	94%
四季金辉	扬州	34.44	30.84	30.05	4.39	23.38	7,780.37	2013年4月	97%
吾优花园	扬州	15.38	15.38	12.96	2.43	13.03	10,059.79	2016年11月	84%
怡翠花园	扬州	12.41	6.32	3.25	9.16	4.57	14,070.55	2018年10月	51%
白云著苑	南京	4.76	1.05	0.52	4.24	1.43	27,531.08	2018年12月	49%
优步水岸	徐州	7.72	1.25	-	7.72	-		2018年12月	
四季金辉	句容	38.45	33.48	35.78	2.67	29.30	8,188.84	2014年8月	93%
西子花园	合肥	26.47	26.27	22.99	3.48	29.41	12,790.81	2017年8月	88%
云景花园	合肥	4.82	1.58	0.12	4.70	0.23	18,410.93	2018年9月	8%
都荟上城	合肥	25.10	6.11	4.09	21.01	5.42	13,268.69	2018年6月	67%
优步学府	合肥	25.49	3.33	1.06	24.43	1.45	13,717.75	2018年12月	32%
融侨城	西安	74.31	67.54	71.64	2.67	60.20	8,403.18	2009年9月	96%
世界城上东区	西安	23.38	24.38	21.47	1.91	20.41	9,505.92	2015年8月	88%
原山世界城	西安	147.49	89.32	82.37	65.12	87.23	10,589.42	2013年12月	92%
合创世界城	西安	54.27	5.60	4.03	50.24	6.32	15,665.84	2018年12月	72%
博朗世界城	西安	31.64	16.66	11.32	20.32	17.59	15,538.16	2014年12月	68%
优步花园	西安	14.56	14.95	14.16	0.40	13.29	9,385.55	2017年5月	95%
金辉高新云璟	西安	15.59	14.16	12.12	3.47	19.06	15,724.43	2018年5月	86%
泾河小镇-卢卡	咸阳	198.00	11.96	1.64	196.36	1.39	8,475.61	2013年10月	14%
高新【2017】084号地	郑州	28.78	-	-	28.78	-			
金辉悦府	成都	17.44	14.16	11.66	5.78	7.74	6,637.88	2013年8月	82%
金辉优步花园	眉山	11.15	3.90	1.44	9.71	1.29	8,989.46	2018年8月	37%
金辉城	重庆	239.39	189.22	225.75	13.64	182.99	8,105.85	2009年9月	94%
中央铭著	重庆	64.22	25.95	22.12	42.10	27.70	12,525.71	2017年11月	85%
鹿角项目	重庆	47.84	16.89	16.89	30.95	15.45	9,145.66	2018年4月	100%
湖山云著	重庆	23.03	-	-	23.03	-			
金辉惟楚花园	长沙	22.85	10.96	6.90	15.95	6.88	9,966.37	2018年6月	63%
鸿涛翡翠湾	长沙	13.67	2.55	2.04	11.64	2.80	13,760.87	2016年6月	80%

项目	所在地区	总可售面积	已取得预售证面积	已售面积	未售面积	已售金额	已售均价	取得预售许可证时间	去化率
金辉优步湖畔	武汉	23.51	12.52	7.96	15.54	8.68	10,903.52	2018年6月	64%
悠步熙园	佛山	11.65	5.91	2.47	9.18	5.10	20,696.80	2018年1月	42%
大良项目	佛山	6.43	-	-	6.43	-			
大沥项目	佛山	2.96	-	-	2.96	-			
溪畔家园	佛山	6.37	0.76	-	6.37	-		2018年10月	
东堤华园	惠州	7.97	2.61	1.36	6.61	1.89	13,929.43	2018年10月	52%
淮安项目	福州	103.22	88.72	76.72	26.50	144.11	18,783.89	2011年8月	86%
优步书苑	福清	16.83	6.76	4.67	12.16	5.27	11,284.80	2018年6月	69%
江山云著小区	福清	19.83	-	-	19.83	-			
观澜云著小区	福清	18.64	-	-	18.64	-			
<b>合计</b>		<b>418.57</b>	<b>259.04</b>	<b>232.17</b>	<b>186.39</b>	<b>237.26</b>	<b>10,219.19</b>		<b>79%</b>

注：去化率=已售面积/已取得预售证的面积，整盘可售面积含已取得预售证及未取得预售证的可售面积

#### (8) 发行人获得的土地情况

2016年-2018年发行人以出让、在建工程转让方式获得的土地情况如下表所示：

**表 5-35 2016 年-2018 年发行人以出让或在建工程转让获得的土地明细**

序号	项目全称	坐落	国有土地使用权出让合同						
			出让合同号	签订时间	占地面积(平方米)	计容面积(平方米)	容积率	楼面地价(元/平方米)	出让金总额(万元)
1	金辉西院	福清市音西街道音西村	35018120150311P010	2015年	11,461.00	32,090.80	2.80	5,640.25	18,100.00
2	优步花园	苏州市工业园区夷浜路北、展业路西	3205032015CR0001	2015年	82,744.92	132,391.87	1.60	4,154.33	55,000.00
3	金辉莘庄项目	上海市莘庄镇258街坊	沪闵规土(2015)出让合同第38号	2015年	32,141.90	64,283.80	2.00	43,790.19	281,500.00
4	优步大道	重庆市九龙坡区石桥铺	渝地【2016】合字(九区)第216号	2016年	11,878.00	47512	4.00	5472.30	26,000.00
5	金辉优步大道	沈阳市铁西区北一中路136号	2101062016A0001	2016年	13,665.61	47,829.63	3.50	2,855.00	13,655.36

6	优步水岸花园	苏州市相城区高铁新城建发房地产东、蠡太路北	3205012016C R0010	2016 年	57,036.00	114,073.00	2.00	8,209.00	91,667.12
7	吾优花园	扬州市观潮路西侧、五里庙路北侧、五台山路南侧	3210012016C R0005	2016 年	70,674.00	127,213.00	1.80	3,167.00	40,284.18
8	优步花园	西安市莲湖区，东至、南至旭景新港项目、西至利君西生活区、北至规划汉城东路	2486101	2016 年	39412.26	137,942.91	3.50	1,578.41	21,773.00
9	正定新区 7 号地	石家庄东至临济街、西至西临济街、南至东关路、北至承丰路	正新国土资出[2017]002 号	2017 年	65,052.38	65,702.90	1.01	9,132.02	60,000.00
10	优步湖畔	沈阳于洪区白山路西	2101142017A 0009	2017 年	93,474.43	168,253.97	1.80	2,790.00	46,942.86
11	优步公园	沈阳北环路西侧，白塔河二路北侧，	2101122017A 0005	2017 年	56,789.79	96,542.64	1.70	2,940.00	28,383.54
12	优步南郡	沈阳桃仙街西侧，新运河路北侧，莫子山路南侧	2101122017A 0004	2017 年	127,324.51	190,986.77	1.50	3,520.00	67,227.34
13	临湖 80 号项目	苏州吴中区临湖镇东山大道西侧、莲湖路南侧	3205012017C R0036	2017 年	35,441.00	70,882.00	2.00	7,615.16	53,977.79
14	悦优公寓	杭州余杭区闲林街道，东至闲林中路，南至闲兴路，西至裕丰路，北至规划道路	3301102016A 21083	2017 年	22,139.00	57,561.40	2.60	8,808.51	50,703.00
15	花海路地块	南京江北新区江浦街道白马路东侧、花都路以南	3201112017C R0007	2017 年	20,227.72	40,455.44	2.00	23,235.00	94,000.00
16	西子花园	合肥东至鸡鸣山路、南至望江西路、西至侯店路、北至用地界线	合地高新经营【2017】33 号	2017 年	104,759.61	225,448.24	2.15	6,121.14	138,000.00 <sub>注</sub>
17	北滘项目	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	440606-2017-000952	2017 年	43,523.33	108,808.33	2.50	10,999.99	119,689.00
18	大良项目	佛山市顺德区大良街道云近东区 37-3 号地块	440606-2017-001520	2017 年	17,164.72	68,658.88	4.00	11,000.03	75,525.00



19	中央铭著	重庆两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、C77-1/03、C79-1/02、C80-1/02、C82-3/03、C83-1/03 号宗地	渝地（2017）合字（两江）第 41 号	2017 年	157,925.00	437,910.00	2.77	6,485.35	284,000.00
20	正定新区 4 号地	石家庄西至新城大街，东至白朴街，北至天宁路，南至华阳路	正新国土资出[2017]009 号	2017 年	23,582.38	40,090.00	1.70	7,508.11	30,100.00
21	正定新区 5 号地	石家庄西至新城大街，东至白朴街，北至三里屯路，南至天宁路	正新国土资出[2017]010 号	2017 年	48,378.41	82,243.00	1.70	7,514.32	61,800.00
22	科技路地块	西安科技路以北，友谊三村用地以西、以南，代征路以东	--	2017 年	35,655.64	167,819.63	4.62	614.47	10,312.00
					1,670.58		1.85		
23	大沥项目	佛山市南海区大沥镇沥西夏巷村地段	440605-2017-000072	2017 年	7,804.00	23,412.00	3.00	4,442.17	10,400.00
24	包河项目	合肥市包河区前园路以南、大强路以西	合地包河经营【2017】104 号	2017 年	16,261.73	35,775.81	2.20	15,342.77	54,890.00
25	翁梅项目	杭州市东至规划支路，南至天万路，西至杭乔路，北至翁梅街	3301102017A 21062	2017 年	64,505.00	141,911.00	2.20	17,225.59	244,450.00
26	三墩北 11 号地块	杭州市东至甲来路，南至吉鸿村，西至三墩北单元 B-G11-01 地块公园，北至三墩北单元 B-G11-01 地块公园	3301002017A 21102	2017 年	11,349.00	32,912.10	2.90	19,635.03	64,623.00
27	璜泾 18-2 号地	璜泾镇南部新城 13-2 地块	3205852017C R0073	2017 年	18,865.60	33,958.08	1.80	3,900.40	13,245.00
28	高明项目	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南地块	440608-2017000134	2017 年	23,275.42	58,200.00	2.5	3,230.24	18,800.00
29	鹿角项目	重庆市巴南区界石组团 N 标准分区	渝地（2017）合字（巴南）第 203 号	2017 年	157,427.00	366,953.00	2.34	3,153.65	113,500.00
30	15 号地	福清市龙山街道瑞亭村	350181201710 26P031	2017 年	53,168.00	132,920.00	2.5	4,280.77	56,900.00
31	金辉优步湖畔	武汉横店街环后湖北路以北，临宝东街以东	鄂 WH（HP）-2018-00003	2018 年	69,985.32	181,962.00	2.60	5,197.78	94,580.00

32	仁寿优步花园	成都市文化公园旁	511201-2018-P-18	2018 年	41,112.33	90,447.12	2.20	4,621.48	41,800.00
33	高新【2017】084 号地	郑州市经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西	郑国土资出让-JK-2018515	2018 年	88,578.26	221,445.65	2.50	10,815.29	239,500.00
34	正国土资(2017)05 号地	石家庄市正定镇胜利街, 衡山路以北、旺泉街以东、东城墙以西	正国土资【2017】05 号	2018 年	66,587.16	57,361.00	1.05	8,995.66	51,600.00
35	秋长项目	惠州市惠阳区秋长东南片区	3203242018CR0048	2018 年	29,615.00	71,076.00	2.40	2,660.99	18,913.25
36	2018-33 号地	徐州睢宁县北环路南, 睢河北路东	3211012018CR0035	2018 年	50,212.16	80,339.46	1.60	2,864.10	23,010.00
37	2018-3-3(X1803) 号地	镇江智慧大道以西、四平山路以南	3203242018CR0048	2018 年	76,715.00	176,400.00	2.30	4,840.00	85,377.60
38	GZ059 地块	扬州市横二路以北、福康路以西、解放东路以南、人民路以东	3210012017CR0046	2018 年	52,581.00	91,000.00	1.73	5,916.81	53,842.94
39	都荟上城	合肥市长丰县双墩镇泉州路东、清颖路北		2018 年	109,852.00	219,704.00	2.00	6,199.71	136,210.00
40	2018 拍-19 号	福清市音西街道	35018120180814P017	2018 年	49,504.00	158,412.80	3.20	4,665.03	73,900.00
41	2018 拍-23 号	福清市宏路街道	35018120180827P023	2018 年	49,440.00	148,320.00	3.00	2,885.65	42,800.00
42	肥西 2018-15	合肥市上派镇芮祠路与司空山路交口东南侧	肥土出字经(2018)14 号	2018 年	100,288.92	200,577.84	2.00	6,830.76	137,010.00
43	泾河新城-2017-011-01	西安市西延高速(G65W)泾阳立交以东, 汉阳大道西段以南	XXGT-2018C-124-JH-01	2018 年	46,649.00	83,968.20	1.80	3,013.05	25,300.00
44	P(2018)011 号	荆州市沙北片区塔桥路西侧	鄂 JZ(00)-2018-00024	2018 年	51,187.20	179,155.20	3.50	2,874.60	51,500.00
45	LP-1-339	梁平区双桂新城区二期	梁平国土(2018)合字第 19 号	2018 年	105,693.00	232,524.60	2.20	1,860.02	43,250.00
46	LP-1-340	梁平区双桂新城区二期	梁平国土(2018)合字第 20 号	2018 年	67,358.00	134,716.00	2.00	2,508.98	33,800.00
47	LTC2018-22	高新区学院路东、青峰路北	3207012018CR0069	2018 年	49,756.00	99,512.00	2.00	4,481.87	44,600.00
48	沪灞生态区	西安沪灞生态区矿山路以北、华远路两侧	4344101	2018 年	127,014.99	349,560.00	2.75	3,496.11	122,210.00

2016 年、2017 年及 2018 年，发行人以购买股权获得的土地情况如下表所示：

**表 5-36 2016 年-2018 年发行人以购买股权获得的土地明细**

单位：平方米，万元

序号	项目全称	坐落	股权转让协议				
			获得时间	占地面积	计容面积	容积率	收购价款
1	西安世界城	西安市曲江新区	2016 年	613,464.10	1,911,307.87	3.12	540,000.00
2	沈阳优步学府	沈阳市浑南区天坛南街 33 号	2016 年	15,390.33	61,561.32	4.00	10,775.94
3	句容观岚项目	句容市宝华镇仙林东路南侧、黄墅路北侧	2017 年	37,421.78	123,491.87	3.30	67,760.00
4	金辉优步花园	长沙市岳麓区岳麓大道	2017 年	57,795.66	183,930.48	3.00	93,783.00
5	长沙翡翠湾项目	长沙市开福区楚家湖东侧	2017 年	61,120.8	127,454.50	2.03	53,000.00
6	北京朝阳口岸 1 号地	北京市朝阳区东四环南路甲一号	2017 年	73,891.29	173,800.00	1.50	79,610.87
7	鹿苑大道项目	西安市高陵区	2017 年	189,235.00	662,322.50	3.50	36,900.00
8	白云坑项目	惠州市淡水街道土湖村白云坑地段	2017 年	19,231.00	67,308.50	3.50	40,385.00
9	卢卡小镇项目	西安市泾阳县泾干镇	2018 年	697,823.00	2,557,277.08	3.34	168,000.00
10	闵集项目	孝感临空经济区人民路 21 号	2018 年	188,735.70	585,081.00	3.10	70,775.00

注 1：西安世界城项目包括西安曲江原山世界城项目、西安博朗世界城项目、西安合创世界城项目，根据于 2013 年 2 月签署的《关于西安中央文化商务区一期项目的股权转让及合作协议》，本次股权收购总价款为 54 亿元。2016 年 2 月，西安曲江原山、西安博朗、西安合创纳入并表范围。

注 2：沈阳优步学府收购总价款为 1.08 亿元，包括股权款 1000 万元，土地出让金 9775.94 万元。

## （五）发行人的经营方针和战略

### 1、战略目标

发行人的战略目标为致力于实现稳健和可持续性的增长，巩固公司作为全国性房地产开发商的地位，为股东创造价值。

### 2、战略定位

（1）主营业务：以房地产开发为核心主营业务，同时逐步提高持有型物业经营盈利能力，实现二者之间的协调发展。

（2）产品定位：凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以满足刚性与首改需求的商品住宅开发为主，逐步形成标准化、系列化的产品制造工艺和流程。

(3) 区域战略：全国布局、区域聚焦、城市领先，最终成为以一二线城市为主的全国性开发企业。

(4) 资本战略：在巩固和提升产业经营优势的基础上，积极培育公司的资本运营能力，借力资本市场，实现公司的跨越式发展。

### 3、经营策略

#### (1) 加强土地储备

根据区域战略布局，发行人精心挑选进入区域，深耕已进入的区域，保证公司土地储备有一定幅度的增长，保障公司在未来几年有充足的土地满足持续开发房地产项目的需要。

#### (2) 加快推进资本运营

发行人将充分利用资本市场，积极推动公司上市以实现股权融资，以提升现金流安全性，降低资产负债率，为公司的跨越式发展提供充足的资金支持。

#### (3) 强化公司内部管理

##### A、进一步强化市场化的经营理念

发行人将通过建立以市场为导向的统一明确的企业文化，大力培养员工市场化经营理念，牢固树立客户意识、效益效率意识、精细化管理意识和市场竞争意识，使公司上下形成一个共同的核心价值观，凝聚每一个员工的智慧和力量，创造高绩效产出。

##### B、进一步建立市场化的激励约束机制

发行人将通过市场化的薪酬体系建设和岗位制度设计，建立以价值为导向的绩效管理体系，积极实践股权激励，逐步建立中长期激励机制。建立高效的内部人才市场配置机制，推行全员竞争上岗机制，为员工提供公平的竞争舞台，充分激励员工的积极性和创造性。

#### (4) 公司文化建设

发行人将以品牌建设为着力点，建立客户、员工和股东的三位一体的公司文化建设。

## 十一、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格

发行人按照《公司法》、《证券法》以及上海证券交易所等法律法规、自律规则以及《公司章程》等有关规定规范运作，最近三年内不存在重大违法违规行为而受到主管机关处罚或公开谴责的情况。

发行人纳入此次合并报表范围内子公司，最近三年，罚款支出与滞纳金支出分别为 630.37 万元、507.74 万元及 1,686.05 万元。

根据发行人书面确认及发行人及其主要控股子公司所在地国土、规划、建设、房管、人力资源和社会保障、建设工程安全监督、建设工程质量监督等相关监管部门出具的书面证明，发行人及其主要控股子公司最近三年不存在因重大违法、违规行为而受到相关行政主管部门处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，最近三年未受到过中国证监会的行政处罚。

## 十二、发行人的关联方和关联交易情况

### （一）发行人的关联方情况

#### 1、实际控制人、控股股东

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人控股股东为金辉投资，实际控制人为林定强。

#### 2、控股股东控制的其他企业

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人控股股东金辉投资直接控制的其他企业情况见本募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“六、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

#### 3、发行人控制的子公司以及共同经营企业

发行人控制的子公司情况见本募集说明书第五节“发行人基本情况”中“五、发行人的组织结构和权益投资情况”。

#### 4、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业情况见本募集说明书第五节“发行人基本情况”中“五、发行

人的组织结构和权益投资情况”。

## 5、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见本募集说明书第五节“发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

## 6、其他关联方

除上述关联方以外，发行人其他关联方及构成关联方关系的原因如下表所示：

表 5-37 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与发行人关系
林凤英	实际控制人之配偶
林宇	董事、副总经理
董晟	董事
黄俊泉	董事、高级管理人员
林瑞琛	与实际控制人关系密切的家庭成员
林茂盛	与实际控制人关系密切的家庭成员
林巧英	与实际控制人关系密切的家庭成员
林凤玉	与实际控制人关系密切的家庭成员
林凤华	与实际控制人关系密切的家庭成员
林起福	与实际控制人关系密切的家庭成员
林云	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈月琴	与董事关系密切的家庭成员
陈小平	与董事关系密切的家庭成员
陈素容	与董事关系密切的家庭成员
翁溯团	与公司曾经的高级管理人员关系密切的家庭成员
陈云	2015 年 10 月 31 日至 2017 年 2 月 24 日系公司监事
福清金辉置业有限公司	合营公司福清金辉投资有限公司全资子公司
杭州启辉置业有限公司	联营公司太仓辉耀房地产开发有限公司全资子公司
福州亿民置业有限公司	本公司曾经董事郑长胜任董事长兼经理
福州隆兴房地产有限公司	本公司曾经董事郑长胜任董事长兼经理
福州荣华房地产有限公司	本公司曾经董事郑长胜任董事长兼经理
福州盛民房地产开发有限公司	本公司曾经董事郑长胜任董事长兼经理
福州金辉大酒店有限公司	原同受实际控制人控制，2017 年 2 月母公司将其持有的 100% 股权转让予福州世纪长城大酒店有限公司

## （二）发行人与关联方发生的关联交易

发行人与关联方发生的关联交易包括关联销售、关联租赁、利息收支、关联担保、

资金拆借、关联股权交易和关联应收应付款项等。

## 1、关联销售

最近三年，发行人关联销售情况如下表所示：

表 5-38 最近三年发行人关联销售情况

单位：万元

购买方	交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
陈小平	商品房（车位）	-	-	180.86
陈素容	商品房（车位）	-	-	220.46
陈月琴	商品房（车位）	170.31	-	-
董晟	商品房（车位）	361.90	-	-
林巧英	商品房（车位）	-	-	231.89
林瑞琛	商品房（车位）	-	-	172.36
林云	商品房（车位）	-	-	132.29
林起福	商品房（车位）	-	3,000.00	-
翁溯团	商品房（车位）	243.75	102.69	-
林凤玉	商品房（车位）	348.57	-	-
林凤华	商品房（车位）	343.81	-	-
福州金辉居业房地产有限公司	物业管理	80.13	68.92	109.53
福州泽翔房地产开发有限公司	物业管理	1.61	8.50	-
福清金辉置业有限公司	物业管理	118.04	-	-
福清金森缘房地产有限公司	物业管理	36.54	-	-
南京乾景房地产开发有限公司	物业管理	86.78	99.05	53.86
杭州启辉置业有限公司	物业管理	154.48	-	-
苏州金辉新园置业有限公司	物业管理（说明）	114.26	110.09	200.59
苏州金辉华园置业有限公司	物业管理（说明）	73.87	50.71	130.50
苏州辉耀弘阳置业有限公司	物业管理	142.12	206.04	-
苏州融辉置业有限公司	物业管理	83.52	74.85	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	物业管理	203.47	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	物业管理	259.25	17.48	-
西安博朗房地产开发有限公司	物业管理（说明）	-	-	2.23
西安曲江原山置业有限公司	物业管理（说明）	-	-	5.37

## 2、关联租赁

最近三年，发行人关联租赁情况如下表所示：

表 5-39 最近三年发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2018 年度	2017 年度	2016 年度
福州金辉大酒店有限公司	福州金辉大酒店	-	285.71	247.86

注释：因金辉投资（香港）有限公司与福州世纪长城大酒店有限公司签署了《股权转让协议》，2017 年 2 月 22 日完成股权变更登记，福州金辉大酒店有限公司不再是本公司关联方。2017 年 1-2 月，公司与福州金辉大酒店有限公司的关联租赁交易金额共计 476,190.50 元。

### 3、关联管理服务

单位：万元

购买方	交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
重庆金佳禾房地产开发有限公司	管理服务	3,244.40	807.36	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	管理服务	113.21	-	-
常熟建瀚置地有限公司	管理服务	101.49	-	-
苏州融辉置业有限公司	管理服务	688.17	-	-
苏州正润房地产开发有限公司	管理服务	477.59	-	-
杭州鑫建辉实业有限公司	管理服务	813.64	-	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	管理服务	206.71	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	管理服务	591.81	-	-

### 4、关联方利息收支

表 5-40 最近三年发行人关联方利息收支情况

单位：万元

关联方名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息收入			
福州金辉居业房地产有限公司	-	-	1,348.97
苏州融辉置业有限公司	-	-	38.71
福州金辉融欣房地产有限公司	4,923.34	13,621.31	681.46
福州融丰房地产有限公司	1,090.05	2,543.63	147.07
苏州辉耀弘阳置业有限公司	998.76	3,112.74	-
杭州鑫建辉实业有限公司	6,655.88	3,464.79	-
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	-	462.73	-
天津轩溢房地产开发有限公司	1,166.23	-	-
苏州正创置业发展有限公司	-	41.10	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	-	3.19	-
合计	14,834.25	23,249.49	2,216.21



利息支出			
苏州金辉新园置业有限公司	-	-	116.27
合计	-	-	116.27

## 5、关联担保

### (1) 发行人作为担保方

截至 2018 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

表 5-41 发行人作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否已经履行完毕
苏州辉耀弘阳置业有限公司 1)	65,000.00	45,000.00	2016.9.29	2019.9.29	否
苏州融辉置业有限公司	40,000.00	24,000.00	2017.3.21	2019.3.20	否
苏州正润房地产开发有限公司	130,000.00	105,900.00	2017.9.29	2020.5.16	否
苏州正润房地产开发有限公司	150,000.00	150,000.00	2017.8.2	2020.4.18	否
福清金辉置业有限公司	80,000.00	12,000.00	2017.9.14	2021.9.5	否
福州金辉融欣房地产有限公司	213,000.00	213,000.00	2017.7.17	2019.7.6	否
福州融丰房地产有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.7.18	2019.7.18	否
成都融辉桥宇置业有限公司	17,500.00	17,500.00	2017.11.30	2020.11.30	否
佛山市启辉房地产有限公司	61,200.00	61,200.00	2017.12.5	2020.1.16	否
苏州正创置业发展有限公司	35,000.00	35,000.00	2017.11.10	2022.11.5	否
苏州奥远房地产开发有限公司	8,580.00	8,580.00	2018.2.5	2020.4.10	否
连云港金辉置业有限公司 2)	64,000.00	42,000.00	2018.2.28	2021.2.12	否
扬州启辉置业有限公司	41,000.00	40,320.00	2018.3.9	2022.2.11	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	10,000.00	9,975.00	2018.4.2	2020.4.1	否
福州泽翔房地产开发有限公司	34,000.00	30,600.00	2018.5.18	2021.5.18	否
福州融丰房地产有限公司	10,000.00	9,990.00	2018.5.25	2021.5.25	否

被担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否已经履行完毕
杭州启辉置业有限公司	88,200.00	88,200.00	2018.5.7	2021.5.30	否
福清金辉置业有限公司	15,000.00	15,000.00	2018.6.30	2020.6.30	否
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司 3)	49,000.00	40,000.00	2018.6.1	2021.6.1	否
天津轩溢房地产开发有限公司 4)	18,800.00	18,800.00	2017.11.8	2019.5.8	否
石家庄金科房地产开发有限公司	24,500.00	24,500.00	2018.6.22	2021.6.22	否
常熟建瀚置地有限公司	5,600.00	5,600.00	2018.5.2	2021.5.2	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2018.8.17	2021.8.16	否
福清金森缘房地产有限公司	18,670.40	18,670.40	2018.9.20	2021.9.14	否
成都融辉桥宇置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2018.9.29	2021.9.28	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	49,000.00	14,700.00	2018.12.14	2021.11.30	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	15,300.00	15,300.00	2018.3.29	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	25,500.00	25,500.00	2018.4.18	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	25,500.00	25,500.00	2018.4.27	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	11,730.00	11,730.00	2018.5.25	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	2,550.00	2,550.00	2018.5.28	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	2,550.00	2,550.00	2018.6.19	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	2,550.00	2,550.00	2018.6.22	2023.3.28	否
杭州鑫建辉实业有限公司 5)	7,650.00	7,650.00	2018.6.26	2023.3.28	否

- 1) 弘阳集团有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为苏州辉耀弘阳置业有限公司向渤海银行股份有限公司借款所提供担保进行全额反担保；
- 2) 碧桂园地产集团有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为连云港金辉置业有限公司向中国银行股份有限公司连云港分行新浦支行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 49%；
- 3) 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为天津禹洲兴汉房地产开发有限公司向中国民生银行股份有限公司天津分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%。
- 4) 本公司与厦门禹洲地产股份有限公司签订《反担保保证合同》，就厦门禹洲地产股份有限公司为天津轩溢房地产开发有限公司向华润深国投信托有限公司借款所提供担保进行反担保，

反担保比例为 40%。

- 5) 本公司与建发房地产集团有限公司签订《反担保函》，就建发房地产集团有限公司为杭州鑫建辉实业有限公司向兴业银行股份有限公司杭州分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 51%。

(2) 发行人作为被担保方

截至 2018 年末，发行人作为被担保方的关联担保情况如下：

担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否已经履行完毕	被担保方
林凤英、融侨（福州）置业有限公司、本公司	70,000.00	30,750.00	2017.5.17	2019.6.16	是	融侨（福州）置业有限公司

## 6、关联方资金拆借情况

最近三年，发行人关联方资金拆借情况如下：

表 5-42 关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
<b>拆出</b>				
苏州辉耀弘阳置业有限公司	49,500.00	2017.1.24	2018.4.17	6.50%
福州金辉融欣房地产有限公司	128,280.00	2017.2.27	2017.7.16	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	480.00	2017.7.17	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	100.00	2017.1.14	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	200.00	2017.3.28	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	480.00	2017.5.23	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	17,970.00	2017.2.27	2017.7.16	8.00%
福州融丰房地产有限公司	5,940.00	2017.2.28	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.1.14	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.3.28	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	120.00	2017.5.23	2018.6.30	8.00%
福州金辉居业房地产有限公司	3,060.00	2016.3.14	2016.7.11	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	2,037.52	2016.1.18	2016.7.11	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	11,885.48	2016.1.18	2016.3.1	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	5,610.00	2015.8.13	2016.7.11	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	5,100.00	2015.8.13	2016.7.4	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	5,100.00	2015.8.13	2016.6.16	10.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
福州金辉居业房地产有限公司	3,927.00	2015.7.15	2016.3.1	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	915.52	2015.8.13	2016.3.1	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	8,772.00	2015.11.19	2016.3.1	10.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	43,656.00	2016.11.18	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	41,944.00	2016.11.30	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	30,225.63	2016.12.29	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	12,454.37	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	207.57	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	5,940.00	2016.11.18	2016.12.29	8.00%
福州融丰房地产有限公司	10,060.00	2016.11.18	2017.7.16	8.00%
福州融丰房地产有限公司	4,030.00	2017.7.17	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	11,528.64	2016.12.29	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	2,321.36	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	38.69	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
苏州正创置业发展有限公司	7,001.44	2017.6.9	2017.7.7	8.00%
太仓辉盛房地产开发有限公司	400.00	2017.11.24	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	11,270.00	2017.5.24	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	12,604.00	2017.5.31	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	13,230.00	2017.5.31	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	55,654.23	2017.6.30	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	49.00	2017.8.14	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	245.00	2017.9.15	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	460.00	2017.5.24	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	540.00	2017.5.31	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	515.00	2017.5.31	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2,271.05	2017.6.30	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2.00	2017.8.14	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	10.00	2017.9.15	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	71,299.28	2018.1.1	2018.1.16	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	71,962.28	2018.1.16	2018.1.29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	168,506.55	2018.1.29	2018.1.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	168,506.55	2018.1.31	2018.2.11	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	171,388.55	2018.2.11	2018.2.23	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.2.23	2018.2.26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	175,238.55	2018.2.26	2018.2.28	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	175,238.55	2018.2.28	2018.3.1	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.3.1	2018.3.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.3.31	2018.4.19	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	172,178.55	2018.4.19	2018.4.20	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	167,078.55	2018.4.20	2018.4.25	6.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
杭州鑫建辉实业有限公司	161,978.55	2018.4.25	2018.4.30	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	161,978.55	2018.4.30	2018.5.4	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	159,428.55	2018.5.4	2018.5.7	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	156,878.55	2018.5.7	2018.5.9	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	144,128.55	2018.5.9	2018.5.28	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	132,398.55	2018.5.28	2018.5.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	132,398.55	2018.5.31	2018.6.1	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	129,848.55	2018.6.1	2018.7.3	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	124,748.55	2018.7.4	2018.7.6	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	119,648.55	2018.7.6	2018.7.10	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	117,098.55	2018.7.10	2018.7.16	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	106,898.55	2018.7.16	2018.8.21	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	102,818.55	2018.8.21	2018.10.26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	51,818.55	2018.10.26	2018.12.21	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	50,798.55	2018.12.21	未约定到期日	6.00%
苏州融辉置业有限公司	3,768.10	2016.9.21	2016.11.9	8.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	13,500.00	2017.12.8	2017.12.11	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	9,000.00	2017.12.12	2017.12.31	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	29,100.00	2017.12.22	2017.12.31	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	17,762.40	2017.10.20	2017.12.31	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	200.00	2017.6.22	2017.9.15	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	1,800.00	2017.6.22	2017.9.15	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	14,341.04	2017.6.22	2017.11.14	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	4,458.96	2017.7.25	2017.11.14	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	10,701.04	2017.7.25	2018.3.20	10.00%
拆入				
苏州金辉新园置业有限公司	2,550.00	2015.6.1	2016.3.9	5.10%
苏州金辉新园置业有限公司	3,000.00	2015.7.20	2016.3.9	4.85%
苏州金辉新园置业有限公司	5,000.00	2015.9.1	2016.3.9	4.60%
苏州金辉新园置业有限公司	2,000.00	2015.11.17	2016.3.9	4.35%
苏州金辉新园置业有限公司	2,000.00	2015.11.17	2016.3.9	4.35%

## 7、关联方应收应付款项余额

### (1) 应收款项

最近三年末，发行人关联方应收款项余额情况如下表所示：

表 5-44 最近三年末发行人关联方应收款项余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款	苏州金辉华园置业有限公司	-	74.32	101.04
应收账款	苏州融辉置业有限公司	-	53.48	-
应收账款	苏州辉耀弘阳置业有限公司	-	36.74	-
应收账款	苏州金辉新园置业有限公司	-	29.62	85.74
应收账款	南京乾景房地产开发有限公司	-	6.06	10.44
应收账款	太仓辉盛房地产开发有限公司	3.00	-	-
应收账款	福州金辉居业房地产有限公司	12.92	-	-
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司	56.21	-	-
应收账款	杭州鑫建辉实业有限公司	723.33	-	-
其他应收款	福州金辉融欣房地产有限公司	145,324.63	144,863.93	129,186.97
其他应收款	苏州辉耀弘阳置业有限公司	91,844.75	87,816.09	49,508.75
其他应收款	佛山市启辉房地产有限公司	46,676.06	68,979.70	-
其他应收款	杭州鑫建辉实业有限公司	57,853.79	74,815.06	-
其他应收款	太仓辉耀房地产开发有限公司	20,524.20	71,497.76	-
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	40,078.58	56,352.90	-
其他应收款	石家庄金科房地产开发有限公司	31,246.22	31,246.22	-
其他应收款	连云港金辉置业有限公司	-	28,025.21	-
其他应收款	福州融丰房地产有限公司	25,188.51	27,024.11	30,037.86
其他应收款	福州泽翔房地产开发有限公司	-	24,296.80	24,296.80
其他应收款	成都融辉桥宇置业有限公司	-	676.44	-
其他应收款	苏州正润房地产开发有限公司	16,444.25	19,116.35	-
其他应收款	苏州融辉置业有限公司	23,227.61	30.10	6,988.15
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	16,075.71	10,855.37	-
其他应收款	天津嘉博房地产开发有限公司	10,588.32	-	-
其他应收款	苏州奥远房地产开发有限公司	10,034.62	-	-
其他应收款	石家庄骏德房地产开发有限公司	10,560.60	12,303.91	-
其他应收款	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	12,303.91	12,303.91	-
其他应收款	福清金辉置业有限公司	-	9.35	15,412.46
其他应收款	福清金森缘房地产有限公司	5,839.50	-	-
其他应收款	扬州启辉置业有限公司	-	10,726.92	-
其他应收款	苏州正创置业发展有限公司	3,988.21	8,212.21	-

其他应收款	常熟建瀚置地有限公司	-	3,571.92	-
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	909.02	416.48	-
其他应收款	太仓辉盛房地产开发有限公司	654.76	403.38	-
其他应收款	杭州启辉置业有限公司	274.60	273.83	-
其他应收款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	-	82.50	-
其他应收款	福州亿民置业有限公司	80.00	80.00	66.09
其他应收款	苏州金辉华园置业有限公司	-	30.10	-
其他应收款	苏州金辉新园置业有限公司	-	30.10	-
其他应收款	福州荣华房地产有限公司	15.00	15.00	0.84
其他应收款	福州金辉居业房地产有限公司	-	-	18.24
其他应收款	福州隆兴房地产有限公司	-	-	1.26
其他应收款	福州盛民房地产开发有限公司	-	-	0.21
其他应收款	福清茂辉置业有限公司	63,873.55	-	-
其他应收款	福清茂金房地产开发有限公司	16,121.00	-	-
其他应收款	福清世金福房地产开发有限公司	7,082.84	-	-
其他应收款	惠州市和腾投资有限公司	5,256.93	-	-
其他应收款	眉山美文房地产开发有限公司	10,153.70	-	-
其他应收款	重庆德睿辉实业有限公司	3,050.00	-	-
其他应收款	重庆金美碧房地产开发有限公司	7,897.44	-	-
其他应收款	武汉三江汇物流投资有限公司	93,543.11	-	-
<b>合计</b>		<b>777,506.88</b>	<b>694,255.87</b>	<b>255,714.85</b>

发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

## (2) 应付款项

最近三年末，发行人关联方应付款项余额情况如下表所示：

**表 5-45 最近三年末发行人关联方应付款项余额情况**

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
预收款项	林凤玉	-	346.00	336.00
预收款项	林风华	-	341.00	331.00
预收款项	翁溯团	-	235.64	-
预收款项	陈月琴	-	178.82	53.82

预收款项	陈云	-	-	202.40
预收款项	董晟	-	-	360.00
其他应付款	苏州金辉华园置业有限公司	-	107,880.00	116,130.00
其他应付款	福州泽翔房地产开发有限公司	421.20	-	-
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	28,238.50	-	-
其他应付款	常熟建瀚置地有限公司	7,082.02	-	-
其他应付款	南京乾景房地产开发有限公司	22,280.92	55,631.13	4,322.84
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	20,528.73	11,447.32	-
其他应付款	苏州金辉新园置业有限公司	-	30,750.00	66,060.00
其他应付款	福清金辉置业有限公司	30,781.24	16,694.64	-
其他应付款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	130,021.37	26,136.20	-
其他应付款	苏州融辉置业有限公司	-	10,861.85	-
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	-	22,645.44	-
其他应付款	福州金辉居业房地产有限公司	16,780.00	20,259.59	-
其他应付款	福清金辉投资有限公司	23,670.00	12,220.00	-
其他应付款	苏州奥远房地产开发有限公司	-	11,286.00	-
其他应付款	太仓辉耀房地产开发有限公司	-	1,000.00	-
其他应付款	苏州旭邦置业有限公司	-	600.00	600.00
其他应付款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	-	3.86	-
其他应付款	佛山市筑晋装饰有限公司	932.28	-	-
其他应付款	连云港金辉置业有限公司	407.53	-	-
<b>合计</b>		<b>281,143.79</b>	<b>328,517.49</b>	<b>188,396.06</b>

发行人关联方的资金主要是与合营公司和参股公司的资金往来，此部分资金属于合营公司和参股公司的盈余资金上拨发行人资金池进行统一管理，在合营公司和参股公司有资金需求时，再下拨给相应公司。

## 8、规范关联交易的措施

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，发行人建立起了一系列有效规范关联交易的管理控制措施，具体见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“八、发行人内部控制制度情况”。



### 十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

#### (一) 发行人信息披露事务的制度安排

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等有关规定，规范信息披露行为，管理信息披露事务，保护投资者合法权益。同时，发行人还制定了《金辉集团股份有限公司公司债券信息披露管理及投资者关系管理制度》。

发行人相关制度规定，公司董事会负责公司信息披露制度的实施，常设机构为董事会办公室，履行以下相关职责：

1、负责公司信息披露事务管理，准备证券交易所要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则和要求；

2、负责与证券交易所的联系，反馈证券交易所对所披露信息的审核意见或要求，组织信息披露相关当事人的回复工作；

3、负责汇总各部门和子公司的重大事项报告，收集相关资料，将应予披露的信息报告董事会，重大事项具体包括：

(1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职

责或者发生重大变动；

- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人不能按期支付本息；
- (16) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (17) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (18) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；
- (19) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

4、负责完成信息披露的申请和对外发布工作，并通过文件、网络等方式及时在公司内部传递；

5、负责公司信息披露文件和资料的管理，妥善记录和保管董事、监事和高级管理人员履职情况；

6、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；

7、组织对公司董事、监事、高级管理人员等进行信息披露的业务培训。

信息披露机构负责人职责如下：

1、董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

2、董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

3、董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。公司员工对于非公开披露的公司信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由总经理办执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。总经理办根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

发行人建立了完善的定期报告披露制度。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度经审计的年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，发行人将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

## **（二）发行人投资者关系管理的制度安排**

发行人重视投资者关系管理，指定董事会办公室负责与投资者的沟通工作，认真对待顾客和投资者来访、咨询工作。顾客和投资者可以通过电话、电子邮件、访问发行人网站、直接到访发行人、参与发行人组织见面会等方式了解公司信息，及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。

## 第六节 财务会计信息

### 一、发行人最近三年财务报告的审计情况

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告已经致同会计师事务所审计，并出具了编号为“致同审字（2019）第 350ZA0123 号”的标准无保留意见审计报告。

### 二、发行人最近三年比较式财务报表

#### （一）重要会计政策及会计估计变更

##### 1、重要会计政策变更

（1）2016 年 12 月 12 日，财政部正式发布《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）的规定，对 2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，按该规定调整。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2016 年 5-12 月影响金额（元）
根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）的规定，2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。	2016 年 12 月 12 日，财政部正式发布《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）	税金及附加 管理费用	45,639,286.14 -45,639,286.14

（2）2017 年 12 月 25 日，财政部发布《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）。针对 2017 年施行的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号）和《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2017 年度影响 金额（元）	对 2016 年度影响 金额（元）
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。	资产处置收益	1,411,858.15	-577,639.84
相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，修订后的营业外收支反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、流动资产毁损报废损失等。	营业外收入	-1,822,988.72	-446,356.35
对比较报表的列报进行了相应调整。	营业外支出	-411,130.57	-1,023,996.19

(3) 2017 年 5 月，财政部修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，本准则自 2017 年初起施行。本公司根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》，自 2017 年 1 月 1 日起，本公司与企业日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。本次会计政策变更对 2017 年度财务报表无影响。

(4) 2018 年 6 月，根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人对财务报表格式进行了以下修订：

#### 1) 资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

## 2) 利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

## 3) 股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整，受影响的报表项目如下：

受影响的报表项目	2018 年度影响金额	2017 年度影响金额	2016 年度影响金额
应收票据及应收账款	169,158,591.44	120,603,342.54	128,456,558.80
应收账款	-169,158,591.44	-120,603,342.54	-128,456,558.80
应付票据及应付账款	6,384,861,734.06	4,427,939,787.13	4,924,936,170.26
应付票据	-600,000,000.00	-588,095,000.00	-553,771,659.18
应付账款	-5,784,861,734.06	-3,839,844,787.13	-4,371,164,511.08
其他应付款	472,033,816.32	358,764,174.16	339,104,302.40
应付利息	-472,033,816.32	-358,764,174.16	-339,104,302.40
应付股利	-	-	-

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益、期初未分配利润等无影响。

## 2、重要会计估计变更

报告期，本公司不存在重要会计估计变更事项。

## (二) 发行人最近三年合并财务报表

## 1、合并资产负债表

表 6-1 发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	14,604,535,317.30	6,104,884,836.26	6,308,833,094.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,179,980,697.85	-	-
应收票据及应收账款	169,158,591.44	120,603,342.54	128,456,558.80
预付款项	1,001,263,058.52	4,334,290,338.05	874,208,752.80
其他应收款	12,039,053,164.33	9,679,973,788.15	5,001,459,731.48
存货	74,552,434,227.88	49,598,210,148.75	31,888,073,374.07
其他流动资产	2,434,427,978.14	1,336,042,921.45	882,946,043.82
<b>流动资产合计</b>	<b>105,980,853,035.46</b>	<b>71,174,005,375.20</b>	<b>45,083,977,555.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	53,342,222.00	33,222,222.00	33,222,222.00
长期股权投资	3,021,681,988.59	3,259,075,677.80	1,169,246,067.62
投资性房地产	10,116,351,400.00	8,947,638,800.00	8,114,620,356.25
固定资产	393,118,007.20	443,684,960.79	442,299,814.67
在建工程	-	597,277.45	12,387,297.87
无形资产	128,451,383.48	144,339,883.74	155,913,683.08
长期待摊费用	21,855,908.13	18,629,769.56	5,050,648.12
递延所得税资产	2,177,714,958.59	1,127,829,231.22	796,312,002.11
其他非流动资产	1,535,575,132.43	1,205,608,000.00	940,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>17,448,091,000.42</b>	<b>15,180,625,822.56</b>	<b>11,669,052,091.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>123,428,944,035.88</b>	<b>86,354,631,197.76</b>	<b>56,753,029,647.24</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,860,420,000.00	3,166,405,000.00	1,091,000,000.00
应付票据及应付账款	6,408,610,263.26	4,427,939,787.13	4,924,936,170.26
预收款项	41,309,282,072.84	22,510,856,766.82	14,031,433,865.50
应付职工薪酬	271,087,597.16	186,033,002.11	130,880,794.87

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交税费	2,349,986,382.59	1,326,633,680.56	939,346,821.98
其他应付款	6,839,505,045.70	6,911,315,815.85	3,334,080,791.71
一年内到期的非流动负债	15,531,339,627.53	6,997,274,042.87	3,343,015,566.04
<b>流动负债合计</b>	<b>75,570,230,989.08</b>	<b>45,526,458,095.34</b>	<b>27,794,694,010.36</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	16,054,846,970.00	17,173,508,000.00	7,478,500,000.00
应付债券	10,342,552,735.45	6,415,296,649.11	7,973,050,716.52
递延所得税负债	3,510,516,247.63	2,704,707,760.22	2,170,140,492.20
其他非流动负债	-	-	98,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>29,907,915,953.08</b>	<b>26,293,512,409.33</b>	<b>17,719,691,208.72</b>
<b>负债合计</b>	<b>105,478,146,942.16</b>	<b>71,819,970,504.67</b>	<b>45,514,385,219.08</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	1,598,857,799.59	1,598,857,799.59	1,598,857,799.59
其他综合收益	243,232,155.39	91,589,717.66	61,931,214.40
盈余公积	62,759,268.65	41,230,362.65	788,633.88
未分配利润	11,357,658,762.97	9,319,538,245.20	7,249,739,732.84
归属于母公司股东权益合计	15,062,507,986.60	12,851,216,125.10	10,711,317,380.71
少数股东权益	2,888,289,107.12	1,683,444,567.99	527,327,047.45
<b>股东权益合计</b>	<b>17,950,797,093.72</b>	<b>14,534,660,693.09</b>	<b>11,238,644,428.16</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>123,428,944,035.88</b>	<b>86,354,631,197.76</b>	<b>56,753,029,647.24</b>

## 2、合并利润表

表 6-2 发行人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>16,087,347,804.33</b>	<b>12,377,904,800.84</b>	<b>17,970,784,778.80</b>
减：营业成本	10,703,769,551.41	7,903,577,574.34	13,311,919,525.46
税金及附加	945,358,774.27	1,029,285,144.15	1,466,674,939.23
销售费用	690,977,851.93	457,841,604.25	458,873,016.62
管理费用	724,795,789.17	535,597,865.48	385,633,277.74



财务费用	538,244,351.13	322,890,020.44	226,573,422.19
资产减值损失	39,198,622.75	-19,183,099.33	-92,268,308.98
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	574,746,009.28	302,371,801.15	593,940,928.47
投资收益(损失以“-”号填列)	-85,986,137.60	412,359,660.15	57,054,382.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-99,141,799.81	406,627,920.06	50,785,998.64
资产处置收益(损失以“-”号填列)	499,012.17	1,411,858.15	-577,639.84
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>2,934,261,747.52</b>	<b>2,864,039,010.96</b>	<b>2,863,796,577.24</b>
加：营业外收入	52,898,373.00	10,873,576.91	20,048,380.34
减：营业外支出	103,061,361.06	32,781,562.21	17,673,440.52
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>2,884,098,759.46</b>	<b>2,842,131,025.66</b>	<b>2,866,171,517.06</b>
减：所得税费用	613,943,296.56	576,273,263.99	636,347,101.97
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>2,270,155,462.90</b>	<b>2,265,857,761.67</b>	<b>2,229,824,415.09</b>
归属于母公司股东的净利润	2,096,649,423.77	2,150,240,241.13	1,851,591,432.62
少数股东损益	173,506,039.13	115,617,520.54	378,232,982.47
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>151,642,437.73</b>	<b>29,658,503.26</b>	<b>61,931,214.40</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	151,642,437.73	29,658,503.26	61,931,214.40
<b>六、综合收益总额</b>	<b>2,421,797,900.63</b>	<b>2,295,516,264.93</b>	<b>2,291,755,629.49</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	2,248,291,861.50	2,179,898,744.39	1,913,522,647.02
归属于少数股东的综合收益总额	173,506,039.13	115,617,520.54	378,232,982.47
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	1.16	1.19	1.03
(二) 稀释每股收益			

### 3、合并现金流量表

表 6-3 发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	38,346,331,768.93	20,862,030,497.28	17,892,554,309.39
收到的税费返还	-	-	-

收到其他与经营活动有关的现金	11,553,441,488.45	10,755,585,686.34	7,043,574,497.72
经营活动现金流入小计	49,899,773,257.38	31,617,616,183.62	24,936,128,807.11
购买商品、接受劳务支付的现金	28,481,850,272.09	24,230,461,208.30	10,723,221,595.96
支付给职工以及为职工支付的现金	1,066,950,004.90	868,068,159.14	587,725,616.47
支付的各项税费	3,198,918,720.98	2,256,750,623.43	2,063,778,840.03
支付其他与经营活动有关的现金	14,202,271,798.14	13,989,251,757.66	9,671,386,766.81
经营活动现金流出小计	46,949,990,796.11	41,344,531,748.53	23,046,112,819.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,949,782,461.27</b>	<b>-9,726,915,564.91</b>	<b>1,890,015,987.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,416,015,513.97	1,162,174,000.00	9,678,550,000.00
取得投资收益收到的现金	568,731,045.64	237,755,409.66	10,033,532.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,340,430.27	3,136,744.44	1,998,935.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-50,691,509.12	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,936,395,480.76	1,403,066,154.10	9,690,582,467.59
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	280,650,442.90	221,032,952.49	404,713,591.29
投资支付的现金	2,958,895,170.37	3,161,319,782.50	10,670,550,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,619,090,804.25	1,654,410,361.71	441,319,343.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	369,669,076.60
投资活动现金流出小计	4,858,636,417.52	5,036,763,096.70	11,886,252,010.89
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,922,240,936.76</b>	<b>-3,633,696,942.60</b>	<b>-2,195,669,543.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	1,031,338,500.00	1,040,500,000.00	-
取得借款收到的现金	23,648,924,100.00	23,363,953,000.00	9,956,500,000.00
发行债券收到的现金	7,291,510,000.00	-	8,056,542,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	72,609,543.53	42,000,000.00	203,000,000.00
筹资活动现金流入小计	32,044,382,143.53	24,446,453,000.00	18,216,042,500.00
偿还债务支付的现金	20,135,390,273.00	9,614,620,000.00	12,630,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,962,431,682.33	2,206,332,269.48	1,504,156,604.58
支付其他与筹资活动有关的现金	140,790,631.30	106,243,543.53	699,085,769.81
筹资活动现金流出小计	23,238,612,586.63	11,927,195,813.01	14,833,542,374.39
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,805,769,556.90</b>	<b>12,519,257,186.99</b>	<b>3,382,500,125.61</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-105.84
五、现金及现金等价物净增加额	8,833,311,081.41	-841,355,320.52	3,076,846,464.31
加：期初现金及现金等价物余额	4,644,735,275.20	5,486,090,595.72	2,409,244,131.41
六、期末现金及现金等价物余额	13,478,046,356.61	4,644,735,275.20	5,486,090,595.72

### (三) 发行人最近三年母公司财务报表

#### 1、母公司资产负债表

表 6-4 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,960,893,452.54	760,902,118.26	1,231,376,315.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据及应收账款	13,115.52		
预付账款		-	-
其他应收款	43,983,993,004.41	43,851,987,107.14	19,276,833,885.92
存货	5,962,722.95	6,406,529.79	6,557,060.95
其他流动资产	900,011,987.46	121,698.17	134,653.61
<b>流动资产合计</b>	<b>47,850,874,282.88</b>	<b>44,619,417,453.36</b>	<b>20,514,901,916.27</b>
<b>非流动资产：</b>			
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	1,269,446,981.78	1,256,402,662.19	1,313,988,998.38
投资性房地产	301,375,000.00	267,284,600.00	239,845,100.00
固定资产	184,856.95	305,344.15	416,465.99
递延所得税资产	25,375,453.77	10,520,595.17	8,284,257.84
其他非流动资产	200,000,000.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,796,382,292.50</b>	<b>1,534,513,201.51</b>	<b>1,562,534,822.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>49,647,256,575.38</b>	<b>46,153,930,654.87</b>	<b>22,077,436,738.48</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	150,000,000.00
应付票据及应付账款	473,785.43	371,065.18	371,065.18

预收款项	1,459,500.00	-	-
应付职工薪酬	4,618,531.86	5,684,606.67	5,828,915.44
应交税费	3,156,464.57	15,032,361.30	37,478,311.39
其他应付款	36,183,004,461.42	37,067,889,150.30	13,183,992,797.96
一年内到期的非流动负债	2,998,882,396.53	-	10,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>39,191,595,139.81</b>	<b>37,088,977,183.45</b>	<b>13,387,671,089.97</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	65,000,000.00
应付债券	7,106,540,952.36	5,983,510,657.44	5,968,572,018.58
递延所得税负债	148,421,218.08	59,032,608.82	51,868,556.47
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,254,962,170.44</b>	<b>6,042,543,266.26</b>	<b>6,085,440,575.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>46,446,557,310.25</b>	<b>43,131,520,449.71</b>	<b>19,473,111,665.02</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	812,576,943.93	812,576,943.93	815,576,943.93
盈余公积	62,759,268.65	41,230,362.65	788,633.88
未分配利润	525,363,052.55	368,602,898.58	-12,040,504.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,200,699,265.13</b>	<b>3,022,410,205.16</b>	<b>2,604,325,073.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>49,647,256,575.38</b>	<b>46,153,930,654.87</b>	<b>22,077,436,738.48</b>

## 2、母公司利润表

表 6-5 发行人最近三年母公司利润表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>347,724,617.28</b>	<b>79,667,317.07</b>	<b>4,461,928.16</b>
减：营业成本	443,806.84	150,531.16	148,038.08
营业税金及附加	4,146,873.24	1,097,143.81	939,385.24
销售费用	610,539.29	607,268.42	598,451.39
管理费用	24,807,175.13	25,397,768.30	31,478,551.62
财务费用	65,255,351.99	50,165,446.12	7,073,942.13
资产减值损失	-231,830.20	297,260.71	109,294.55
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	34,090,400.00	27,439,500.00	6,716,400.00
投资收益(损失以“-”号填列)	868,156.60	436,598,850.63	3,950,435.95

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,955,680.41	-5,750,643.81	-140,782.91
资产处置收益(损失以“-”号填列)	14,352.80	-98,000.00	-278,592.77
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>287,665,610.39</b>	<b>465,892,249.18</b>	<b>-25,497,491.67</b>
加：营业外收入	2,157,200.24	120,921.72	100,000.00
减：营业外支出	-	324.18	-
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>289,822,810.63</b>	<b>466,012,846.72</b>	<b>-25,397,491.67</b>
减：所得税费用	74,533,750.66	4,927,715.02	-6,259,282.44
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>215,289,059.97</b>	<b>461,085,131.70</b>	<b>-19,138,209.23</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>215,289,059.97</b>	<b>461,085,131.70</b>	<b>-19,138,209.23</b>
<b>七、每股收益</b>	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

### 3、母公司现金流量表

表 6-6 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,638,001.75	5,220,000.00	3,155,339.26
收到其他与经营活动有关的现金	171,723,606,499.77	204,856,024,826.87	94,832,430,302.57
经营活动现金流入小计	171,727,244,501.52	204,861,244,826.87	94,835,585,641.83
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	59,877.00
支付给职工以及为职工支付的现金	19,138,460.39	20,316,024.15	8,381,627.93
支付的各项税费	24,136,554.51	26,191,658.70	3,013,707.18
支付其他与经营活动有关的现金	174,262,744,509.42	204,572,067,370.21	100,176,877,464.63
经营活动现金流出小计	174,306,019,524.32	204,618,575,053.06	100,188,332,676.74
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,578,775,022.80</b>	<b>242,669,773.81</b>	<b>-5,352,747,034.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	620,000,000.00	9,395,000,000.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得投资收益收到的现金	2,297,744,264.12	183,862.01	4,091,218.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	134,840.00	-	-
投资活动现金流入小计	2,297,879,104.12	620,183,862.01	9,399,091,218.86
投资支付的现金	1,120,000,000.00	620,000,000.00	9,495,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,120,000,000.00	620,000,000.00	9,495,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,177,879,104.12</b>	<b>183,862.01</b>	<b>-95,908,781.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	800,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金	4,103,510,000.00	-	5,963,750,000.00
筹资活动现金流入小计	4,103,510,000.00	800,000,000.00	6,113,750,000.00
偿还债务支付的现金		1,025,000,000.00	216,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	493,938,898.82	480,327,833.35	109,542,890.51
支付其他与筹资活动有关的现金	8,683,848.22	8,000,000.00	3,307,169.81
筹资活动现金流出小计	502,622,747.04	1,513,327,833.35	328,850,060.32
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,600,887,252.96</b>	<b>-713,327,833.35</b>	<b>5,784,899,939.68</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,199,991,334.28</b>	<b>-470,474,197.53</b>	<b>336,244,123.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额	315,902,118.26	786,376,315.79	450,132,192.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,515,893,452.54</b>	<b>315,902,118.26</b>	<b>786,376,315.79</b>

### 三、发行人合并报表范围和变化情况

#### （一）发行人合并报表范围内子公司及共同经营公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司及共同经营公司共 155 家，发行人子公司及共同经营公司具体情况详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况-五、发行人的组织结构和权益投资情况-（二）发行人合并范围内的子公司及共同经营公司情况”。

#### （二）合并报表范围变动

##### 1、2018 年合并报表范围变化情况

**(1) 2018 年因新设而纳入合并报表的子公司**

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
安徽皖辉置业有限公司	9,631.75	-368.25
成都蓉耀房地产开发有限公司	-6.85	-6.85
福清金福新茂房地产有限公司	-58.54	-58.54
福清金辉居业房地产有限公司	4,969.90	-30.10
合肥市碧合房地产开发有限公司	8,594.75	-1,405.25
荆州金辉融宇房地产开发有限公司	4,885.67	-114.33
南通辉耀置业有限公司	-	-
仁寿金辉耀城房地产有限公司	-1,189.87	-1,189.87
石家庄启辉房地产开发有限公司	-	-
石家庄融辉房地产开发有限公司	925.89	-74.11
苏州辉弘源企业管理咨询有限公司	-	-
天津金辉房地产开发有限公司	4,981.06	-18.94
西安嘉磐置业有限公司	-0.31	-0.31
西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	-11.18	-11.18
徐州辉耀房地产开发有限公司	1,928.26	-71.74
扬州万景置业有限公司	53,773.10	-1,726.90
镇江融辉置业有限公司	9,944.58	-55.42
郑州金辉兴业房地产开发有限公司	3,823.66	-1,176.34
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	38,689.95	-310.05
天津启阳企业管理咨询有限公司	-	-
天津居业贸易有限公司	-	-
天津居业新材料科技发展有限公司	-	-

**(2) 2018 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司**

公司名称	购买日至期末被购 买方的收入 (万元)	购买日至期末被购 买方的净利润 (万元)
孝感全洲鸿博置业有限公司	-	-846.88
惠州市升捷房地产开发有限公司	-	0.63
惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	-	-14.70
陕西枫泓房地产开发有限公司	-	-2,356.85
苏州金辉华园置业有限公司	-	-
苏州金辉新园置业有限公司	-	-

**(3) 外部单位增资导致合并范围减少情况**

2018 年子公司福清金辉房地产开发有限公司与福州市乾茂投资有限公司和福建三木置业集团有限公司签订《关于福清市 2017-10 号地块项目合作协议书》，协议约定福清

金森缘房地产有限公司增加注册资本至 5000 万元，增资后本公司持有福清金森缘房地产有限公司 33.34% 股权。根据协议约定，董事会成员共计九人，福清金辉房地产开发有限公司三名董事、福州市乾茂投资有限公司一名董事、福建三木置业集团有限公司五名董事，董事会职权范围内的事项需经过过半数董事同意后形成有效决议，本公司丧失对福清金森缘房地产有限公司的控制权。

#### (4) 吸收合并子公司导致合并范围减少情况

无。

## 2、2017 年合并报表范围变化情况

### (1) 2017 年因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
北京金辉北望商业管理有限公司	1,644.27	1,644.27
金辉北望控股有限公司	-4.25	-4.25
金辉资本投资有限公司	-5.08	-5.08
石家庄金辉房地产开发有限公司	62,993.25	-356.75
石家庄启阳房地产开发有限公司	-0.23	-0.23
福建省平潭居业建设有限公司	-0.14	-0.14
福建省平潭居业贸易有限公司	-0.21	-0.21
福建省平潭居业嘉骅建筑有限责任公司	-0.25	-0.25
福建省平潭筑嘉居业建筑装饰有限责任公司	-25.81	-25.81
福建省平潭嘉骅居业建筑装饰有限责任公司	-0.25	-0.25
佛山市金辉房地产有限公司	-421.90	-1,421.90
佛山市鹏辉房地产有限公司	968.72	-31.28
长沙金辉置业有限公司	-0.16	-0.16
西安坤辉置业有限公司	0.00	0.00
西安启泰置业有限公司	-0.07	-0.07
西安商辉金泰置业有限责任公司	-0.00	-0.00
西安锦祺鹏宇置业有限公司	873.63	-126.37
上海辉盛房地产开发有限公司	996.37	-3.63
苏州融辉房地产开发有限公司	9,746.71	-253.29



公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
苏州鑫宝源企业管理咨询有限公司	-35.16	-35.16
苏州京弘源企业管理咨询有限公司	-0.11	-0.11
杭州融辉置业有限公司	4,027.93	-972.07
杭州启盈企业管理咨询有限公司	29,999.63	-0.37
南京融辉置业有限公司	-0.26	-0.26
南京辉耀房地产开发有限公司	4,210.35	-789.65
深圳市金辉投资有限公司	-486.00	-486.00
合肥盛卓房地产开发有限公司	18,338.89	-1,661.11
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	54,973.55	-326.45
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	31,306.02	-193.98
佛山市翊辉房地产有限公司	-5.00	-5.00
杭州京辉置业有限公司	4,847.37	-152.63
安徽启辉置业有限公司	1,938.54	-61.46
重庆辉耀家科技服务有限公司	-	-
重庆渝辉耀企业管理咨询有限公司	-0.16	-0.16
福清金森缘房地产有限公司	1,662.47	-4.53
福清金利方园房地产有限公司	1,795.38	-4.62
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	0.00	0.00
武汉金辉置业有限公司	-0.02	-0.02
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	-137.82	-137.82
佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	-6.87	-6.87
广州御辉投资有限公司	0.00	0.00
西安天阔房地产开发有限公司	-0.00	-0.00
郑州金乔瑞府置业有限公司	0.00	0.00
太仓金辉房地产开发有限公司	-5.52	-5.52
杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	0.00	0.00
杭州鸿振企业管理咨询有限公司	-0.30	-0.30
杭州融辉铭著实业有限公司	0.00	0.00
杭州启辉优步实业有限公司	0.00	0.00

## (2) 2017 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	购买日至期末被购	购买日至期末被购
------	----------	----------

	买方的收入 (万元)	买方的净利润 (万元)
句容恭华房地产开发有限公司	-	-810.80
北京北建陆港国际物流有限公司	-	-1,304.20
陕西粮农置业有限责任公司	-	-271.00
西安永挺置业有限公司	-	-20.01
湖南锦达发房地产有限公司	-	-395.76
长沙鸿涛房地产开发有限公司	-	-
惠州市顺翔房地产开发有限公司	-	-71.98

### (3) 2017 年因外部单位增资导致合并范围减少情况

无。

### (4) 2017 年因吸收合并子公司导致合并范围减少情况

无。

## 3、2016 年合并报表范围变化情况

### (1) 2016 年因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
西安金辉融宇房地产开发有限公司	4,992.87	-7.13
扬州融辉置业有限公司	4,904.54	-95.46
西安辉耀房地产开发有限公司	2,000.04	0.04
西安辉盛房地产开发有限公司	999.94	-0.06
北京北望管理咨询有限公司	-1.00	-1.00
嘉兴耀安投资管理有限公司	-	-
西安宇盛置业有限公司	-	-

### (2) 2016 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	购买日至期末被购 买方的收入 (万元)	购买日至期末被购 买方的净利润 (万元)
西安曲江原山置业有限公司	191,531.48	4,343.05
西安曲江合创房地产开发有限公司	-	-1,953.71
西安博朗房地产开发有限公司	21.48	-406.63

沈阳广兴房地产开发有限公司	-	-21.26
---------------	---	--------

### (3) 2016 年因外部单位增资导致合并范围减少情况

2016 年 1 月，公司子公司上海融辉居业地产有限公司和禹洲地产（泉州）有限公司分别向子公司南京乾景房地产开发有限公司增资 200 万元和 6,800 万元，增资后公司持有南京乾景房地产开发有限公司 60% 股权。南京乾景房地产开发有限公司的工商营业执照已于 2016 年 3 月 8 日完成变更手续。根据双方签订《关于南京市 NO.2015G57 地块的经营合作协议》的规定，公司董事会成员为三人，其中上海融辉居业地产有限公司一名董事，禹洲地产（泉州）有限公司二名董事，董事会决议需经全体董事通过方为有效，公司丧失对南京乾景房地产开发有限公司的控制权，不再纳入合并范围。

### (4) 2016 年因吸收合并子公司导致合并范围减少情况

无。

## 四、最近三年主要财务指标

### (一) 发行人最近三年主要财务指标

表 6-7 最近三年发行人主要财务指标

项目	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
资产总额（万元）	12,342,894.40	8,635,463.12	5,675,302.96
负债总额（万元）	10,547,814.69	7,181,997.05	4,551,438.52
全部有息债务（万元）	4,478,915.93	3,375,248.37	1,988,556.63
所有者权益（万元）	1,795,079.71	1,453,466.07	1,123,864.44
流动比率	1.40	1.56	1.62
速动比率	0.42	0.47	0.47
资产负债率（合并报表）	85.46%	83.17%	80.20%
资产负债率（母公司报表）	93.55%	93.45%	88.20%
债务资本比率	71.39%	69.90%	63.89%
营业收入（万元）	1,608,734.78	1,237,790.48	1,797,078.48
营业利润（万元）	293,426.17	286,403.90	286,379.66
利润总额（万元）	288,409.88	284,213.10	286,617.15
净利润（万元）	227,015.55	226,585.78	222,982.44
扣除非经常性损益后净利润	173,155.39	186,191.03	176,391.21
归属于母公司所有者的净利润（万元）	209,664.94	215,024.02	185,159.14

经营活动产生现金流量净额（万元）	294,978.25	-972,691.56	189,001.60
投资活动产生现金流量净额（万元）	-292,224.09	-363,369.69	-219,566.95
筹资活动产生现金流量净额（万元）	880,576.96	1,251,925.72	338,250.01
营业毛利率	33.46%	36.15%	25.92%
平均总资产报酬率	3.22%	4.41%	6.25%
净资产收益率	13.98%	17.58%	22.09%
平均总资产回报率	2.16%	3.17%	4.58%
加权平均净资产收益率	15.00%	18.22%	18.98%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	11.14%	14.78%	14.21%
EBIT（万元）	338,096.69	315,288.30	303,904.02
EBITDA（万元）	343,644.13	320,117.68	307,797.91
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	0.15
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.10	1.46	1.96
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.12	1.48	1.99
应收账款周转率（次/年）	104.69	93.37	131.81
存货周转率（次/年）	0.17	0.19	0.48
总资产周转率（次/年）	0.15	0.17	0.37

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部有息债务/(全部有息债务+所有者权益)；

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

平均总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

平均总资产回报率=净利润/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普

普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

$EBIT = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$ ；

$EBIT \text{ 利息保障倍数} = EBIT / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$ ；

$EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

$EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部有息债务}$ ；

$EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$ ；

$\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / [(\text{应收账款期初账面余额} + \text{应收账款期末账面余额}) / 2]$ ；

$\text{存货周转率} = \text{营业成本} / [(\text{存货期初账面余额} + \text{存货期末账面余额}) / 2]$ ；

$\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{资产总计平均余额}$ ；

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

## 五、管理层讨论与分析

公司以“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，布局西南、长三角、西北、华南、华东、环渤海六大区域，开发足迹遍及北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、杭州、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、石家庄、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉、长沙、郑州、镇江、惠州等近 30 座核心城市，努力打造符合现代都市人需求生活方式的产品。

发行人管理层结合最近三年的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### （一）最近三年发行人合并报表分析

#### 1、资产结构分析

最近三年，发行人资产构成情况如下表所示：

表 6-8 最近三年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>						
货币资金	1,460,453.53	11.83	610,488.48	7.07	630,883.31	11.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	117,998.07	0.96	-	-	-	-
应收票据及应收账款	16,915.86	0.14	12,060.33	0.14	12,845.66	0.23
预付款项	100,126.31	0.81	433,429.03	5.02	87,420.88	1.54
其他应收款	1,203,905.32	9.75	967,997.38	11.21	500,145.97	8.81
存货	7,455,243.42	60.40	4,959,821.01	57.44	3,188,807.34	56.19
其他流动资产	243,442.80	1.97	133,604.29	1.55	88,294.60	1.56
<b>流动资产合计</b>	<b>10,598,085.30</b>	<b>85.86</b>	<b>7,117,400.54</b>	<b>82.42</b>	<b>4,508,397.76</b>	<b>79.44</b>
<b>非流动资产</b>	-	-				
可供出售金融资产	5,334.22	0.04	3,322.22	0.04	3,322.22	0.06
长期股权投资	302,168.20	2.45	325,907.57	3.77	116,924.61	2.06
投资性房地产	1,011,635.14	8.20	894,763.88	10.36	811,462.04	14.30
固定资产	39,311.80	0.32	44,368.50	0.51	44,229.98	0.78
在建工程	-	-	59.73	0.00	1,238.73	0.02
无形资产	12,845.14	0.10	14,433.99	0.17	15,591.37	0.27
长期待摊费用	2,185.59	0.02	1,862.98	0.02	505.06	0.01
递延所得税资产	217,771.50	1.76	112,782.92	1.31	79,631.20	1.40
其他非流动资产	153,557.51	1.24	120,560.80	1.40	94,000.00	1.66
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,744,809.10</b>	<b>14.14</b>	<b>1,518,062.58</b>	<b>17.58</b>	<b>1,166,905.21</b>	<b>20.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,342,894.40</b>	<b>100.00</b>	<b>8,635,463.12</b>	<b>100.00</b>	<b>5,675,302.96</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，随着发行人各项业务发展，其资产规模持续稳定增长。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 5,675,302.96 万元、8,635,463.12 万元和 12,342,894.40 万元。发行人主营业务为房地产开发与经营和持有型物业经营等，因此发行人资产以货币资金、存货、投资性房地产为主。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人流动资产占总资产的比例分别为 79.44%、82.42%和 85.86%，占比有所上升。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

### （1）货币资金

发行人为维持日常的经营活动，始终保持一定规模的货币资金，包括现金和银行存款等。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 630,883.31 万元、610,488.48 万元和 1,460,453.53 万元，占总资产的比例分别为 11.12%、7.07%和 11.83%，占流动资产的比例分别为 13.99%、8.58%和 13.78%。2017 年末，公司货币资金余额比 2016 年末减少 20,394.83 万元，降幅 3.23%，变动幅度不大。2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增加 849,965.05 万元，增幅 139.23%，主要系公司各地楼盘销售状况较好，销售回款持续增加，同时 2018 年拿地速度有所趋缓所致。

### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为 0.00 万元、0.00 万元和 117,998.07 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.96%。2018 年，公司新增以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要系发行人子公司北京北建物流本期购买定向资产管理计划余额 66,108.73 万元，购买平安信托强债四号单一资金信托余额 51,787.35 万元；北京融辉置业有限公司本期购买平安信托强债四号单一资金信托余额 101.98 万元。发行人子公司持有上述金融资产旨在近期内出售赚取短期收益。

### （3）应收票据及应收账款

发行人应收票据及应收账款主要为房屋的销售分期款。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人应收票据及应收账款面价值分别为 12,845.66 万元、12,060.33 万元和 16,915.86 万元，占总资产的比例分别为 0.23%、0.14%和 0.14%，占流动资产的比例分别为 0.28%、0.17%和 0.16%。总体来看，发行人应收票据及应收账款占总资产和流动资产的比例均很小。2017 年末，发行人应收票据及应收账款较 2016 年末减少 785.33 万元，降幅 6.11%，变化幅度不大。2018 年末，发行人应收票据及应收账款较 2017 年末增加 4,855.53 万元，增幅 40.26%，主要系本期销售规模扩大导致银行按揭规模增加。

### （4）预付款项

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 87,420.88 万元、433,429.03 万元和 100,126.31 万元，占总资产的比例分别为 1.54%、5.02%和 0.81%，占流动资产的比例分别为 1.94%、6.09%和 0.94%。2017 年末，公司预付土地款项余额 414,471.41 万元，较 2016 年末增加 337,848.04 万元，增幅 440.92%，主要系 2017 年公司新取得福清 10 号地和 15 号地支付土地款 59,600.00 万元、武汉（2017）116 号地块支付土地款 94,580.00 万元以及杭州临平翁梅项目支付土地款 122,225.00 万元。截至 2017 年末，上述土地尚未完成交付手续，不满足存货确认条件，故在预付账款科目核算。2018 年末，发行人预付账款较 2017 年末减少 333,302.72 万元，下降 76.90%，主要系发行人部分土地取得权属证明，预付土地款转入存货所致。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表 6-9 最近三年末发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	95,431.35	95.31	416,888.64	96.18	70,816.00	81.01
1-2 年	4,257.71	4.25	2,130.19	0.49	3,157.64	3.61
2-3 年	371.86	0.37	648.47	0.15	16.24	0.02
3 年以上	65.39	0.07	13,756.64	3.17	13,431.00	15.36
合计	<b>100,126.31</b>	<b>100.00</b>	<b>433,429.03</b>	<b>100.00</b>	<b>87,420.88</b>	<b>100.00</b>

#### （5）其他应收款

发行人其他应收款主要为应收关联方款项、应收押金和保证金等。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值分别为 500,145.97 万元、967,997.38 万元和 1,203,905.32 万元，占总资产的比例分别为 8.81%、11.21%和 9.75%，占流动资产的比例分别为 11.09%、13.60%和 11.36%。报告期内，发行人其他应收款账面价值波动较大。2017 年末，公司其他应收款账面余额 971,230.20 万元，较 2016 年末增加 468,035.58 万元，增幅 93.01%。主要系公司于当年继续扩大采用合营、联营的方式获取地产项目的开发，使得当年为合营、联营企业按照持股比例提供股东借款也同步有所增加所致（其他股东亦均按照各自持股比例向各企业提供借款），其中对福州金辉融欣房地产有限公司提供股东借款余额 144,863.93 万元，对苏州辉耀弘



阳置业有限公司提供股东借款余额 87,816.09 万元，对杭州鑫建辉提供股东借款余额 74,815.06 万元，对佛山市启辉房地产有限公司提供股东借款余额 68,979.70 万元。2018 年末，公司其他应收款账面余额 1,203,905.32 万元，较 2017 年末增加 235,907.94 万元，增幅 24.37%，主要系公司采用合营、联营的方式获取地产项目增加，使得当年为合营、联营企业按照持股比例提供股东借款也同步有所增加所致（其他股东亦均按照各自持股比例向各企业提供借款）。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款欠款方前五名单位情况如下表所示：

**表 6-10 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他应收款欠款方前五名单位情况**

单位：万元

客户名称	款项性质	金额	占期末余额的比例 (%)
福州金辉融欣房地产有限公司	关联往来	145,324.63	12.02
武汉三江汇物流投资有限公司	关联往来	93,543.11	7.74
苏州辉耀弘阳置业有限公司	关联往来	91,844.75	7.60
福清茂辉置业有限公司	关联往来	63,873.55	5.28
杭州鑫建辉实业有限公司	关联往来	57,853.79	4.78
<b>合计</b>	-	<b>452,439.83</b>	<b>37.42</b>

发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分其他应收款是否为经营性其他应收款的标准，以相关业务实质、合同协议及其他凭证约定的用途来作为认定依据。

报告期内，发行人其他应收款项按照性质分为押金和保证金、关联方往来及其他往来款三类。押金和保证金系发行人先行缴纳给国土局、财政局、电力公司、农民工权益办公室、公积金中心、担保公司等机构的拍地保证金、押金等，均为发行人房地产业务经营过程中必要的支出款项，认定为经营性其他应收款项。关联方往来款系发行人作为股东对于参股的合营公司、联营公司等关联公司的股东借款，借款用途为关联公司用于土地购置及房地产前期开发，属于房地产经营业务相关资金拆出，认定为经营性其他应收款项。其他往来款主要系工程往来款、应收代垫款项、代付员工社保、员工备用金等，属于房地产业务经营过程中必要的支出款项，认定为经营性其他应收款项。经核查，报告期内发行人不存在非经营性其他应收款，发行人其他应收款性质均为经营性其他应收款。报告期内，发行人其他应收款余额按类型分类具体如下：

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
押金和保证金	253,737.46	20.98	258,841.99	26.65	235,507.78	46.80
关联方往来	776,711.40	64.23	694,055.63	71.46	255,517.62	50.78
其他往来款	21,557.29	1.78	18,332.58	1.89	12,169.22	2.42
子公司股东款项组合	157,255.56	13.00	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,209,261.71</b>	<b>100.00</b>	<b>971,230.20</b>	<b>100.00</b>	<b>503,194.62</b>	<b>100.00</b>

### (6) 存货

发行人存货按房地产开发产品、非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产开发产品为库存商品、工程施工、周转材料等。发行人存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

设置“存货跌价准备”科目核算，跌价损失计入“资产减值损失-存货减值损失”。

当期应计提的存货跌价准备 = (存货成本 - 可变现净值) - 存货跌价准备已有贷方余额

结果为正数，即为当期补提；负数应在已计提的存货跌价准备范围内转回。

存货跌价准备的计提，具体会计分录如下：

借：资产减值损失-存货减值损失

贷：存货跌价准备

存货跌价准备的转回，具体会计分录如下：

借：存货跌价准备

贷：资产减值损失-存货减值损失

报告期内，存货减值测试的具体方法和频率具体如下：

①判断持有的存货是否存在减值迹象

公司在资产负债日判断存货是否存在减值的迹象，具体包括：

- A. 签约的存货销售价格低于预期，项目预计毛利率较低；
- B. 项目规划发生重大变更，或预期市场价格发生较大变动，项目预计毛利率较低；
- C. 评估师在资产负债表日对存货的评估值低于账面价值。

②对期末存在减值迹象的存货进行减值测试。

公司按项目分开发成本和开发产品分别进行减值测试。

**A. 开发成本的减值测试**

a. 由于开发成本项目尚未完工，开发成本无法具体准确分摊到各业态中，公司将项目开发成本作为整体进行减值测试；

b. 测算开发项目后续预计成本费用：公司根据项目目标总成本及已发生的项目成本测算达到竣工状态的预计成本；根据项目未售部分预计收入及平均销售费用率测算项目预计销售费用；根据项目所处的地区的流转税税率和预计土地增值税税率测算项目预计税费。开发项目后续预计成本费用=达到竣工状态的预计成本+预计销售费用+预计税费；

c. 测算开发成本项目的预计销售收入，开发项目的预计销售收入=项目已预售部分收入+开发项目各业态剩余未售面积×各业态预计售价，其中未售部分预计售价公司参考项目在接近报告期末签约的价格和报告期末项目周边同类型房地产的公开成交售价，结合销售计划以及未来市场价格波动的判断，预估剩余未售部分的预计售价；

d. 将项目的预计销售收入减后续预计成本费用的余额与开发成本的账面价值进行比较，对余额低于开发成本账面价值的部分，计提存货跌价准备。

**B. 开发产品的减值测试**

a. 由于开发产品已分业态结转成本，因此公司分项目分业态（即区分商业、别墅、住宅、车库等），测算项目各业态开发产品的减值情况；

b. 项目各业态的后续预计总成本、项目各业态的预计销售收入的测算方法与开发成本相同；

c. 将项目各业态的预计销售收入减后续预计成本费用的余额与各业态开发产品的账面价值进行比较，对余额低于开发成本账面价值的部分，计提存货跌价准备。

## ③存货减值测试的频率

公司在报告期各期末对存货进行减值测试，根据存货减值测试的结果对存货跌价准备进行会计处理。

最近三年末，发行人房地产开发业务保持了较好的发展势头。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 3,188,807.34 万元、4,959,821.01 万元和 7,455,243.42 万元，占总资产的比例分别为 56.19%、57.44% 和 60.40%，占流动资产的比例分别为 70.73%、69.69%和 70.35%。2017 年末，公司存货账面价值 4,959,821.01 万元，较 2016 年末增加 1,771,013.68 万元，增长 55.54%，主要系公司 2017 年度拓展土地储备增加，同时完成句容恭华房地产开发有限公司等七家子公司收购，合并范围增加使得存货余额增加。2018 年末，公司存货账面价值 7,455,243.42 万元，较 2017 年末增加 2,495,422.41 万元，增长 50.31%，主要系公司进一步拓展土地储备，新增合肥碧合地产-都荟上城、武汉金辉融宇-金辉优步湖畔、仁寿金辉耀城-仁寿优步花园、陕西枫泓地产-泾河小镇·卢卡项目等以及本期持续的工程投入导致存货账面余额增加。

最近三年末，发行人存货分类情况如下表所示：

表 6-11 最近三年末发行人存货分类情况

单位：万元

存货分类	2018年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	6,900,935.13	92.31%	452.98	6,900,482.15
开发产品	574,000.50	7.68%	20,112.14	553,888.37
周转材料及其他	872.90	0.01%	-	872.90
<b>合计</b>	<b>7,475,808.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,565.12</b>	<b>7,455,243.42</b>
存货分类	2017年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	4,467,921.63	89.75%	-	4,467,921.63
开发产品	510,077.22	10.25%	18,255.44	491,821.78
周转材料及其他	77.60	0.00%	-	77.60
<b>合计</b>	<b>4,978,076.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,255.44</b>	<b>4,959,821.01</b>

存货分类	2016年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	2,569,225.49	79.91%	3,810.75	2,565,414.74
开发产品	645,911.25	20.09%	22,632.11	623,279.14
周转材料及其他	113.46	0.00%	-	113.46
<b>合计</b>	<b>3,215,250.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,442.86</b>	<b>3,188,807.34</b>

截至 2018 年末，发行人开发成本和开发产品的具体项目构成如下表所示：

表 6-12 截至 2018 年末发行人开发成本具体项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	期末数	年初数	期末跌价准备
安徽启辉置业-云景花园	74,223.00	64,195.71	57,370.58	-
安徽皖辉置业-优步学府	222,279.00	143,618.15	-	-
北京北建物流-朝阳口岸项目	222,102.00	164,348.36	151,984.36	-
成都金辉居业-金辉悦府	84,874.00	4,164.84	4,150.62	-
成都瑞华企业-温江项目	48,800.00	15,838.41	15,838.41	-
佛山金辉地产-悠步熙园	179,511.00	169,649.89	129,239.11	-
佛山龙光地产-溪畔家园	44,300.00	26,331.28	19,386.92	-
佛山鹏辉地产-大良项目	123,548.00	89,230.87	79,510.02	-
佛山翊辉地产-大沥项目	26,198.00	17,590.58	10,715.01	-
福清金利方园-优步书苑	113,015.36	79,272.61	-	-
福清金福新茂-福清2018拍-19号地	138,585.00	81,591.45	-	-
福清金辉居业-福清2018拍-23号地	107,700.00	45,581.34	-	-
福州融侨置业-淮安项目	1,092,666.41	369,403.62	401,921.87	-
杭州京辉置业-久尚云筑	346,707.00	279,503.86	239.10	-
杭州融辉铭著-三墩北11号地	98,016.00	72,414.31	-	-
杭州融辉置业-悦优公寓	90,559.00	81,156.11	59,997.44	-
惠州恒盛泰地产-秋长地块（一期）	78,900.00	38,326.30	-	-
合肥碧合地产-都荟上城	230,719.00	152,936.84	-	-
合肥盛卓地产-西子花园	290,800.00	182,967.16	162,288.48	-
湖南锦达发地产-金辉惟楚花园	196,533.00	134,072.00	106,205.39	-
淮安金辉地产-天鹅湾	151,775.00	35,045.09	22,897.48	-

项目名称	预计总投资	期末数	年初数	期末跌价准备
淮安金辉置业-四季金辉	193,266.00	56,812.21	46,364.35	-
淮安融辉地产-金辉城B地块	122,136.00	35,287.27	1,070.09	-
淮安融辉居业-金辉城A地块	80,155.00	21,167.76	12,069.77	-
惠州顺翔地产-东堤华府	72,800.00	58,631.79	41,889.50	-
荆州金辉融宇-P（2018）011	142,781.00	55,668.78	-	-
句容恭华地产-观岚项目	133,100.00	80,752.41	77,341.10	-
句容弘源地产-四季金辉	173,840.00	-	88,349.92	-
连云港融辉置业-四季金辉	335,450.00	40,985.70	85,000.75	-
连云港天峻置地-优步花园	358,849.24	106,093.58	57,477.22	-
南京辉耀地产-白马云著苑	148,056.00	124,135.88	107,699.83	-
仁寿金辉耀城-金辉优步花园	88,436.00	45,814.72	-	-
陕西枫泓地产-泾河小镇-卢卡	1,027,144.00	241,205.93	-	-
上海融辉地产-金辉天鹅湾	229,694.00	-	69,851.24	-
上海天萃地产-金辉天萃苑	403,416.00	403,327.61	355,017.06	-
沈阳广兴地产-优步公园	75,185.00	52,219.82	36,087.86	-
沈阳广兴地产-优步南郡	159,914.91	97,543.49	74,122.19	-
沈阳广兴地产-优步学府	48,135.11	28,638.66	23,299.07	-
沈阳金辉居业-优步大道	48,135.11	30,485.11	26,106.17	-
沈阳融辉居业-优步湖畔	121,400.00	92,503.86	70,028.57	-
石家庄金辉地产-金辉云著小区	139,400.00	74,414.98	63,112.01	-
石家庄融辉地产-正国土资（2017）05号地	140,500.00	63,266.32	-	-
石家庄天宁地产-金辉优步小区	54,000.00	41,824.75	32,705.36	-
石家庄迎旭地产-金辉优步小区	115,000.00	84,579.72	65,643.09	-
苏州辉耀地产-优步水岸花园	160,820.00	63,629.82	136,400.93	-
苏州融辉地产-悠步临湖花园	91,240.00	-	67,324.77	-
苏州金辉新园-浅湾雅苑	154,909.00	42,760.58	-	-
太仓金辉地产-璜泾18-2号地	34,368.00	22,889.17	13,703.94	-
天津融辉投资-湖岸花园	137,857.00	72,085.40	44,358.40	-
天津金辉地产-北辰2018-158号地块	115,405.00	181.87	-	-
武汉金辉融宇-金辉优步湖畔	190,300.00	126,247.61	-	-
西安博朗地产-博朗世界城	127,267.25	34,982.86	26,531.50	-

项目名称	预计总投资	期末数	年初数	期末跌价准备
西安辉盛地产-金辉高新云璟	152,945.00	75,852.74	2,094.88	-
西安金辉融宇-优步花园	78,400.00	45,970.49	41,448.10	-
西安金辉兴业-世界城上东区	144,751.21	58,319.29	71,992.77	-
西安曲江合创-合创世界城	340,601.00	145,830.94	129,228.84	-
西安曲江原山-原山世界城	1,119,815.00	569,630.87	473,025.32	-
西安兴茂地产-天鹅湾西园	74,814.52	-	14,063.20	-
西安永挺置业-鹿苑项目	300,000.00	47,294.77	45,080.28	-
西安辉耀地产-矿山路	378,500.00	83,696.60	-	-
西咸辉盛融宇-崇文府	74,900.00	26,990.21	-	-
徐州辉耀地产-优步水岸	55,800.00	27,681.70	-	-
孝感全洲鸿博-金辉城	386,500.00	51,052.70	-	-
盐城金辉居业-金辉城	277,342.00	101,293.57	101,767.01	-
扬州金辉置业-四季金辉	185,505.00	2,251.65	24,592.39	452.98
扬州融辉置业-吾优花园	95,901.00	16,517.41	64,140.26	-
扬州万景置业-怡翠花园	108,060.42	61,470.37	-	-
长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	106,160.00	37,922.73	49,156.43	-
镇江融辉置业-3-3 (X1803)号地	161,026.00	323.60	-	-
郑州金辉兴业-高新【2017】084号地	369,354.00	261,893.47	-	-
重庆金辉星耀-梁平LP-1-339号地	173,340.00	27,305.15	-	-
重庆金辉星耀-梁平LP-1-340号地	102,997.00	17,914.00	-	-
重庆金碧雅居-鹿角项目	292,400.00	156,831.82	117,337.38	-
重庆金辉长江-金辉城	728,713.81	245,665.97	232,274.79	-
重庆金辉长江-优步大道	45,100.00	-	39,882.44	-
重庆金辉长江-中央铭著	523,700.00	393,848.67	218,538.07	-
<b>合 计</b>	<b>15,661,396.36</b>	<b>6,900,935.13</b>	<b>4,467,921.63</b>	<b>452.98</b>

表 6-13 截至 2018 年末发行人开发产品具体项目情况

单位：万元

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
安徽金辉地产-枫尚花园	2,237.46	182.71	1,045.90	1,374.28	-
安徽融辉置业-悦府	1,862.90	-	332.99	1,529.91	-

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
成都金辉居业-金辉悦府	9,697.08	-	1,859.42	7,837.66	-
成都融辉置业-金辉枫尚	4,116.59	-24.55	230.89	3,861.15	-
福清金辉地产-金辉西院	1,616.82	-175.36	111.23	1,330.23	-
福清金辉地产-金辉尊域	7,349.80	-17.26	5,426.74	1,905.80	-
福清金辉地产-融侨城	353.26	9.44	139.19	223.50	-
福清融辉置业-金辉华府	4,875.86	180.03	1,068.74	3,987.15	-
福清融能地产-光明城	1,144.90	-396.68	748.22	-	-
福州金辉地产-东景家园	113.49	-	58.83	54.66	-
福州金辉地产-富华家园	169.18	-	14.76	154.41	-
福州金辉地产-河滨花园	57.17	-	-	57.17	-
福州金辉置业-城市三环	190.36	-	26.92	163.44	-
福州融辉地产-天鹅湾	400.37	0.04	154.64	245.76	-
福州融辉地产-橡树湾	36.29	-0.04	-	36.25	-
福州融侨置业-淮安项目	177,208.56	197,745.47	191,660.98	183,293.05	-
淮安金辉地产-天鹅湾	4,693.04	-312.37	4,380.67	-	-
淮安金辉置业-四季金辉	3,204.20	19,104.41	22,308.60	-	-
金辉集团-东景家园 B 区	197.60	-	-	197.60	-
金辉集团-东景家园 C 区、C2 区	271.93	-	33.84	238.09	-
金辉集团-金域蓝湾	116.46	-	-	116.46	-
金辉集团-锦江花园	11.37	-	3.40	7.98	-
金辉集团-莱茵城	43.29	-	7.14	36.15	-
句容弘源地产-四季金辉	2,433.92	118,621.95	115,843.16	5,212.71	-
连云港融辉置业-四季金辉	8,667.25	90,999.38	93,212.95	6,453.68	-
辽宁金辉置业-天鹅湾	2,818.30	-	1,080.10	1,738.20	82.70
陕西金辉地产-紫薇馨苑	184.49	-	-58.45	242.93	-
上海融港置业-金港商业广场	12,347.86	-	-	12,347.86	4,714.39
上海融辉地产-金辉天鹅湾	7,359.88	78,922.02	76,446.05	9,835.86	-
上海融辉置业-兰湖美域	5,681.81	-	-	5,681.81	4,446.37
沈阳金辉居业-尚璟	2,819.45	-0.76	-0.76	2,819.45	44.81
沈阳融辉居业-湖畔里	5,334.86	-58.10	1,980.74	3,296.01	-



项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
苏州金辉地产-优步花园	672.21	-	599.68	72.54	-
苏州金辉居业-融城花园	42.19	-	-	42.19	36.63
苏州辉耀地产-优步水岸花园	-	88,941.94	86,814.22	2,127.72	-
苏州融辉地产-悠步临湖花园	-	91,169.71	12,586.83	78,582.88	-
苏州金辉华园-尊域雅苑	-	180.83	-	180.83	-
无锡金辉地产-梁溪原筑	2,310.96	1,426.19	1,426.19	2,310.96	1,609.51
西安博朗地产-博朗世界城	42,093.67	1,315.54	22,866.71	20,542.50	-
西安际华置业-悦府项目	31,387.88	-	6,970.70	24,417.18	-
西安金辉地产-曲江观邸	6,846.72	-	-66.69	6,913.41	709.27
西安金辉地产-馨苑	54.91	-	-	54.91	-
西安金辉居业-融侨城	4,058.02	-	95.35	3,962.68	696.77
西安金辉兴业-世界城上东区	4,936.55	37,617.99	35,970.58	6,583.95	-
西安曲江原山-原山世界城	46,580.93	610.82	8,739.18	38,452.57	-
西安融辉地产-天鹅湾	23,285.71	-1,153.25	2,727.84	19,404.62	2,047.77
西安兴茂地产-天鹅湾西园	10,621.41	14,385.91	14,736.23	10,271.10	-
西安金辉融宇-优步花园	-	27,213.89	26,590.64	623.25	-
盐城金辉居业-金辉城	11,315.34	41,308.75	40,817.97	11,806.12	5,537.28
扬州金辉置业-四季金辉	3,472.45	41,107.54	38,415.26	6,164.72	-
扬州融辉置业-吾优花园	-	60,691.00	57,776.10	2,914.90	-
长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	-	36,593.52	5,039.06	31,554.46	-
重庆金辉锦江-彩虹道	1,153.88	-	62.66	1,091.22	186.65
重庆金辉锦江-观江苑	1,826.80	82.84	698.19	1,211.46	-
重庆金辉锦江-香弥山 1 号	31.49	-	-	31.49	-
重庆金辉锦江-香弥山 2 号	75.98	-	54.73	21.25	-
重庆金辉锦江-云满庭	1,121.22	-	35.51	1,085.72	-
重庆金辉长江-风临洲	4,368.94	6.25	145.69	4,229.50	-
重庆金辉长江-金辉城	43,410.06	113,585.32	119,204.78	37,790.61	-
重庆金辉长江-优步大道	-	54,031.71	49,457.29	4,574.42	-
重庆融辉地产-诺丁阳光	2,634.56	-214.47	-122.53	2,542.62	-

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
重庆融辉地产-苹果城	159.51	-2.05	-2.05	159.51	-
<b>合 计</b>	<b>510,077.22</b>	<b>1,113,680.31</b>	<b>1,049,757.02</b>	<b>574,000.50</b>	<b>20,112.14</b>

截至 2018 年末，发行人已完工的存货的去化情况详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况-十、发行人主要业务情况-（四）主营业务情况-1、发行人主营业务总体经营情况-（7）发行人房地产项目去化情况”。

发行人已完工项目的去化状况良好，总体的去化水平在 90%以上。

截至 2018 年末，发行人在建的存货的去化情况详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况-十、发行人主要业务情况-（四）主营业务情况-1、发行人主营业务总体经营情况-（7）发行人房地产项目去化情况”。

从在建项目的去化速度来看，发行人平均的去化水平约为 90%。去化率较低的项目主要为取得预售许可证的时间较短，导致去化率较低。

整体来看，发行人的存货去化率较快，整体去化速度较高。目前存货所在城市主要为一二线城市，所在的三线城市为经济较为发达的城市，购买力较强。

从目前来看，发行人的存货去化率处于比较合理的水平。发行人对于出现减值迹象的存货也计提了较为充分的存货跌价准备，发行人存货区域集中度较小，盈利能力能够维持在较好的水平。

#### （7）其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括预缴各项税费、理财产品和待抵扣进项税等。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产期末账面价值分别为 88,294.60 万元、133,604.29 万元和 243,442.80 万元，占总资产的比例分别为 1.56%、1.55%和 1.97%，占流动资产的比例分别为 1.96%、1.88%和 2.30%。2017 年末，公司其他流动资产 133,604.29 万元，比 2016 年末增加 45,309.69 万元，增幅 51.32%，主要系因为公司销售回款增加，使得预缴各项税费增加，且“营改增”实施以后导致的待抵扣进行税额增加。2018 年末，公司其他流动资产 243,442.80 万元，比 2017 年末增加 109,838.51 万元，增幅 82.21%，主要系因为公司销售回款增加，使得预缴各项税费增加

所致。

最近三年末，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

**表 6-14 最近三年末发行人其他流动资产构成情况**

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预缴各项税费	187,072.70	76.84%	99,683.80	74.61%	81,059.03	91.81%
理财产品	201.00	0.08%	1,150.04	0.86%	1,000.00	1.13%
待抵扣进项税	56,169.10	23.07%	32,770.45	24.53%	6,235.57	7.06%
<b>合计</b>	<b>243,442.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>133,604.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>88,294.60</b>	<b>100.00%</b>

#### （8）可供出售金融资产

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 3,322.22 万元、3,322.22 万元和 5,334.22 万元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.04%和 0.04%，占非流动资产的比例分别为 0.28%、0.22%和 0.31%。截至 2017 年末，发行人持有的可供出售金融资产较 2016 年 12 月 31 日未发生变动，均为对开元城市发展（深圳）投资基金企业（有限合伙）的投资。截至 2018 年末，发行人持有的可供出售金融资产较 2017 年 12 月 31 日增加 2,012.00 万元，增幅 60.56%，主要系新增投资单位广州金富城发股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

#### （9）长期股权投资

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末账面价值分别为 116,924.61 万元、325,907.57 万元和 302,168.20 万元，占总资产的比例分别为 2.06%、3.77%和 2.45%，占非流动资产的比例分别为 10.02%、21.47%和 17.32%。2017 年末，公司长期股权投资账面价值 325,907.57 万元，较 2016 年末增加 208,982.96 万元，增幅 178.73%。主要系因为 2017 年公司新增 12 家合营企业、7 家联营企业。2018 年末，公司长期股权投资账面价值 302,168.20 万元，较 2017 年末减少 23,739.37 万元，降幅 7.28%，主要系公司对苏州金辉华园置业有限公司进行减资，苏州金辉华园置业有限公司和苏州金辉新园置业有限公司分配股利，以及公司转让太仓辉盛房地产开发有限公司部分股权所致。

最近三年末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

**表 6-15 最近三年末发行人长期股权投资构成情况**

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
苏州金辉华园置业有限公司	-	82,958.30	46,950.01
苏州金辉新园置业有限公司	-	21,896.96	41,570.07
福清金辉置业有限公司	-	-	4,926.74
福清金辉投资有限公司	772.54	-531.89	-
福州金辉居业房地产有限公司	-	-	363.13
苏州旭邦置业有限公司	-	3,148.77	2,854.19
苏州耀辉弘阳置业有限公司	4,067.05	4,089.67	4,900.45
南京乾景房地产开发有限公司	8,551.26	8,935.39	9,397.91
福州泽翔房地产开发有限公司	712.05	1,316.56	1,603.50
苏州融辉置业有限公司	3,349.69	4,188.50	4,999.02
福州金辉融欣房地产有限公司	-	-	-554.94
福州融丰房地产有限公司	-	294.21	-85.48
武汉三江汇物流投资有限公司	26,599.33	27,758.55	-
佛山市启辉房地产有限公司	4,406.75	4,875.47	-
苏州正润房地产开发有限公司	4,793.80	4,834.60	-
重庆金佳禾房地产开发有限公司	68,205.80	61,843.34	-
苏州奥远房地产开发有限公司	303.47	459.51	-
苏州正创置业发展有限公司	2,318.26	2,855.84	-
连云港金辉置业有限公司	1,493.61	2,000.26	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	4,197.13	29,916.92	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	1,709.71	-1.83	-
石家庄骏德房地产开发有限公司	-207.71	-0.03	-
扬州启辉置业有限公司	1,725.38	1,887.90	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	487.46	990.80	-
成都融辉桥宇置业有限公司	24,327.79	27,507.92	-
杭州鑫建辉实业有限公司	73,747.53	22,860.62	-
石家庄金科房地产开发有限公司	2,800.31	3,318.22	-
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	1,800.53	2,378.36	-
太仓辉耀房地产开发有限公司	33,531.36	471.11	-
天津轩溢房地产开发有限公司	1,954.60	1,999.00	-
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	3,457.47	3,654.53	-
天津嘉博房地产开发有限公司	7,096.98	-	-
佛山市筑晋装饰有限公司	-0.22	-	-
福清金森缘房地产有限公司	1,478.00	-	-

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
常熟建瀚置地有限公司	6,324.66	-	-
福清世金福房地产开发有限公司	2,022.27	-	-
福清茂辉置业有限公司	1,299.00	-	-
福清茂金房地产开发有限公司	4,160.96	-	-
重庆德睿辉实业有限公司	-255.83	-	-
惠州市和腾投资有限公司	966.95	-	-
眉山美文房地产开发有限公司	3,970.24	-	-
<b>合计</b>	<b>302,168.20</b>	<b>325,907.57</b>	<b>116,924.61</b>

### (10) 投资性房地产

发行人投资性房地产按照成本进行初始计量，按照公允价值进行后续计量。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 811,462.04 万元、894,763.88 万元和 1,011,635.14 万元，占总资产的比例分别为 14.30%、10.36%和 8.20%，占非流动资产的比例分别为 69.54%、58.94%和 57.98%。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加 83,301.84 万元，增幅 10.27%，变化较小。2018 年末，发行人投资性房地产较 2017 年末增加 116,871.26 万元，增幅 13.06%，变化幅度较小。

表 6-16 最近三年末发行人投资性房地产构成情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
福州金辉大厦（4-18 层）	30,137.50	26,728.46	23,984.51
重庆诺丁阳光附 10 号幼儿园	426.54	372.44	261.63
重庆诺丁阳光附 6 号幼儿园	348.22	317.20	219.14
重庆云满庭 B 区幼儿园	1,004.91	874.21	627.89
重庆云满庭 B 区会所	1,235.13	1,192.79	1,156.22
重庆香弥山幼儿园	921.63	767.08	652.91
重庆风临州南坪实验幼儿园	1,883.32	1,687.63	1,121.73
重庆风临洲运动会所	7,605.94	7,055.32	7,030.31
重庆金辉城二期 B 区幼儿园	864.53	789.09	587.48
重庆金辉城五期 1#楼	68,244.30	63,113.85	60,773.45
重庆金辉城四期三标（不含 1#）	70,497.56	67,640.44	65,999.91
重庆金辉城四期三标（1#）	12,795.94	12,562.50	12,275.28

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
重庆金辉广场（不含 1# 25 层，26 层）	124,249.23	112,339.65	107,735.89
西安曲江观邸幼儿园	1,785.01	1,664.52	1,438.17
西安馨苑幼儿园	2,267.86	2,117.44	1,828.52
西安馨苑会所	5,225.30	4,860.74	4,656.99
西安金辉大厦（不含 19 层）	47,708.44	44,962.27	44,505.15
西安金辉大厦（19 层）	2,099.25	1,931.31	-
西安创智大厦	25,058.17	23,071.41	21,054.30
西安融侨城幼儿园	1,966.54	1,803.94	1,653.83
西安环球广场 Mall	95,062.89	59,438.92	-
西安环球中心 B 座	41,307.04	-	-
上海金辉商业广场	45,320.97	43,280.99	38,633.03
北京北望金辉大厦（不含 37、38 层）	423,618.92	416,191.68	415,265.69
<b>合计</b>	<b>1,011,635.14</b>	<b>894,763.88</b>	<b>811,462.04</b>

发行人每年对房地产公允价值进行核算，对投资性房地产公允价值采用的是市场法、假设开发法和收益法综合进行评估测算。对于评估基准日已完成投入使用的金辉集团的福州金辉大厦、重庆长江公司的重庆金辉广场和西安金辉居业的西安金辉大厦采用市场法进行评估；对于评估基准日已出租的幼儿园会所采用收益法进行评估；对于基准日尚未完工的投资性房地产采用假设开发法进行评估。发行人聘请了具有证券、期货相关评估业务资质（证书编号：0100020009）的北京中同华资产评估有限公司进行了投资性房地产的评估，并且出具了相应的评估报告。报告期各期末，公司的投资性房地产公允价值持续上升，主要是因为随着近几年房地产市场租金和市场售价的不断提高，资产的公允价值不断上涨所致。报告期内，公司不存在投资性房地产转换或改变计量模式的情况。

#### （11）固定资产

作为房地产开发企业，发行人资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产账面价值占总资产的比例较小。发行人固定资产主要包括少量房产、设备等，账面价值基本保持稳定。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 44,229.98 万元、44,368.50 万元和 39,311.80 万元，占总资产的比例分别为 0.78%、0.51%和 0.32%，占非流动资产的比例分别为 3.79%、2.92%

和 2.25%。

## (12) 递延所得税资产

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额分别为 79,631.20 万元、112,782.92 万元和 217,771.50 万元，占总资产的比例分别为 1.40%、1.31%和 1.76%，占非流动资产的比例分别为 6.82%、7.43%和 12.48%。最近三年末，发行人递延所得税资产规模基本保持稳定。2018 年末，发行人递延所得税资产较 2017 年末增加 104,988.58 万元，增幅 93.09%，主要系预收房款预计毛利形成的递延所得税资产增加。

## 2、负债结构分析

最近三年末，发行人负债构成情况如下表所示：

表 6-17 最近三年末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>						
短期借款	286,042.00	2.71	316,640.50	4.41	109,100.00	2.40
应付票据及应付账款	640,861.03	6.08	442,793.98	6.17%	492,493.62	10.82%
预收款项	4,130,928.21	39.16	2,251,085.68	31.34	1,403,143.39	30.83
应付职工薪酬	27,108.76	0.26	18,603.30	0.26	13,088.08	0.29
应交税费	234,998.64	2.23	132,663.37	1.85	93,934.68	2.06
其他应付款	683,950.50	6.48	691,131.58	9.62	333,408.08	7.33
一年内到期的非流动负债	1,553,133.96	14.72	699,727.40	9.74	334,301.56	7.34
<b>流动负债合计</b>	<b>7,557,023.10</b>	<b>71.65</b>	<b>4,552,645.81</b>	<b>63.39</b>	<b>2,779,469.40</b>	<b>61.07</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	1,605,484.70	15.22	1,717,350.80	23.91	747,850.00	16.43
应付债券	1,034,255.27	9.81	641,529.66	8.93	797,305.07	17.52
递延所得税负债	351,051.62	3.33	270,470.78	3.77	217,014.05	4.77
其他非流动负债	-	-	-	-	9,800.00	0.22
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,990,791.60</b>	<b>28.35</b>	<b>2,629,351.24</b>	<b>36.61</b>	<b>1,771,969.12</b>	<b>38.93</b>

项 目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
负债合计	10,547,814.69	100.00	7,181,997.05	100.00	4,551,438.52	100.00

最近三年末，发行人负债规模基本保持稳定。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人负债总额分别为 4,551,438.52 万元、7,181,997.05 万元和 10,547,814.69 万元。

发行人负债结构主要以流动负债为主。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人流动负债占总负债的比例分别为 61.07%、63.39%和 71.65%，非流动负债占总负债的比例分别为 38.93%、36.61%和 28.35%。截至 2017 年末，发行人非流动负债较 2016 年末增加 857,382.12 万元，增幅 48.39%，主要系公司业务发展导致长期借款的增加。截至 2018 年末，发行人流动负债较 2017 年末增加 3,004,377.29 万元，增幅 65.99%，主要系预收房款增加以及一年内到期的非流动负债增加。

#### （1）短期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 109,100.00 万元、316,640.50 万元和 286,042.00 万元，占总负债的比例分别为 2.40%、4.41%和 2.71%，占流动负债的比例分别为 3.93%、6.96%和 3.79%。2017 年末，公司短期借款账面价值 316,640.50 万元，较 2016 年末增加 207,540.50 万元，增长 190.23%，主要系融侨（福州）置业有限公司借入 20,000.00 万元保证借款、扬州金辉置业有限公司借入 37,901.00 万元保证借款、重庆金辉长江房地产有限公司借入 92,000.00 万元保证借款、融侨（福州）置业有限公司借入 135,000.00 万元抵押及保证借款。2018 年末，公司短期借款账面价值 286,042.00 万元，较 2017 年末减少 30,598.50 万元，降幅 9.66%，主要系福州融侨置业偿还厦门银行借款 95,000.00 万元抵押及保证借款、平安银行 40,000.00 万元抵押及保证借款，扬州金辉置业偿还平安银行 37,901.00 万元保证借款。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

**表 6-18 最近三年末发行人短期借款构成情况**

单位：万元



项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证借款	85,100.00	29.75%	149,901.00	47.34%	-	-
质押及保证借款	47,020.00	16.44%	2,980.00	0.94%	-	-
抵押及保证借款	89,530.00	31.30%	135,000.00	42.64%	93,500.00	85.70%
质押及抵押及保证借款	64,392.00	22.51%	28,759.50	9.08%	15,600.00	14.30%
<b>合计</b>	<b>286,042.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>316,640.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>109,100.00</b>	<b>100.00%</b>

发行人的短期借款主要为抵押借款及保证借款。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人短期借款中抵押及保证借款比重为 31.30%，质押及抵押及保证借款比重为 22.51%。

## （2）应付票据及应付账款

### ①应付票据

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付票据账面价值分别为 55,377.17 万元、58,809.50 万元和 60,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 1.22%、0.82%和 0.57%。2017 年末，公司的应付票据余额 58,809.50 万元，较 2016 年末增加 3,432.33 万元，增幅 6.20%，主要系公司本期使用票据进行结算的金额和公司增加，其中扬州金辉置业应付票据 4,400.00 万元、扬州融辉置业应付票据 4,250.00 万元、西安金辉融宇应付票据 3,405.40 万元以及上海天萃地产应付票据 1,500.00 万元。2018 年末，公司的应付票据余额 60,000.00 万元，较 2017 年末增加 1,190.50 万元，增幅 2.02%，变化幅度不大。

### ②应付账款

发行人应付账款主要系工程款和货款等。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末账面价值分别为 437,116.45 万元、383,984.48 万元和 580,861.03 万元，占总负债的比重分别为 9.60%、5.35%和 5.51%。2017 年末，公司的应付账款账面价值 383,984.48 万元，较 2016 年末下降 53,131.97 万元，降幅 12.16%。主要系因为本期公司支付了淮安二期项目的土地款 64,801.58 万元。2018 年末，公司的应付账款账面价值 580,861.03 万元，较 2017 年末增加 196,876.55 万元，增幅 51.27%。主要系期末根据工程进度确认的暂估应付账款增加所致。

## （3）预收款项

发行人预收款项主要包括预收房款、预收物业费、预收租金等。其中预收房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的公司负债。在项目竣工并向客户办理交付手续时，相应的预收款项结转为主营业务收入。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末账面价值分别为 1,403,143.39 万元、2,251,085.68 万元和 4,130,928.21 万元，占总负债的比例分别为 30.83%、31.34%和 39.16%，占流动负债的比例分别为 50.48%、49.45%和 54.66%。2017 年末，公司的预收账款账面价值 2,251,085.68 万元，较 2016 年末增加 847,942.29 万元，增幅 60.43%，主要原因是重庆长江地产金辉城项目、苏州辉耀地产优步水岸项目等本期开盘销售取得的预收房款金额较大，且上述项目尚未达到收入确认条件，造成预收账款余额增长。2018 年末，公司的预收账款账面价值 4,130,928.21 万元，较 2017 年末增加 1,879,842.53 万元，增幅 83.51%，主要系天津融辉投资-湖岸花园项目、西安辉盛地产-金辉高新云璟项目、西安博朗地产-世界城项目等本期开盘销售取得的预收房款金额较大，且上述项目尚未达到收入确认条件，造成预收账款余额增长。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 6-19 最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	4,117,643.95	99.68%	2,236,198.48	99.34%	1,395,536.93	99.46%
预收物业费和其他	13,284.26	0.32%	14,887.20	0.66%	7,606.46	0.54%
<b>合计</b>	<b>4,130,928.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,251,085.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,403,143.39</b>	<b>100.00%</b>

最近三年末，发行人预收售房款期末账面价值分别为 1,395,536.93 万元、2,236,198.48 万元和 4,117,643.95 万元，占预收款项的比例始终保持在 99%以上。

#### (4) 其他应付款

##### ①应付利息

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付利息账面价值分别为 33,910.43 万元、35,876.42 万元和 47,180.45 万元，占负债总额的比例分别为 0.75%、0.50%和 0.45%。应

付利息主要是公司按照会计归属期间计提的银行、其他金融机构和债券利息。2017 年末，公司应付利息账面价值 35,876.42 万元，较 2016 年末增加 1,965.99 万元，增幅 5.80%，主要系因为有息负债余额增长，相应产生的应计利息增加所致。2018 年末，公司应付利息账面价值 47,180.45 万元，较 2017 年末增加 11,304.03 万元，增幅 31.51%，主要系有息负债余额增长，相应产生的应计利息增加所致。

## ②其他应付款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末账面价值分别为 299,497.65 万元、655,255.16 万元和 636,770.05 万元，占总负债的比例分别为 6.58%、9.12%和 6.04%，占流动负债的比例分别为 10.78%、14.39%和 8.43%。2017 年末，公司其他应付款账面价值 655,255.16 万元，较 2016 年末增加 355,757.52 万元，增长 118.78%，主要系南京乾景房地产开发有限公司、苏州辉耀弘阳置业有限公司、福清金辉置业有限公司、苏州融辉置业有限公司、福州金辉居业房地产有限公司按照各自股东现有的股权比例向股东方上缴资金，以及少数股东为合作项目提供的股东借款增加所致。2018 年末，公司其他应付款账面价值 636,770.05 万元，较 2017 年末减少 18,485.11 万元，降幅 2.82%，变动幅度不大。

发行人其他应付款主要由关联方往来、预提土地增值税、外部单位往来款和购房定金等构成。最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下：

表 6-20 最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方往来	281,143.80	44.15%	327,416.03	49.97%	187,112.84	62.48%
预提土地增值税	41,196.25	6.47%	37,845.83	5.78%	37,762.33	12.61%
外部单位往来款	181,939.58	28.57%	218,532.57	33.35%	14,002.53	4.68%
购房意向金	31,493.74	4.95%	17,043.65	2.60%	26,228.54	8.76%
押金及质保金	27,414.71	4.31%	21,998.10	3.36%	21,180.49	7.07%
应付股权转让款	57,230.21	8.99%	19,678.98	3.00%	5,000.00	1.67%
代收代付款项	16,351.76	2.57%	12,740.01	1.94%	8,210.92	2.74%
<b>合计</b>	<b>636,770.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>655,255.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>299,497.65</b>	<b>100.00%</b>

最近三年末，发行人其他应付款的账龄结构如下：

**表 6-21 最近三年末发行人其他应付款的账龄结构**

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	419,978.44	65.95%	552,495.55	84.32%	294,497.65	98.33%
1-2 年	216,791.61	34.05%	102,759.61	15.68%	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	5,000.00	1.67%
<b>合计</b>	<b>636,770.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>655,255.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>299,497.65</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应付款金额前五名债权人欠款金额合计为 272,654.49 万元，占其他应付款余额的 42.80%，主要明细情况如下：

**表 6-22 截至 2018 年末发行人其他应付款金额前五名债权人情况**

单位：万元

客户名称	款项性质	金额	占比
重庆金佳禾房地产开发有限公司	关联方往来	130,021.37	20.41%
安徽梁和商业管理有限公司	外部单位往来款	40,304.37	6.33%
陕西枫鹤房地产开发有限公司	股权转让款	35,907.96	5.64%
各税务机关	预提土地增值税	34,022.78	5.34%
北京金科弘居置业有限公司	外部单位往来款	32,398.00	5.09%
<b>合计</b>		<b>272,654.49</b>	<b>42.80%</b>

#### (5) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 334,301.56 万元、699,727.40 万元和 1,553,133.96 万元，占总负债的比例分别为 7.34%、9.74%和 14.72%，占流动负债的比例分别为 12.03%、15.37%和 20.55%。2017 年末，公司一年内到期的非流动负债 699,727.40 万元，较 2016 年末增加 365,425.85 万元，增幅 109.31%，主要系公司债权融资计划（第一期）、债权融资计划（第二期）、以及部分长期借款将于一年内到期，分类至一年内到期的非流动负债所致。2018 年末，公司一年内到期的非流动负债 1,553,133.96 万元，较 2017 年末增加 853,406.56 万元，增幅 121.96%，主要系公司部分抵押及保证借款、保证借款以及非公开发行 2016 年公司

债券（第一期）、（第二期）、（第三期）、金辉大厦资产支持专项计划部分本金等分别将于一年内到期，分类至一年内到期的非流动负债所致。

#### （6）长期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 747,850.00 万元、1,717,350.80 万元和 1,605,484.70 万元，占总负债的比例分别为 16.43%、23.91%和 15.22%，占非流动负债的比例分别为 42.20%、65.31%和 53.68%。2017 年末，公司长期借款账面价值 1,717,350.80 万元，较 2016 年末增加 969,500.80 万元，增长 129.64%，主要系融侨（福州）置业有限公司、重庆金辉长江房地产有限公司、上海天萃房地产开发有限公司等公司本年度经营发展需要，新增质押及抵押及保证借款 41.14 亿元，新增抵押及保证借款 76.30 亿元，新增质押及保证借款 10.70 亿元。2018 年末，公司长期借款账面价值 1,605,484.70 万元，较 2017 年末减少 111,866.10 万元，降幅 6.51%，主要系公司转入一年内到期的非流动负债的长期借款增加所致。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表：

表 6-23 最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押及抵押及保证借款	534,134.97	33.27%	642,955.00	37.44%	231,600.00	30.97%
抵押及保证借款	1,530,534.36	95.33%	1,463,437.80	85.21%	700,400.00	93.66%
质押及保证借款	309,700.00	19.29%	117,000.00	6.81%	10,000.00	1.34%
抵押借款	4,000.00	0.25%	8,500.00	0.49%	102,300.00	13.68%
保证借款	463,989.71	28.90%	27,500.00	1.60%	30,000.00	4.01%
减：一年内到期的长期借款	1,236,874.34	77.04%	542,042.00	31.56%	326,450.00	43.65%
<b>合计</b>	<b>1,605,484.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,717,350.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>747,850.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （7）应付债券

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付债券账面价值分别为 797,305.07 万元、641,529.66 万元和 1,034,255.27 万元，占总负债的比例分别为 7.52%、8.93%和 9.81%。2017 年末，公司应付债券账面价值 641,529.66 万元，较 2016 年末减少 155,775.41 万元，

减少 19.54%，主要系债权融资计划（第一期）、债权融资计划（第二期）即将到期转入一年内到期的非流动负债科目，并且公司到期偿还了部分 ABS 资产支持专项计划。2018 年末，公司应付债券账面价值 1,034,255.27 万元，较 2017 年末增加 392,725.61 万元，增加 61.22%，主要系公司发行的非公开发行 2018 年公司债（第一期）、（第二期）、（第三期）、购房尾款资产支持专项计划以及金辉大厦资产支持专项计划所致。截至 2018 年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

**表 6-24 最近 2018 年末发行人应付债券构成情况**

单位：万元

项 目	2018 年末
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	49,983.56
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,904.16
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	99,941.92
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	59,868.90
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	150,019.34
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	90,000.00
ABS 资产支持专项计划	43,205.89
非公开发行 2018 年公司债（第一期）	99,707.50
非公开发行 2018 年公司债（第二期）	169,670.48
非公开发行 2018 年公司债（第三期）	39,960.00
购房尾款资产支持专项计划	101,486.48
金辉大厦资产支持专项计划	296,766.67
减：一年内到期的应付债券	316,259.62
合 计	1,034,255.27

**表 6-25 2018 年末发行人应付债券增减变动**

单位：万元

债券名称	面值	起息日	债券期限	发行金额
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	50,000.00	2016.1.13	3+2 年	50,000.00
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	150,000.00	2016.3.23	3+2 年	150,000.00
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	100,000.00	2016.4.25	3+2 年	100,000.00
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	60,000.00	2016.5.5	3 年	60,000.00

债券名称	面值	起息日	债券期限	发行金额
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	150,000.00	2016.7.5	2+1 年	150,000.00
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	90,000.00	2016.9.5	2+1 年	90,000.00
ABS 资产支持专项计划	60,000.00	2016.11.3	3+3 年	60,000.00
债权融资计划（第一期）	80,000.00	2016.11.2	1+1 年	80,000.00
债权融资计划（第二期）	70,000.00	2016.11.9	1+1 年	70,000.00
非公开发行 2018 年公司债（第一期）	100,000.00	2018.4.23	2+1 年	100,000.00
非公开发行 2018 年公司债（第二期）	170,000.00	2018.9.28	1+1+1 年	170,000.00
非公开发行 2018 年公司债（第三期）	40,000.00	2018.11.5	2+1 年	40,000.00
购房尾款资产支持专项计划	102,000.00	2018.4.26	2 年 3 个月	102,000.00
金辉大厦资产支持专项计划	300,000.00	2018.9.27	18 年	300,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,522,000.00</b>	-	-	<b>1,522,000.00</b>

(续)

债券名称	2018 年 1 月 1 日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	49,804.49	-	-	179.07	-	49,983.56
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,590.49	-	-	313.67	-	149,904.16
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	99,767.77	-	-	174.14	-	99,941.92
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	59,532.28	-	-	336.62	-	59,868.90
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,833.94	-	-	185.41	-	150,019.34
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	89,822.09	-	-	177.91	-	90,000.00
ABS 资产支持专项计划	51,554.62	-	-	351.27	8,700.00	43,205.89
债权融资计划（第一期）	79,631.67	-	-	368.33	80,000.00	-
债权融资计划（第二期）	69,677.71	-	-	322.29	70,000.00	-
非公开发行 2018 年公司债（第一期）	-	99,550.00	-	157.50	-	99,707.50
非公开发行 2018 年公司债（第二期）	-	169,626.00	-	44.48	-	169,670.48
非公开发行 2018 年公司债（第三期）	-	39,960.00	-	-	-	39,960.00
购房尾款资产支持专项计划	-	101,215.00	-	271.48	-	101,486.48
金辉大厦资产支持专项计划	-	298,800.00	-	66.67	2,100.00	296,766.67

债券名称	2018 年 1 月 1 日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
小 计	799,215.07	709,151.00	-	2,948.82	160,800.00	1,350,514.89
减：一年内到期的应付债券	157,685.40	-	-	-	-	316,259.62
合 计	641,529.66	709,151.00	-	2,948.82	160,800.00	1,034,255.27

- ① 发行人公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期、第三期）为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，在债券存续前 3 年票面年利率分别为 7.3%、6.5%、6.5%，本债券为无担保债券。附第 3 年期末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。
- ② 发行人非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期、第三期），债券期限 3 年，采用固定利率形式，在债券存续期内票面年利率 7.5%、7.4%、6.6%，本债券为无担保债券。其中第二期附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权，第三期附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- ③ 发行人北京锦江物业服务股份有限公司发行的 ABS 资产支持专项计划，债券期限 6 年，总募集金额 6.7 亿（其中优先级债券 6 亿，次级债券 7 千万由发行人北京锦江物业服务股份有限公司认购），优先级按募集书约定利率执行，次级债券不设预期收益率。本债券优先级部分存在第 3 年末原始权益人回购、证券持有人回售的选择权，本债券由本公司作为差额支付承诺人、成本负担承诺人。
- ④ 发行人北京居业置业有限公司发行的 2016 年债权融资计划（第一期、第二期），期限 2 年，票面利率 5.1%，本债权融资计划由发行人提供保证、由北京居业置业有限公司下的“北望金辉大厦”提供抵押。
- ⑤ 发行人非公开发行的 2018 年公司债券（第一期、第二期、第三期）为实名制记账式公司债券，债券期限 3 年，已于 2018 年 4 月 23 日发行，共募集资金人民币 31 亿元，票面利率为 7.50%，7.40%，7.50%，本债券为无担保债券。其中第二期附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，第三期附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- ⑥ 发行人发行的购房尾款资产支持专项计划，债券期限 2 年 3 个月，本专项计划于 2018 年 4 月 26 日成立，总募集金额 12 亿（其中优先 A 级债券 8 亿，优先 B 级债券 2.2 亿，次级债券 1.8 亿由发行人认购），优先 A 级债券预期收益率 7.2%，优先 B 级债券预期收益率 8.2%，次级债券不设预期收益率。
- ⑦ 发行人北京居业置业有限公司发行的 CMBS 资产支持专项计划，期限 18 年，总募集金额 32 亿（其中优先级债券 30 亿，次级债券 2 亿由本公司认购），优先级按认购协议约定利率执行，次级债券不设预期收益率。本债权融资计划由北京居业置业有限公司 100% 的股权，及北望金辉大厦商业物业所享有的租金收入提供质押、由北望金辉大厦中的 53 套房提供抵押，由发行人作为差额支付承诺人、售后及赎回承诺人、必备金补足承诺人、运营流动性支持承诺人。

### 3、现金流量情况分析



最近三年，发行人现金流量情况如下表所示：

**表 6-26 最近三年发行人现金流量情况**

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	294,978.25	-972,691.56	189,001.60
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	3,834,633.18	2,086,203.05	1,789,255.43
收到其他与经营活动有关的现金	1,155,344.15	1,075,558.57	704,357.45
购买商品、接受劳务支付的现金	2,848,185.03	2,423,046.12	1,072,322.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,420,227.18	1,398,925.18	967,138.68
投资活动产生的现金流量净额	-292,224.09	-363,369.69	-219,566.95
筹资活动产生的现金流量净额	880,576.96	1,251,925.72	338,250.01
现金及现金等价物净增加额	883,331.11	-84,135.53	307,684.65
期末现金及现金等价物余额	1,347,804.64	464,473.53	548,609.06

#### （1）经营活动产生的现金流量

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 189,001.60 万元-972,691.56 万元和 294,978.25 万元，呈波动趋势，主要系支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款增加所致。2017 年，公司购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加，主要是因为随着业务规模的扩大，本期购买土地支付土地款以及工程款支付大幅增加。2018 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加，主要是因为当期签约销售规模大幅增加，且销售回款情况较好。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 2,493,612.88 万元、3,161,761.62 万元和 4,989,977.33 万元，整体呈上升趋势。最近三年，发行人经营活动现金流出分别为 2,304,611.28 万元、4,134,453.17 万元和 4,694,999.08 万元，公司报告期内的现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。目前，发行人已完成了在西安、重庆、福州、扬州等近 30 个城市的战略布局，为公司持续稳健发展打下坚实基础。房地产项目开发需要历经土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长。发行人现有部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑。

#### （2）投资活动产生的现金流量

最近三年,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-219,566.95 万元、-363,369.69 万元和-292,224.09 万元。

最近三年,发行人分别实现投资活动现金流入 969,058.25 万元、140,306.62 万元和 193,639.55 万元。最近三年,发行人分别实现投资活动现金流出 1,188,625.20 万元、503,676.31 万元和 485,863.64 万元。最近三年,公司投资活动产生的现金流量均为负主要是因为随着取得土地成本的持续上升,为了降低经营风险,公司调整了业务经营模式,更多的采用与其他开发商共同经营的方式,通过成立合营公司或者收购公司股权来实现自身的业务扩张。

### (3) 筹资活动产生的现金流量

最近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 338,250.01 万元、1,251,925.72 万元和 880,576.96 万元。

2016 年,发行人筹资活动产生的现金流量净额为 338,250.01 万元,主要是因为当年发行公募及私募公司债券、资产支持专项融资计划以及债权融资计划等筹集资金增加。2017 年度,公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,251,925.72 万元,主要是因为公司经营发展规模扩大,因而增加了对金融机构的长期借款和短期借款。2018 年度,公司筹资活动产生的现金流量净额为 880,576.96 万元,主要是因为公司经营发展规模扩大,一方面增加了公司债及资产证券化产品的发行规模;另一方面公司当期到期债务规模较大,用于偿还债务支付的现金较多。

## 4、偿债能力

### (1) 主要偿债能力指标分析

最近三年,发行人主要偿债能力指标如下表所示:

表 6-27 最近三年发行人主要偿债能力指标

偿债能力指标	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.40	1.56	1.62
速动比率	0.42	0.47	0.47
资产负债率	85.46%	83.17%	80.20%
扣除预收账款的负债率	51.99%	57.10%	55.47%
偿债能力指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBIT（万元）	338,096.69	315,288.30	303,904.02
EBITDA（万元）	343,644.13	320,117.68	307,797.91
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.10	1.46	1.96
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.12	1.48	1.99

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.62、1.56 和 1.40，速动比率分别为 0.47、0.47 和 0.42。发行人的流动比率和速动比率基本维持在稳定水平。

从长期偿债能力指标来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人资产负债率分别为 80.20%、83.17%和 85.46%，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 55.47%、57.10%和 51.99%。总体来看，发行人资产负债率保持在较高水平，这主要是因为一方面发行人房地产开发与销售业务形成较大规模的预收房款，预收款项余额较高；另一方面，发行人主要通过银行借款、信托融资等债务融资方式筹集资金，导致负债规模快速增长。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 1.96 倍、1.46 倍和 1.10 倍，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.99 倍、1.48 倍和 1.12 倍。随着公司在全国不断发展，进驻城市数量的增多，经营规模不断扩大，有息负债逐步增加，因此报告期内利息保障倍数有所下降。

## （2）有息负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 4,478,915.93 万元，期限结构如下表所示：

表 6-28 截至 2018 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非 流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	286,042.00	1,553,133.96	-	-	1,839,175.96
1-3 年	-	-	1,559,602.76	754,443.77	2,314,046.53
3 年以上	-	-	45,881.94	279,811.50	325,693.44
<b>合计</b>	<b>286,042.00</b>	<b>1,553,133.96</b>	<b>1,605,484.70</b>	<b>1,034,255.27</b>	<b>4,478,915.93</b>

总体来看，发行人有息负债期限相对较短，主要是因为发行人取得的银行贷款主要系房地产开发贷款，期限通常为 2-3 年。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 6-29 截至 2018 年 12 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目目	短期借款	一年到期的非 流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
质押及抵押及保证 借款	64,392.00	278,034.97	256,100.00	-	598,526.97
抵押借款	89,530.00	-	4,000.00	-	93,530.00
抵押及保证借款	89,530.00	700,328.36	830,206.00	-	1,620,064.36
保证借款	85,100.00	153,811.01	310,178.70	-	549,089.71
质押及保证借款	47,020.00	104,700.00	205,000.00	-	356,720.00
其他	-	316,259.62	-	1,034,255.27	1,350,514.89
<b>合计</b>	<b>286,042.00</b>	<b>1,553,133.96</b>	<b>1,605,484.70</b>	<b>1,034,255.27</b>	<b>4,478,915.93</b>

### (3) 融资渠道分析

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。

根据发行人相关授信银行授信系统的查询结果，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等主要商业银行的授信总额度合计为 610.08 亿元，其中已使用授信额度 287.56 亿元，未使用授信余额 322.52 亿元。

## 5、营运能力分析

最近三年，发行人主要营运能力指标如下表所示：

**表 6-30 最近三年发行人主要营运能力指标**

营运能力指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	104.69	93.37	131.81
存货周转率（次/年）	0.17	0.19	0.48
总资产周转率（次/年）	0.15	0.17	0.37

发行人对客户销售通常采取预售模式，应收账款主要为房屋的销售分期款，应收账款规模相对较小，同时发行人对应收账款的管理控制较为严格，因此应收账款周转率保持在较高水平。最近三年，发行人应收账款周转率分别为 131.81、93.37 和 104.69。报告期内，公司销售的房产类型较为单一，基本都是普通商品住宅（含底商），公司结转收入的条件之一便是客户需要缴清全部款项，故在同等收入规模下，应收账款的余额较小。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.48、0.19 和 0.17。最近两年，公司存货周转率大幅下降，主要是因为公司大幅增加土地储备，导致存货增长，同时成本规模有所下降，导致存货周转率下降。

## 6、盈利能力分析

最近三年，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

**表 6-31 最近三年发行人利润表主要科目情况**

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	1,608,734.78	1,237,790.48	1,797,078.48
减：营业成本	1,070,376.96	790,357.76	1,331,191.95
税金及附加	94,535.88	102,928.51	146,667.49
销售费用	69,097.79	45,784.16	45,887.30
管理费用	72,479.58	53,559.79	38,563.33
财务费用	53,824.44	32,289.00	22,657.34
资产减值损失	3,919.86	-1,918.31	-9,226.83
投资收益	-8,598.61	41,235.97	5,705.44
营业利润	293,426.17	286,403.90	286,379.66
利润总额	288,409.88	284,213.10	286,617.15

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	227,015.55	226,585.78	222,982.44
归属于母公司所有者的净利润	209,664.94	215,024.02	185,159.14

### (1) 营业收入分析

发行人的营业收入主要来自于房地产销售、物业收入、出租收入等。最近三年，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 6-32 最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,583,484.30	98.43	1,211,200.03	97.85	1,793,116.84	99.78
房地产销售	1,510,469.87	93.89	1,163,395.22	93.99	1,760,963.57	97.99
物业管理	44,861.76	2.79	34,921.04	2.82	27,640.51	1.54
物业出租	28,152.68	1.75	12,883.78	1.04	4,512.76	0.25
其他业务收入	25,250.48	1.57	26,590.45	2.15	3,961.64	0.22
<b>营业收入合计</b>	<b>1,608,734.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,237,790.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,797,078.48</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人分别实现营业收入 1,797,078.48 万元、1,237,790.48 万元和 1,608,734.78 万元。最近三年，发行人主营业务收入占比持续保持在 97%以上；其他业务收入比重较小。发行人主营业务包括房地产销售、物业管理和物业出租，其中又以房地产销售收入最为突出。最近三年，发行人房地产销售收入分别为 1,760,963.57 万元、1,163,395.22 万元和 1,510,469.87 万元，占营业收入的比重分别为 97.99%、93.99%和 93.89%。2017 年公司房地产销售业务收入 1,163,395.22 万元，比上年同期减少 597,568.35 万元，降幅 33.93%。主要系（1）房地产销售收入由于存在结转周期，公司 2017 年营业收入主要是 2015 年签约销售收入集中结转而来，而 2015 年房地产行业景气度较低，公司整体房地产签约销售增长较为疲软；（2）公司 2015 年销售项目中合作开发类项目占比较大，相关项目产生的收入未纳入公司营业收入合并范围，而是以投资收益的形式为公司贡献利润。公司 2018 年主营业务收入已开始回升，当年签约销售金额也同比实现增长，预计公司未来主营业务收入将进一步提升。

最近三年，发行人房地产销售收入分地区构成情况如下表所示：

表 6-33 最近三年发行人房地产销售收入分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	3,309.29	0.22	13,360.65	1.15	13,645.66	0.77
福清	13,414.84	0.89	94,580.82	8.13	108,981.16	6.19
福州	320,899.42	21.25	148,248.80	12.74	400,381.09	22.74
合肥	1,268.75	0.08	2,633.18	0.23	2,855.58	0.16
淮安（三线）	31,758.15	2.10	15,906.76	1.37	75,033.31	4.26
句容	188,724.38	12.49	4,829.42	0.42	89,804.34	5.10
连云港（三线）	145,738.16	9.65	77,469.15	6.66	79,080.22	4.49
上海	88,467.61	5.86	5,682.84	0.49	147,932.55	8.40
沈阳	6,027.10	0.40	56,571.56	4.86	211,472.05	12.01
苏州	127,992.90	8.47	202,209.62	17.38	7,115.00	0.40
无锡（三线）	-	-	68.10	0.01	18,732.47	1.06
西安	134,171.32	8.88	291,763.83	25.08	331,598.06	18.83
盐城（三线）	62,569.95	4.14	487.09	0.04	22,553.96	1.28
扬州（三线）	132,732.51	8.79	72,684.45	6.25	32,203.76	1.83
重庆	248,195.22	16.43	176,898.95	15.21	219,574.36	12.47
长沙	5,200.27	0.34	-	-	-	-
合计	<b>1,510,469.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,163,395.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,760,963.57</b>	<b>100.00</b>

从地区销售构成看，福州、福清、重庆和西安地区销售占有较大比重。上述地区收入合计占比在 2016-2017 年均在 60%以上，2016 年以来，公司在苏州、扬州、上海、沈阳等地区的业务比重有所上升，公司在上述地区的经营成果较为显著，2018 年福州、福清、重庆和西安地区收入合计占比下降为 47.45%，实现了公司业务区域的多元化以分散单个地区房地产市场波动为公司带来的风险。

## （2）营业成本分析

最近三年，发行人营业成本情况如下表所示：

表 6-34 最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,067,543.54	99.74	788,259.87	99.73	1,328,100.25	99.77
房地产销售	1,029,773.16	96.21	758,446.91	95.96	1,303,804.25	97.94
物业管理	37,770.38	3.53	29,812.96	3.77	24,296.00	1.83

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业出租	-	-	-	-	-	-
其他业务成本	2,833.42	0.26	2,097.89	0.27	3,091.70	0.23
<b>营业成本合计</b>	<b>1,070,376.96</b>	<b>100.00</b>	<b>790,357.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,331,191.95</b>	<b>100.00</b>

最近三年，随着发行人业务规模的持续扩大，其营业成本也相应逐年增加。发行人的营业成本主要由主营业务成本构成，其他业务成本比重极小。最近三年，发行人发生的主营业务成本分别为 1,328,100.25 万元、788,259.87 万元和 1,067,543.54 万元，其中房地产销售成本分别为 1,303,804.25 万元、758,446.91 万元和 1,029,773.16 万元，房地产销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。

最近三年，发行人主营业务成本分地区构成情况如下表所示：

表 6-35 最近三年发行人房地产业务成本分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	2,090.31	0.20	10,588.24	1.40	10,824.83	0.83
福清	7,494.13	0.73	64,579.97	8.51	80,700.79	6.19
福州	191,960.52	18.64	77,649.85	10.24	212,108.59	16.27
合肥	1,378.89	0.13	1,359.26	0.18	1,160.19	0.09
淮安	26,689.28	2.59	13,735.88	1.81	69,378.67	5.32
句容	115,843.16	11.25	3,020.56	0.40	65,22.29	5.00
连云港	93,212.95	9.05	40,881.04	5.39	56,580.05	4.34
上海	76,446.05	7.42	4,634.88	0.61	142,845.49	10.96
沈阳	2,770.37	0.27	44,953.62	5.93	182,804.29	14.02
苏州	100,000.72	9.71	124,849.14	16.46	6,159.47	0.47
无锡	1,426.19	0.14	62.56	0.01	17,674.18	1.36
西安	99,004.39	9.61	209,737.04	27.65	280,896.00	21.54
盐城	40,695.69	3.95	450.37	0.06	21,175.41	1.62
扬州	96,191.36	9.34	55,677.48	7.34	29,111.00	2.23
重庆	169,530.10	16.46	106,267.02	14.01	127,162.99	9.75
长沙	5,039.06	0.49	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,029,773.17</b>	<b>100.00</b>	<b>758,446.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,303,804.24</b>	<b>100.00</b>

发行人房地产业务成本的地区构成和房地产销售业务收入的地区构成基本一致。

### (3) 毛利润分析



最近三年，发行人毛利润情况如下表所示：

表 6-36 最近三年发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利润	515,940.76	95.84%	422,940.16	94.53%	465,016.58	99.81%
房地产销售	480,696.70	89.29%	404,948.31	90.50%	457,159.32	98.13%
物业管理	7,091.38	1.32%	5,108.08	1.14%	3,344.50	0.72%
物业出租	28,152.68	5.23%	12,883.78	2.88%	4,512.76	0.97%
其他业务毛利润	22,417.06	4.16%	24,492.56	5.47%	869.94	0.19%
<b>毛利润合计</b>	<b>538,357.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>447,432.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>465,886.53</b>	<b>100.00%</b>

最近三年，发行人分别实现毛利润 465,886.53 万元、447,432.72 万元和 1,054,298.58 万元。最近三年，发行人分别实现房地产销售业务毛利润 457,159.32 万元、404,948.31 万元和 480,696.70 万元。

最近三年，发行人房地产销售业务毛利润分地区情况如下所示：

表 6-37 最近三年发行人房地产业务毛利润分地区构成情况

单位：万元、%

城市名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	1,218.98	0.25	2,772.41	0.68	2,820.83	0.62
福清	5,920.70	1.23	30,000.86	7.41	28,280.37	6.19
福州	128,938.90	26.82	70,598.95	17.43	188,272.51	41.18
合肥	-110.14	-0.02	1,273.92	0.31	1,695.39	0.37
淮安	5,068.88	1.05	2,170.88	0.54	5,654.65	1.24
句容	72,881.23	15.16	1,808.86	0.45	24,582.05	5.38
连云港	52,525.21	10.93	36,588.11	9.04	22,500.17	4.92
上海	12,021.57	2.50	1,047.96	0.26	5,087.05	1.11
沈阳	3,256.73	0.68	11,617.94	2.87	28,667.76	6.27
苏州	27,992.18	5.82	77,360.48	19.10	955.53	0.21
无锡	-1,426.19	-0.30	5.53	0.00	1,058.29	0.23
西安	35,166.93	7.32	82,026.79	20.26	50,702.06	11.09
盐城	21,874.25	4.55	36.72	0.01	1,378.55	0.30
扬州	36,541.15	7.60	17,006.97	4.20	3,092.76	0.68
重庆	78,665.12	16.36	70,631.93	17.44	92,411.36	20.21
长沙	161.21	0.03	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>480,696.70</b>	<b>100.00</b>	<b>404,948.31</b>	<b>100.00</b>	<b>457,159.32</b>	<b>100.00</b>

## (4) 毛利率分析

最近三年，发行人毛利率情况如下表所示：

**表 6-38 最近三年发行人毛利率情况**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务毛利率	32.58%	34.92%	25.93%
其中：房地产销售	31.82%	34.81%	25.96%
物业管理	15.81%	14.63%	12.10%
物业出租	100.00%	100.00%	100.00%
其他业务毛利率	88.78%	92.11%	21.96%
<b>综合毛利率</b>	<b>33.46%</b>	<b>36.15%</b>	<b>25.92%</b>

**表 6-39 最近三年发行人房地产销售业务毛利率情况**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
成都	36.84%	20.75%	20.67%
福清	44.14%	31.72%	25.95%
福州	40.18%	47.62%	47.02%
合肥	-8.68%	48.38%	59.37%
淮安	15.96%	13.65%	7.54%
句容	38.62%	37.46%	27.37%
连云港	36.04%	47.23%	28.45%
上海	13.59%	18.44%	3.44%
沈阳	54.03%	20.54%	13.56%
苏州	21.87%	38.26%	13.43%
无锡	-	8.13%	5.65%
西安	26.21%	28.11%	15.29%
盐城	34.96%	7.54%	6.11%
扬州	27.53%	23.40%	9.60%
重庆	31.69%	39.93%	42.09%
长沙	3.10%	-	-
<b>合计</b>	<b>31.82%</b>	<b>34.81%</b>	<b>25.96%</b>

最近三年，发行人毛利率分别为 25.92%、36.15%和 33.46%。最近三年，发行人营业毛利率呈现波动趋势，最近三年，发行人毛利率的变动主要是由于公司取得土地的成本和建安成本属于相对既定成本，而房地产销售收入则受到房产市场整体宏观调控和公司战略定位影响波动较大，最终影响到毛利率变化。

2018 年公司毛利率较 2017 年略有下降，主要原因是上海融辉地产天鹅湾荟苑项目结转收入占比较大，取得土地的成本较高，毛利率相对较低，致使毛利率有所下降。

## (5) 利润情况分析

最近三年，发行人分别实现营业利润 286,437.42 万元、286,403.90 万元和 293,426.17 万元；利润总额 286,617.15 万元、284,213.10 万元和 288,409.88 万元；净利润 222,982.44 万元、226,585.78 万元和 227,015.55 万元。2017 年发行人营业利润与 2016 年基本持平。

## (6) 期间费用分析

最近三年，发行人期间费用情况如下表所示：

表 6-40 最近三年发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	69,097.79	35.36%	45,784.16	34.78%	45,887.30	42.84%
管理费用	72,479.58	37.09%	53,559.79	40.69%	38,563.33	36.00%
财务费用	53,824.44	27.55%	32,289.00	24.53%	22,657.34	21.15%
合计	<b>195,401.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>131,632.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>107,107.97</b>	<b>100.00%</b>

最近三年，发行人发生的期间费用分别为 107,107.97 万元、131,632.95 万元和 195,401.80 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.96%、10.63%和 12.15%。2017 年度期间费用相较 2016 年度增长较快，主要系管理费用与财务费用增加。2018 年度期间费用相较 2017 年度增长较快，主要系本期销售费用、管理费用与财务费用均有一定幅度的增加。

## A、销售费用

发行人销售费用主要包括营销广告费用和销售人员工资、奖金及福利等。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 45,887.30 万元、45,784.16 万元和 69,097.79 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.55%、3.70%和 4.30%。最近三年，发行人销售费用得到较好控制。2017 年发行人销售费用与 2016 年基本持平。2018 年发行人销售费用较 2017 年增加较多，主要系 2018 年新增了合肥、扬州、杭州、仁寿、南京等多个地区项目销售。

## B、管理费用

发行人管理费用主要为研究开发费用、办公费用、业务招待费、管理人员薪酬、职

工福利费等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 38,563.33 万元、53,559.79 万元和 72,479.58 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.15%、4.33%和 4.51%。2017 年度，公司管理费用 53,559.79 万元，较 2016 年度增长 14,996.46 万元，增幅 38.89%，主要系新设公司较多导致员工薪酬和行政费用增加。

2018 年度，公司管理费用 72,479.58 万元，较 2017 年度增长 18,919.79 万元，增幅 35.32%，主要系新设公司较多导致员工薪酬和行政费用增加。

### C、财务费用

发行人财务费用主要由不能资本化的利息支出构成。最近三年，发行人发生的财务费用分别为 22,657.34 万元、32,289.00 万元和 53,824.44 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.26%、2.61%和 3.35%。

2017 年，公司财务费用 32,289.00 万元，较 2016 年增加 9,631.66 万元，增加 42.51%，主要是因为随着公司经营规模的不断扩大，为满足项目的运作，公司向银行等金融机构借入的借款上升。其中，一般借款继续增长，使得财务费用利息支出金额增加，导致财务费用有所提高。

2018 年，公司财务费用 53,824.44 万元，较 2017 年增加 21,535.43 万元，增加 66.70%，主要是因为随着公司经营规模的不断扩大，为满足项目的运作，公司有息负债规模增长，使得财务费用利息支出金额增加，导致财务费用有所提高。

### (7) 营业外收入分析

最近三年，发行人分别实现营业外收入 2,004.84 万元、1,087.36 万元和 5,289.84 万元。2017 年，公司营业外收入为 1,087.36 万元，较 2016 年减少 917.48 万元，降幅 45.76%，主要是因为与 2016 年相比，没收定金及违约金收入大幅减少。2018 年，公司营业外收入为 5,289.84 万元，较 2017 年增加 4,202.48 万元，增幅 386.49%，主要系当期取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益。

### (8) 营业外支出分析

最近三年，发行人营业外支出分别为 1,767.34 万元、3,278.16 万元和 10,306.14 万

元。其中，最近三年，罚款及滞纳金支出分别为 630.04 万元、507.74 万元和 1,686.05 万元，金额较低，不会对发行人本次债券产生重大影响。

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
对外捐赠	2,352.00	1,960.96	152.50
罚款及滞纳金	1,686.05	507.74	630.04
赔偿金及违约金	6,144.52	721.05	793.61
其他	123.56	88.41	191.20
<b>合计</b>	<b>10,306.14</b>	<b>3,278.16</b>	<b>1,767.34</b>

#### (9) 可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

发行人实现本次公司债券发行以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争力将进一步增强。受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

A、房地产行业的发展将对发行人的发展产生直接影响。发行人以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

B、房地产行业依然是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

C、由于发行人在签订销售合同，取得客户付款证明，房产完工并交付业主后才确认实现销售收入，因此，发行人销售收入的确认受交楼工作的影响较为明显。如果竣工交楼的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

D、土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，发行人在北京、重庆、福州、西安等城市的在建、拟建项目的规划建筑面积超过 1300 万平方米，丰富的土地储备为公司持续快速发展提供了保障。但是，由于土地资源的稀缺性，以及“招拍挂”制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，同时获取土地的难度增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

E、相关行业的发展状况对发行人的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成发行人业绩的波动。

## （二）房地产业务非一二线城市占比情况

根据上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，房地产业务非一二线城市占比=最近一年末涉及非一二线城市房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额/最近一年末涉及房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额。

**表6-41项目所在城市等级划分一览表**

序号	项目所在城市	城市划分
1	北京	一线
2	上海	一线
3	成都	二线
4	重庆	二线
5	福州（含福清）	二线
6	沈阳	二线
7	苏州（含太仓）	二线
8	天津	二线
9	无锡	二线
10	西安	二线
11	合肥	二线
12	杭州	二线
13	南京	二线
14	石家庄	二线
15	长沙	二线
16	武汉（含孝感）	二线
17	佛山	二线
18	郑州	二线
19	徐州	二线
20	镇江	二线
21	句容（南京外溢）	二线
22	惠州（深圳外溢）	二线
23	淮安	三线
24	连云港	三线
25	盐城	三线
26	扬州	三线
27	荆州	三线

### 1、最近一年末涉及非一二线城市房地产存货情况

发行人存货分类为开发成本、开发产品、周转材料及其他，其中，涉及房地产业务的存货包括开发成本及开发产品。2018 年 12 月 31 日，发行人存货账面余额合计 747.58 亿元，涉及房地产业务的存货账面余额为 747.49 亿元。其中，分布于一线城市存货账面余额为 59.55 亿元、二线城市存货账面余额 631.95 亿元，三线城市（非一、二线城市）存货账面余额为 55.99 亿元。

表 6-42 2018 年 12 月 31 日存货分类明细表

单位：万元

存货种类	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,900,935.13	452.98	6,900,482.15
开发产品	574,000.50	20,112.14	553,888.37
周转材料及其他	872.90	-	872.90
<b>合计</b>	<b>7,475,808.54</b>	<b>20,565.12</b>	<b>7,455,243.42</b>

表 6-43 存货按城市等级划分项目分布情况

单位：万元

城市等级	项目所在城市	项目名称	存货-明细	账面余额
一线城市	北京	北京北建物流-朝阳口岸 1 号地	开发成本	164,348.36
	上海	上海融港置业-金港商业广场	开发产品	12,347.86
	上海	上海融辉置业-兰湖美域	开发产品	5,681.81
	上海	上海融辉地产-金辉天鹅湾	开发产品	9,835.86
	上海	上海天萃地产-金辉天萃苑	开发成本	403,327.61
一线城市小计				595,541.50
二线城市	合肥	安徽金辉地产-枫尚花园	开发产品	1,374.28
	合肥	安徽融辉置业-悦府	开发产品	1,529.91
	合肥	安徽启辉置业-云景花园	开发成本	64,195.71
	合肥	安徽皖辉置业-优步学府	开发成本	143,618.15
	合肥	合肥盛卓地产-西子花园	开发成本	182,967.16
	合肥	合肥碧合地产-都荟上城	开发成本	152,936.84
	成都	成都金辉居业-金辉悦府	开发产品	7,837.66
	成都	成都融辉置业-金辉枫尚	开发产品	3,861.15
	成都	成都金辉居业-金辉悦府	开发成本	4,164.84
	成都	成都瑞华企业-温江项目 1	开发成本	12,209.74
	成都	成都瑞华企业-温江项目 2	开发成本	3,628.66
	成都	仁寿金辉耀城-金辉优步花园	开发成本	45,814.72

佛山	佛山金辉地产-悠步熙园	开发成本	169,649.89
佛山	佛山龙光地产-溪畔家园	开发成本	26,331.28
佛山	佛山鹏辉地产-大良项目	开发成本	89,230.86
佛山	佛山翊辉地产-大沥项目	开发成本	17,590.58
福清	福清金辉地产-融侨城	开发产品	223.50
福清	福清金辉地产-金辉尊域	开发产品	1,905.80
福清	福清融辉置业-金辉华府	开发产品	3,987.15
福清	福清金辉地产-金辉西院	开发产品	1,330.23
福清	福清金利方园-优步书苑	开发成本	79,272.61
福清	福清金福新茂-福清 2018 拍-19 号地	开发成本	81,591.45
福清	福清金辉居业-福清 2018 拍-23 号地	开发成本	45,581.34
福州	福州金辉地产-东景家园	开发产品	54.66
福州	福州金辉地产-河滨花园	开发产品	57.17
福州	福州金辉地产-富华家园	开发产品	154.41
福州	金辉集团-莱茵城	开发产品	36.15
福州	金辉集团-金域蓝湾	开发产品	116.46
福州	金辉集团-东景家园 C 区、C2 区	开发产品	238.09
福州	金辉集团-东景家园 B 区	开发产品	197.60
福州	金辉集团-锦江花园	开发产品	7.98
福州	福州金辉置业-城市三环	开发产品	163.44
福州	福州融辉地产-天鹅湾	开发产品	245.76
福州	福州融辉地产-橡树湾	开发产品	36.25
福州	福州融侨置业-淮安项目	开发产品	183,293.05
福州	福州融侨置业-淮安项目	开发成本	369,403.62
杭州	杭州融辉置业-悦优公寓	开发成本	81,156.11
杭州	杭州京辉置业-久尚云筑	开发成本	279,503.86
杭州	杭州融辉铭著-三墩北 11 号地	开发成本	72,414.31
长沙	湖南锦达发地产-金辉惟楚花园	开发成本	134,072.00
长沙	长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	开发产品	31,554.46
长沙	长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	开发成本	37,922.73
沈阳	辽宁金辉置业-天鹅湾	开发产品	1,738.20
南京	南京辉耀地产-白马云著苑	开发成本	124,135.88
西安	陕西金辉地产-紫薇馨苑	开发产品	242.93
沈阳	沈阳金辉居业-尚璟	开发产品	2,819.45
沈阳	沈阳融辉居业-湖畔里	开发产品	3,296.01
沈阳	沈阳金辉居业-优步大道	开发成本	30,485.11
沈阳	沈阳广兴地产-优步学府	开发成本	28,638.65
沈阳	沈阳广兴地产-优步公园	开发成本	52,219.82



沈阳	沈阳广兴地产-优步南郡	开发成本	97,543.49
沈阳	沈阳融辉居业-优步湖畔	开发成本	92,503.86
苏州	苏州金辉居业-融城花园	开发产品	42.19
苏州	苏州金辉地产-优步花园	开发产品	72.54
苏州	苏州辉耀地产-优步水岸花园	开发产品	2,127.72
苏州	苏州辉耀地产-优步水岸花园	开发成本	63,629.82
苏州	苏州融辉地产-悠步临湖花园	开发产品	78,582.88
苏州	苏州金辉华园-尊域雅苑	开发产品	180.83
苏州	苏州金辉新园-浅湾雅苑	开发成本	42,760.58
太仓	太仓金辉地产-璜泾 18-2 号地块	开发成本	22,889.17
石家庄	石家庄金辉地产-金辉云著小区	开发成本	74,414.98
石家庄	石家庄天宁地产-金辉优步小区	开发成本	41,824.75
石家庄	石家庄迎旭地产-金辉优步小区	开发成本	84,579.72
石家庄	石家庄融辉地产-正国土资（2017）05 号地	开发成本	63,266.32
天津	天津融辉投资-湖岸花园	开发成本	72,085.40
天津	天津金辉地产-北辰 2018-158 号地块	开发成本	181.87
无锡	无锡金辉地产-梁溪原筑	开发产品	2,310.96
西安	西安际华置业-金辉悦府	开发产品	24,417.18
西安	西安金辉地产-曲江观邸	开发产品	6,913.41
西安	西安金辉地产-西安馨苑	开发产品	54.91
西安	西安金辉居业-融侨城	开发产品	3,962.68
西安	西安融辉地产-天鹅湾	开发产品	19,404.62
西安	西安兴茂地产-天鹅湾西园	开发产品	10,271.10
西安	西安曲江原山-世界城	开发产品	38,452.57
西安	西安曲江原山-世界城	开发成本	569,630.87
西安	西安曲江合创-世界城	开发成本	145,830.94
西安	西安博朗地产-世界城	开发产品	20,542.50
西安	西安博朗地产-世界城	开发成本	34,982.86
西安	西安金辉兴业-世界城上东区	开发产品	6,583.95
西安	西安金辉兴业-世界城上东区	开发成本	58,319.29
西安	西安金辉融宇-优步花园	开发产品	623.25
西安	西安金辉融宇-优步花园	开发成本	45,970.49
西安	西安辉盛地产-金辉高新云璟	开发成本	75,852.74
西安	西安永挺置业-鹿苑项目	开发成本	47,294.77
西安	陕西枫泓地产-泾河小镇-卢卡	开发成本	241,205.93
西安	西安辉耀地产-矿山路	开发成本	83,696.60
西安	西咸辉盛融宇-崇文府	开发成本	26,990.21
重庆	重庆金辉锦江-香弥山 1 号	开发产品	31.49

	重庆	重庆金辉锦江-云满庭	开发产品	1,085.72
	重庆	重庆金辉锦江-香弥山 2 号	开发产品	21.25
	重庆	重庆金辉锦江-彩虹道	开发产品	1,091.22
	重庆	重庆金辉锦江-观江苑	开发产品	1,211.46
	重庆	重庆金辉长江-风临洲	开发产品	4,229.50
	重庆	重庆金辉长江-金辉城	开发产品	37,790.61
	重庆	重庆金辉长江-优步大道	开发产品	4,574.42
	重庆	重庆融辉地产-苹果城	开发产品	159.51
	重庆	重庆融辉地产-诺丁阳光	开发产品	2,542.62
	重庆	重庆金辉长江-金辉城	开发成本	245,665.97
	重庆	重庆金辉长江-中央铭著	开发成本	393,848.67
	重庆	重庆金碧雅居-鹿角项目	开发成本	156,831.82
	重庆	重庆金辉星耀-梁平 LP-1-339 号地	开发成本	27,305.15
	重庆	重庆金辉星耀-梁平 LP-1-340 号地	开发成本	17,914.00
	徐州	徐州辉耀地产-优步水岸	开发成本	27,681.70
	武汉	武汉金辉融宇-金辉优步湖畔	开发成本	12,6247.61
	孝感	孝感全洲鸿博-金辉城	开发成本	51,052.69
	郑州	郑州金辉兴业-高新【2017】084 号地	开发成本	261,893.46
	镇江	镇江融辉置业-3-3 (X1803)号地	开发成本	323.60
	惠州	惠州顺翔地产-东堤华园	开发成本	58,631.79
	惠州	惠州恒盛泰地产-秋长地块 (一期)	开发成本	38,326.29
	句容	句容弘源地产-四季金辉	开发产品	5,212.71
	句容	句容恭华地产-观岚项目	开发成本	80,752.40
	二线城市小计			6,319,461.28
三线城市	荆州	荆州金辉融宇-P (2018) 011	开发成本	55,668.78
	淮安	淮安金辉地产-天鹅湾	开发成本	35,045.09
	淮安	淮安金辉置业-四季金辉	开发成本	56,812.21
	淮安	淮安融辉地产-金辉城 B 地块	开发成本	35,287.27
	淮安	淮安融辉居业-金辉城 A 地块	开发成本	21,167.76
	连云港	连云港融辉置业-四季金辉	开发产品	6,453.68
	连云港	连云港融辉置业-四季金辉	开发成本	40,985.69
	连云港	连云港天峻置地-优步花园	开发成本	106,093.58
	盐城	盐城金辉居业-金辉城	开发产品	11,806.12
	盐城	盐城金辉居业-金辉城	开发成本	101,293.57
	扬州	扬州金辉置业-四季金辉	开发产品	6,164.72
	扬州	扬州金辉置业-四季金辉	开发成本	2,251.65
	扬州	扬州融辉置业-吾优花园	开发产品	2,914.90
	扬州	扬州融辉置业-吾优花园	开发成本	16,517.40
	扬州	扬州万景置业-怡翠花园	开发成本	61,470.36

三线城市小计	559,932.78
<b>合计</b>	<b>7,474,935.56</b>

## (2) 最近一年末涉及非一二线城市房地产投资性房地产情况

发行人投资性房地产包括房屋、建筑物及在建工程，全部涉及房地产业务。最近一年末，发行人投资性房地产账面余额合计 101.16 亿元，全部投资性房地产项目均分布于 一、二线城市，无涉及非一、二线城市投资性房地产情况。

表 6-44 投资性房地产按城市等级划分项目分布情况

单位：万元

城市等级	项目所在城市	项目名称	2018 年 12 月 31 日
一线城市	北京市	北京北望金辉大厦（不含 37、38 层）	423,618.92
	上海市	上海金辉商业广场二期	45,320.97
一线城市小计			468,939.89
二线城市	西安市	西安曲江观邸幼儿园	1,785.01
		西安馨苑幼儿园	2,267.86
		西安馨苑会所	5,225.30
		西安金辉大厦	49,807.69
		西安创智大厦	25,058.17
		西安融侨城幼儿园	1,966.54
		西安环球广场 Mall	95,062.89
		西安环球中心 B 座	41,307.04
	重庆市	重庆诺丁阳光一期幼儿园	426.54
		重庆诺丁阳光二期幼儿园	348.22
		重庆云满庭 B 区幼儿园	1,004.91
		重庆云满庭 B 区会所	1,235.13
		重庆香弥山幼儿园	921.63
		重庆风临州南坪实验幼儿园	1,883.32
		重庆风临洲运动会所	7,605.94
		重庆金辉城二期 B 区幼儿园	864.53
		重庆金辉城五期 1#楼	68,244.30
		重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼，57#楼	83,293.50
		重庆金辉广场（含 1-5 号楼）	124,249.23
	福州市	福州金辉大厦	30,137.50
二线城市小计			542,695.25
<b>合计</b>			<b>1,011,635.14</b>

## (3) 最近一年末涉及非一二线城市房地产无形资产情况

发行人无形资产分类为软件及土地使用权，其中，涉及房地产业务的无形资产为土地使用权。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无形资产账面余额为 1.65 亿元，土地使用权账面余额为 1.32 亿元，其中，分布在一、二线城市的土地使用权账面余额为 1.14 亿元，分布在非一、二线城市的土地使用权账面余额为 0.18 亿元。

表 6-45 土地使用权按城市等级划分项目分布情况

单位：万元

城市等级	项目所在城市	账面余额	占比
一线城市	北京	2,223.54	16.83%
二线城市	重庆	5,066.38	38.34%
	西安	3,705.98	28.05%
	合肥	429.03	3.25%
一、二线城市合计		<b>11,424.93</b>	<b>86.47%</b>
三线城市	连云港	525.32	3.98%
	淮安	1,262.51	9.56%
非一、二线城市合计		<b>1,787.83</b>	<b>13.53%</b>
合计		<b>13,212.76</b>	<b>100.00%</b>

综上，根据公式：房地产业务非一、二线城市占比=最近一年末涉及非一、二线城市房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额/最近一年末涉及房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额，可计算出房地产业务非一二线城市占比为  $(55.99+0.18) / (747.49+101.16+1.32) = 6.61\%$ ，不超过 50%。

## (三) 发行人未来业务发展目标

发行人的发展战略为致力于实现稳健和可持续性的增长，巩固公司作为全国性房地产开发商的地位，为股东创造价值。

随着调控政策的更加严厉以及市场竞争的更加白热化，发行人将按照“十二五”规划目标和资本市场要求，全面推进各方面工作。发行人短期总体发展思路主要包括：坚持创新变革；坚持与标杆企业开展战略合作；坚持稳健经营；坚持加快项目周转。在继续推进全国布局的同时把握新型城镇化发展趋势，立足现已进入的重庆、西安、北京、上

海城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，有限选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展。

## 六、本期发行后公司资产负债结构变化

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 12 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2018 年 12 月 31 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金净额 20 亿元，全部用于偿还公司有息债务（全部系公司已发行的公司债券）。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 6-46 本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	10,598,085.30	10,598,085.30	-
非流动资产合计	1,744,809.10	1,744,809.10	-
<b>资产合计</b>	<b>12,342,894.40</b>	<b>12,342,894.40</b>	-
流动负债合计	7,557,023.10	7,357,023.10	-200,000.00
非流动负债合计	2,990,791.60	3,190,791.60	200,000.00
<b>负债合计</b>	<b>10,547,814.69</b>	<b>10,547,814.69</b>	-
资产负债率	85.46%	85.46%	-

## 七、重大或有事项或承诺事项

### （一）资产负债表日后事项

截至财务报告日，发行人不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

1、发行人为商品房承购人向银行提供抵押借款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押借款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住

房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司承担上述阶段性担保金额为 1,742,780.49 万元。

## 2、发行人为关联方提供担保情况

发行人为关联方提供担保情况见本募集说明书第五节“发行人基本情况”中“十二、发行人的关联方和关联交易情况”。

## 3、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人为合并范围内子公司提供担保情况

表 6-47 发行人为合并范围内子公司提供担保情况

被担保方	担保合同额	担保金额	担保起始日	担保终止日
	(万元)	(万元)	(提款日)	(还款日.计划还款日)
西安金辉房地产开发有限公司	34,420.00	5,736.71	2018.3.21	2023.3.19
西安曲江原山置业有限公司	80,000.00	48,000.00	2017.9.8	2019.9.8
西安曲江原山置业有限公司	70,000.00	34,900.00	2018.4.18	2021.3.21
西安曲江原山置业有限公司	67,500.00	45,000.00	2018.9.14	2020.8.6
西安博朗房地产开发有限公司	150,000.00	150,000.00	2018.9.7	2020.9.7
西安博朗房地产开发有限公司	35,000.00	31,500.00	2017.8.28	2019.8.27
西安金辉融宇房地产开发有限公司	40,000.00	28,000.00	2017.2.6	2019.2.5
西安辉耀房地产开发有限公司	40,000.00	28,000.00	2017.3.7	2019.3.6
西安辉盛房地产开发有限公司	80,000.00	64,500.00	2018.6.29	2021.6.28
陕西枫泓房地产开发有限公司	114,000.00	56,000.00	2018.4.24	2020.4.24
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	47,000.00	47,000.00	2018.5.4	2021.4.15
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	40,000.00	22,900.00	2018.9.13	2021.9.13
湖南锦达发房地产有限公司	70,000.00	46,400.00	2018.7.30	2021.6.29
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	60,000.00	40,000.00	2018.9.18	2021.9.17
武汉金辉置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2018.11.22	2019.11.22
仁寿金辉耀城房地产有限公司	40,000.00	30,000.00	2018.9.14	2021.6.20
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	60,000.00	2017.2.20	2020.2.13
重庆金辉长江房地产有限公司	50,000.00	50,000.00	2018.9.30	2021.9.27
重庆金辉长江房地产有限公司	140,000.00	56,500.00	2018.1.15	2021.12.22
重庆金辉长江房地产有限公司	27,500.00	25,208.00	2017.9.19	2020.8.31

重庆金辉长江房地产有限公司	32,500.00	31,145.00	2018.3.1	2021.2.28
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	90,000.00	2017.4.6	2019.4.5
重庆金辉长江房地产有限公司	92,000.00	53,100.00	2017.5.4	2019.5.4
重庆金辉长江房地产有限公司	70,000.00	59,500.00	2017.1.4	2019.12.31
重庆金辉长江房地产有限公司	80,000.00	67,700.00	2018.8.3	2019.8.2
淮安金辉置业有限公司	10,000.00	10,000.00	2018.3.29	2019.3.22
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	35,000.00	34,990.00	2017.12.1	2019.5.31
安徽皖辉置业有限公司	120,000.00	16,000.00	2018.12.25	2021.12.13
		10,000.00	2018.12.25	2021.12.13
		11,000.00	2018.12.29	2021.12.13
杭州融辉铭著实业有限公司	45,000.00	40,000.00	2018.7.11	2021.7.11
合肥盛卓房地产开发有限公司	100,000.00	10,000.00	2017.8.25	2020.8.25
合肥市碧合房地产开发有限公司	120,000.00	114,000.00	2018.6.28	2021.5.28
南京辉耀房地产开发有限公司	40,000.00	40,000.00	2018.11.27	2021.11.12
上海天萃房地产开发有限公司	83,700.00	80,700.00	2017.8.11	2019.8.11
上海天萃房地产开发有限公司	200,000.00	134,000.00	2017.12.1	2019.12.1
苏州融辉房地产开发有限公司	60,000.00	40,500.00	2017.4.28	2019.11.22
扬州万景置业有限公司	35,000.00	23,600.00	2018.10.29	2021.9.12
盐城金辉居业房地产开发有限公司	50,000.00	38,000.00	2018.1.1	2021.12.31
淮安金辉置业有限公司	40,000.00	26,400.00	2018.3.29	2019.9.26
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	32,000.00	2018.2.28	2019.2.24
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	20,000.00	2018.6.29	2020.6.29
杭州启盈企业管理咨询咨询有限公司	200,000.00	80,000.00	2018.7.25	2019.7.24
杭州启盈企业管理咨询咨询有限公司		95,000.00	2018.7.27	2020.8.29
融侨（福州）置业有限公司	50,000.00	47,020.00	2017.11.28	2019.6.22
融侨（福州）置业有限公司	70,000.00	30,750.00	2017.5.17	2019.6.16
融侨（福州）置业有限公司	200,000.00	130,000.00	2017.9.25	2020.9.25
融侨（福州）置业有限公司	28,000.00	12,440.00	2017.10.9	2019.10.9
融侨（福州）置业有限公司	155,000.00	70,000.00	2017.4.6	2019.4.6
融侨（福州）置业有限公司		85,000.00	2017.4.20	2019.4.20
融侨（福州）置业有限公司	90,000.00	89,900.00	2018.4.3	2020.6.29
融侨（福州）置业有限公司		100.00	2018.4.3	2019.4.3
融侨（福州）置业有限公司	30,000.00	11,830.00	2018.3.6	2019.3.6

融侨（福州）置业有限公司		15,330.00	2018.3.9	2020.3.9
福州融辉房地产有限公司	45,000.00	22,600.00	2017.11.14	2020.11.14
福清金利方园房地产有限公司	70,000.00	57,500.00	2018.6.13	2021.6.12
佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	30,000.00	20,000.00	2018.5.21	2021.5.20
佛山市金辉房地产有限公司	110,000.00	85,000.00	2018.2.5	2019.6.12
佛山市鹏辉房地产有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.10.20	2019.10.24
佛山市鹏辉房地产有限公司	20,000.00	20,000.00	2018.6.13	2020.6.26
佛山市翊辉房地产有限公司	17,000.00	16,000.00	2018.7.24	2021.7.11
惠州市顺翔房地产开发有限公司	40,000.00	25,000.00	2018.5.10	2021.4.20
深圳市金辉投资有限公司	24,000.00	24,000.00	2017.12.29	2020.12.12
石家庄金辉房地产开发有限公司	37,000.00	10,000.00	2018.12.27	2020.12.27
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	43,100.00	34,392.00	2018.2.28	2019.2.27
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	33,600.00	17,648.78	2017.7.11	2019.7.11
沈阳广兴房地产开发有限公司	76,400.00	53,896.19	2017.7.11	2019.7.11
北京金辉原山投资发展有限公司	80,000.00	55,000.00	2017.6.5	2020.6.4
北京融辉酒店管理有限公司	73,500.00	73,500.00	2018.6.14	2023.5.20
苏州金辉新园置业有限公司	22,000.00	20,214.36	2017.12.29	2022.12.28
湖南锦达发房地产有限公司		2,700.00	2018.6.20 -2018.6.26	2019.5.13 -2019.6.20
句容弘源房地产开发有限公司		3,500.00	2018.6.22	2019.6.20
连云港融辉置业有限公司		2,400.00	2018.6.22	2019.6.20
连云港天峻置地有限公司		4,300.00	2018.6.20	2019.6.20
融侨（福州）置业有限公司		17,000.00	2018.6.20 -2018.7.6	2019.5.13 -2019.6.20
上海天萃房地产开发有限公司		1,500.00	2018.6.26	2019.6.20
西安博朗房地产开发有限公司	44,500.00	3,400.00	2018.6.20	2019.6.20
西安金辉融宇房地产开发有限公司		1,100.00	2018.6.26	2019.6.20
西安金辉兴业房地产开发有限公司		3,700.00	2018.6.26 -2018.7.25	2019.6.20
西安曲江原山置业有限公司		2,000.00	2018.6.14	2019.5.13
西安融辉房地产开发有限公司		800.00	2018.6.26	2019.6.20
盐城金辉居业房地产开发有限公司		5,000.00	2018.6.19	2019.5.13
扬州金辉置业有限公司		3,100.00	2018.6.25	2019.6.20
扬州融辉置业有限公司		900.00	2018.6.19	2019.5.13



重庆金辉长江房地产有限公司		5,500.00	2018.6.21	2019.6.20
上海融辉房地产有限公司		500.00	2018.6.26	2019.6.20
沈阳融辉居业房地产开发有限公司		2,600.00	2018.6.14	2019.5.13
<b>合 计</b>	<b>4,317,720.00</b>	<b>3,184,401.04</b>		

4、发行人作为北京金辉锦江物业 ABS 资产支持专项计划差额支付承诺人、成本负担承诺人。自专项计划设立日起（含该日）至优先级资产支持证券本金和预期收益清偿完毕之日，作为差额支付承诺人承担的义务：若基础资产产生的现金流不足以覆盖优先级资产支持证券的本息时，则差额支付承诺人将提供差额支付以保证优先级资产支持证券的兑付、作为成本负担承诺人的义务对北京金辉锦江物业服务服务有限公司日常的成本支出提供补足等。

5、发行人作为购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺人。自专项计划设立日起（含该日）至优先级资产支持证券本金和预期收益清偿完毕之日，作为差额支付承诺人承担的义务：对专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分承担无条件、不可撤销的不足义务。

截至 2018 年 12 月末，除上述事项外，发行人不存在其他应披露重大或有事项。

### （三）未决诉讼、仲裁事项

2016 年，子公司福州金辉置业有限公司与泉州市亿民建设发展有限公司、何丹萍三方就四宗国有土地使用权合作事宜签订《合同书》及《（合同书）之补充协议》。合同签订后，福州金辉置业按约定履行了相应的付款义务，先后将共计 9.4 亿交易价款支付至双方共管账户。其后泉州亿民与何丹萍向福州金辉置业申请并动用其中 3.4 亿资金。后续泉州亿民以各种理由不履行合同书及补充协议，并在收到《关于要求归还挪用款项的通知》后仍占用共管账户资金 3.4 亿元。

2018 年 5 月 25 日，福州金辉置业向福建省高级人民法院起诉泉州亿民、何丹萍提起诉讼，案件受理号：（2018）闽民初字第 44 号，诉讼请求为要求被告退还占用共管资金 3.4 亿元至共管账户、承担延迟退还占用资金的违约金 2.123 亿元（暂计算至 2018 年 5 月 24 日），并自 2018 年 5 月 25 日起按每日 1.5% 承担违约金至实际退还资金之日及案件全部诉讼费用。

2018年5月14日,泉州市亿民建设发展有限公司向福建省高级人民法院提起诉讼,诉讼请求为福州金辉置业有限公司与泉州市亿民建设发展有限公司、何丹萍于2016年2月25日签订的国有土地使用权转让合同及其补充协议无效。

截至报告日,上述诉讼事项尚在进行中。

截至2018年12月31日,除上述事项外,发行人不存在其他应披露重大或有事项。

#### (四) 承诺事项

##### 1、购买土地使用权

表 6-48 发行人购买土地使用权情况

单位:万元

项目地块	项目总价	截至 2018 年 12 月 31 日 未付余款
重庆市-梁平 LP-4-339	43,250.00	20,425.00
重庆市-梁平 LP-4-340	33,800.00	16,900.00
镇江市-2018-3-3 (X1803)号地	85,377.60	42,688.80
天津市-北辰 2018-158 号地块	64,000.00	32,000.00
西安市-矿山路 CB2-8-329、CB2-8-330	122,210.00	47,210.00
连云港市-LTC-2018-22#地块	44,600.00	37,000.00

截至2018年12月31日,公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

#### 八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2018年12月31日,发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产,包括货币资金、存货、无形资产和投资性房地产等,具体情况如下:

表 6-49 截至 2018 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位:万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	112,648.90	保证金及用于质押的银行存单及 ABS 托管户资金
其他应收款	15,697.16	借款质押
存货	3,593,482.61	借款抵押
长期股权投资	82,086.37	借款质押

固定资产	3,266.29	借款抵押、债券抵押
无形资产	2,446.94	借款抵押、债券抵押
投资性房地产	672,120.25	借款抵押、债券抵押
<b>合 计</b>	<b>4,481,748.52</b>	

截至 2018 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第七节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本期债券募集资金不超过 20 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。

#### (一) 偿还有息债务：

预计偿还的公司有息债务全部系公司已发行的公司债券，具体明细如下所示：

单位：万元

序号	债券简称	债券名称	发行规模	发行日	行权日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	16 金辉 03	金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第三期)	100,000	2016 年 4 月 25 日	2019 年 4 月 25 日	2021 年 4 月 25 日	25,000	75,000
2	16 金辉 04	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	60,000	2016 年 4 月 29 日	-	2019 年 5 月 5 日	-	60,000
3	16 金辉 05	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	150,000	2016 年 7 月 5 日	-	2019 年 7 月 5 日	150,000	65,000
合计			<b>310,000</b>				<b>175,000</b>	<b>200,000</b>

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券本息，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人已自筹资金 7.5 亿元偿还 2019 年 4 月 25 日回售的金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第三期) (“16 金辉 03”) 的本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人已自筹资金 6 亿元偿还 2019 年 5 月 5 日到期的金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期) (“16 金辉 04”) 的本金，待本期债券发行完毕、募集

资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，在上表所列明细范围内确定具体偿债计划。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行人承诺在拟偿还债务到期之前，将用于补充流动资金的募集资金归还至募集资金专项账户。

## 二、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2018 年 12 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例由 28.35% 上升至 30.25%；合并财务报表的流动比率由 1.40 上升至 1.44，发行人债务结构趋于合理，有利于公司中长期资金的统筹安排。

## 三、募集资金及偿债保障金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金及偿债保障金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金。在本次债券项下各期债券的付息日 2 个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债保障金专户，在本次债券项下各期债券的本金到期日 2 个交易日前，发行人应将应偿付或可能偿付的存续债券本息全额存入偿债保障金专户。若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》及相关规定进行信息披露。

### 募集资金专项账户：

中国银行福州市分行营业部

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：420877039820

#### 偿债资金专项账户：

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：420877039820

#### 四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金使用情况具体如下：

债券简称	债券代码	发行规模（亿元）	起息日	到期日	募集说明书约定的募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余额（亿元）
16 金辉 01	136145	50,000	2016.1.13	2021.1.13	扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款及补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 02	136331	150,000	2016.3.23	2021.3.23	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 03	136400	100,000	2016.4.25	2021.4.25	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 04	135462	60,000	2016.4.29	2019.5.5	扣除发行费用后拟将全部资金用于补充流动资金。	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 05	135603	150,000	2016.7.1	2019.7.5	扣除发行费用后拟将全部资金用于补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 06	135803	90,000	2016.9.1	2019.9.5	扣除发行费用后拟将全部资金用于补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
18 金辉 01	150313	100,000	2018.4.23	2021.4.23	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0

债券简称	债券代码	发行规模（亿元）	起息日	到期日	募集说明书约定的募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余额（亿元）
18 金辉 02	150394	170,000	2018.9.28	2021.9.28	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
18 金辉 03	150779	40,000	2018.11.5	2021.11.5	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金已全部使用完毕，上述公司债券募集资金使用情况与债券募集说明书约定的用途一致。

## 第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则主要内容

#### （一）总则

第一条 为规范“金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券”（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》及相关法律法规和其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

第二条 本次债券项下各期债券的债券持有人会议分别召开，由该期债券全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

第三条 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对本期债券所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的本期债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。



第四条 除《债券持有人会议规则》另有规定外，《债券持有人会议规则》中使用的词语，与已在《金辉集团股份有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的金辉集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券受托管理协议》中定义的词语，具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券的票面利率、取消本期债券募集说明书中的回购条款（如有）；

2、在发行人不能按照约定按期偿还本期债券本息时，决定委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

4、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

5、决定发行人重大资产/债务重组方案；

6、决定发行人与受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到 1000 万元或达到发行人上一年度净资产的 20%的交易；

7、决定变更受托管理人；

8、变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

9、决定当发生其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项，且导致发行人不能按照约定偿还本息时，债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

10、法律、行政法规和部门规章规定和受托管理协议约定的应当由债券持有人会议

作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的召集

1、债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （11）在不影响募集资金使用计划正常进行的前提下，发行人可以将募集资金用于补充流动资金。单次补充流动资金最长不超过 12 个月。以闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经发行人董事会审议通过，并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本次债券项下各期债券总额 20%以上的闲置募集资金补充流动资金时，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露。发行人承诺在拟偿还债务到期之前，将用于补充流动资金的募集资金归还至募集资金专项账户；

(12) 本次债券存续期间，募集资金用途调整（如调整偿还的有息债务或者调整募投项目建设等）应当经发行人董事会审议通过，并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本次债券项下各期债券总额 20% 以上的募集资金用途进行调整时，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

**第七条 债券持有人会议由受托管理人负责召集。**

发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集本期债券的持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。

**第八条 受托管理人不同意召集会议或受托管理人应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。**

**第九条 会议召集人按照以下条款确认：**

(1) 受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

(2) 单独持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。

(3) 合并持有本期债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

(4) 发行人根据《债券持有人会议规则》第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条 会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应最晚于债权登记日前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

第十二条 债券持有人会议通知发出后，如召开持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十三条 债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地召开。

#### 第四章 议案、委托及授权事项

第十四条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

第十五条 发行人、单独或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应当最晚于债权登记日前发出补充通知，公告拟审议的议案。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后（包括增加临时提案的补充通知），不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十六条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。

第十七条 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

第十八条 若债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，其在债券持有人会议上可发表意见，但应回避表决，其代表的本期未偿还债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期债券存续本金总额。

受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人同时为债券持有人或者征集人时除外）。

第十九条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿

还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

第二十条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名、身份证号码；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （五）委托人签字或盖章。

第二十一条 投票代理委托书应当注明，如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交受托管理人。

## 第五章 债券持有人会议的召开

第二十二条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等非现场方式召开。

第二十三条 受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果受托管理人未能履行职责时，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

第二十四条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动

向，并及时披露跟踪评级结果。

第二十五条 持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

## 第六章 表决、决议和会议记录

第二十六条 向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）享有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，在债券持有人会议上可以发表意见，但应回避表决，其代表的本期未偿还债券张数无表决权。

第二十七条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

采用现场投票表决方式的，债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

采用非现场或者现场与非现场相结合的投票表决方式的，应遵循召集人事先披露的投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等规定。

第二十八条 债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

每次债券持有人会议之监票人为两人，会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

第二十九条 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。如因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

第三十一条 除《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，需经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效。

第三十二条 债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

第三十三条 任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规、募集说明书和受托管理协议等明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（一）如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（二）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

第三十四条 召集人应指定专人负责制作债券持有人会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

第三十五条 召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，保管



期限至少为本期债券到期之日起五年。

## 第七章 附则

第三十七条 受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应首先通过协商解决；无法达成解决方案的，则应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

## 第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中泰证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意金辉集团股份有限公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于金辉集团与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）与中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”或“受托管理人”）签署的《金辉集团有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券债券受托管理协议》，中泰证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。中泰证券除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### 第一条 受托管理事项

1.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中泰证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受中泰证券的监督。

1.2 在本期债券存续期内，中泰证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

1.3 中泰证券的受托管理事项具体包括：

（一）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

(二) 监督发行人债券募集资金的使用情况;

(三) 持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务;

(四) 出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时, 根据规定和约定及时召集债券持有人会议, 并督促发行人或相关方落实会议决议;

(五) 发行人预计或已经不能偿还债务时, 根据相关规定、约定或债券持有人的授权, 要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施, 勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务;

(六) 定期和不定期向市场公告受托管理事务报告;

(七) 勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务;

(八) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所公司债券上市规则、上海证券交易所其他规定、募集说明书以及债券受托管理协议规定或约定的其他职责。

## 第二条 发行人的权利和义务

2.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定, 按期足额支付本期债券的利息和本金。

2.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

2.2.1 在不影响募集资金使用计划正常进行的前提下, 发行人可以将募集资金用于补充流动资金。单次补充流动资金最长不超过 12 个月。以闲置募集资金暂时用于补充流动资金的, 应当经发行人董事会审议通过, 并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本次债券项下各期债券总额 20% 以上的闲置募集资金补充流动资金时, 应由发行人董事会审议通过, 并召开债券持有人会议, 在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露。发行人承诺在拟偿还债务到期之前, 将用于补充流动资金的募集资金归还至募集资金专项账户;

2.2.2 本次债券存续期间, 募集资金用途调整 (如调整偿还的有息债务或者调整募投项目建设等) 应当经发行人董事会审议通过, 并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本次债券项下各期债券总额 20% 以上的募集资金用途进行调

整时，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露。

2.3 发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知中泰证券，并根据中泰证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （三）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （四）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （六）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （八）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （九）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （十）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （十一）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （十二）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （十三）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

- (十四) 发行人拟变更募集说明书的约定;
- (十五) 发行人不能按期支付本息;
- (十六) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
- (十七) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;
- (十八) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项;
- (十九) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后,已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的,应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

就上述事件通知中泰证券同时,发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向中泰证券作出书面说明,并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的,还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

2.5 发行人应当在债权登记日前,披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的,发行人应当在利率调整日前,及时披露利率调整相关事宜。

2.6 债券附赎回条款的,发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告,明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的,发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。

赎回完成后,发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

2.7 债券附回售条款的,发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告,并在回售期结束前发布回售提示性公告。

回售完成后,发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

2.8 发行人应当协助中泰证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册,并承担相应费用。

2.9 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

2.10 预计不能偿还债务时，发行人应当按照中泰证券要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合中泰证券办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

前款所称其他偿债保障措施是指发行人承诺的如下措施：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）限制对外担保；
- （四）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （五）主要责任人不得调离。

2.11 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

前款所称后续偿债措施可以包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

2.12 发行人应对中泰证券履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与中泰证券能够有效沟通。

2.13 受托管理人变更时，发行人应当配合中泰证券及新任受托管理人完成中泰证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向中泰证券履行的各项义务。

2.14 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

2.15 发行人应当根据债券受托管理协议第 3.18、3.19 条等的规定向中泰证券支付本期债券受托管理报酬和中泰证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

2.16 发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### 第三条 中泰证券的职责、权利和义务

3.1 中泰证券应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。中泰证券为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3.2 中泰证券应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

3.3 中泰证券应当至少在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。中泰证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，中泰证券应当每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

3.4 中泰证券应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站以及监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

3.5 中泰证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

3.6 出现债券受托管理协议第 2.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，

在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，中泰证券应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

3.7 中泰证券应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

3.8 中泰证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。中泰证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

3.9 中泰证券预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第 2.10 条约定的其他偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。中泰证券应当在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

如法定机关要求提供担保的，中泰证券应按照下述方案提供担保办理相关手续：

- （一）以债券持有人持有的本期债券提供担保；或
- （二）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

3.10 本期债券存续期内，中泰证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

3.11 发行人为本期债券设定担保的，中泰证券应当在本次债券项下首期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

3.12 发行人不能偿还债务时，中泰证券应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

3.13 中泰证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商



业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

3.14 中泰证券应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

3.15 中泰证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

3.16 除上述各项外，中泰证券还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

3.17 在本期债券存续期内，中泰证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中泰证券在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

3.18 中泰证券有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。其受托管理报酬为人民币零元。

3.19 在本期债券存续期间，中泰证券为债券持有人合法利益，履行受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

- （一）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；
- （二）在与发行人协商后，中泰证券为债券持有人利益，为履行受托职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；
- （三）因发行人预计不能履行或未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致中泰证券额外支出的费用。

如需发生上述第（一）或第（二）项下费用，中泰证券应事先告知发行人上述费用

合理估计的最大金额。上述所有费用发行人应在收到中泰证券出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按中泰证券的账单向中泰证券支付。

3.20 中泰证券应当至少提前二十个交易日掌握债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

3.21 公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，中泰证券应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

3.22 发行人未能履行还本付息义务或中泰证券预计发行人不能偿还债务时，中泰证券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）中泰证券设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因中泰证券向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）中泰证券将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，中泰证券免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管中泰证券并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如中泰证券主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，中泰证券有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### **第四条 受托管理事务报告**

4.1 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。

4.2 中泰证券应当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。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）中泰证券履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）债券募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）增信措施的有效性分析；
- （六）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （七）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （八）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （九）债券持有人会议召开的情况；
- （十）可能影响发行人偿债能力的重大事项及中泰证券采取的应对措施等；
- （十一）发生债券受托管理协议第 3.4 条所列举情形的，说明基本情况及处理结果；
- （十二）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

4.3 公司债券存续期内，出现中泰证券与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条所列举情形且对债券持有人权益有重大影响的，中泰证券在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## **第五条 利益冲突的风险防范机制**

5.1 针对可能出现的影响中泰证券履行受托管理职责的利益冲突，合同双方应遵守以下条款：

5.1.1 发行人发行本期债券所募集之资金，除本期债券的承销费外，不得用于与中泰证券发生的任何交易，但按照债券受托管理协议约定支付受托管理人报酬及相关费用的情形除外。

5.1.2 在债券受托管理协议约定的受托管理期限内，发行人与中泰证券发生的交易单项或一年内累计交易金额达到 1000 万元或达到发行人上一年度净资产的 20%的，应按照债券持有人会议规则规定的程序取得债券持有人会议的批准；未经过债券持有人会议

批准，发行人与中泰证券发生的前述交易行为无效。

5.1.3 若本期债券与中泰证券持有的除本期债券外的债务人为发行人的其他债权同时到期时，本期债券较中泰证券持有的除本期债券外债务人为发行人的其他债权优先受偿。

5.2 中泰证券不得为本期债券提供担保，且中泰证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5.3 发行人与中泰证券如违反上述利益冲突防范机制，应承担的责任如下：

5.3.1 若发行人违反上述利益冲突防范机制与中泰证券进行相关交易的，单独和/或合并持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权提议召开债券持有人会议，并遵照债券持有人会议规则确认前述交易行为无效。

5.3.2 若中泰证券违反上述相关风险防范机制，债券持有人可根据债券受托管理协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。

## 第六条 受托管理人的变更

6.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）中泰证券未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （二）中泰证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）中泰证券提出书面辞职；
- （四）中泰证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

6.2 本期债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中泰证券的，在新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承中泰证券在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

新任受托管理人应当符合相关法律、法规和规则关于受托管理人的资格要求。

6.3 中泰证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

6.4 中泰证券在债券受托管理协议中与本期债券相关的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中泰证券在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第七条 陈述与保证

7.1 发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司法人；

（二）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 中泰证券保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）中泰证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）中泰证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就中泰证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致中泰证券丧失该资格；

（三）中泰证券签署和履行债券受托管理协议已经得到中泰证券内部必要的授权，并且没有违反适用于中泰证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反中泰证券的公司章程以及中泰证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 第八条 不可抗力

8.1 不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

8.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

## 第九条 违约责任及救济

9.1 债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

9.2 以下事件构成债券受托管理协议和本期债券项下发行人的违约事件：

9.2.1 在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

9.2.2 发行人未能偿付本期债券的到期利息；

9.2.3 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

9.2.4 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

9.2.5 任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法或不合规；

9.2.6 其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

9.3 如果 9.2 条约约定的违约事件发生，中泰证券可以行使以下职权：

9.3.1 要求发行人追加担保、履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施；

9.3.2 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，中泰证券作为利害关系人提起诉讼前财产保全；

9.3.3 可采取可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和利息，或敦促发行人履行债券受托管理协议或本期债券项下的义务；

9.3.4 及时报告全体债券持有人；

9.3.5 及时报告中国证监会当地派出机构及上海证券交易所；

9.3.6 根据债券持有人会议决议与发行人谈判。

9.4 中泰证券可以采取加速清偿的方式对本期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

9.4.1 加速清偿的宣布：如果本期债券发生债券受托管理协议项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期兑付。

9.4.2 加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，中泰证券可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（一）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息。

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免。

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

9.5 由于协议一方的过错不履行债券受托管理协议的规定，或者履行债券受托管理协议不充分、不及时或不完整，而造成债券受托管理协议其他方无法达到债券受托管理协议约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括但不限于直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其它索赔费用）；如各方均有过错的，根据过错程度，由各方分别承担各自应负的违约责任。

9.6 中泰证券超越受托管理权限的受托管理行为无效，其责任由中泰证券承担。但中泰证券超越受托管理权限的受托管理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

9.7 因不可抗力原因，任何一方均按事故对债券受托管理协议影响的程度，由协议各方共同协商决定是否解除或变更债券受托管理协议，并免除责任方所应承担任何责任。

## **第十条 法律适用和争议解决**

10.1 债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

10.2 债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

10.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

## 第十一条 协议的生效、变更及终止

11.1 债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券获取中国证监会发行核准并首期债券成功发行之日起生效。

11.2 除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

11.3 债券受托管理协议的终止条件：

11.3.1 本次债券存续期届满，发行人按照债券募集说明书的约定，按期足额偿付债券本息，债券受托管理协议自动终止；

11.3.2 因不可抗力致使债券受托管理协议无法继续履行；

11.3.3 经协议各方协商一致债券受托管理协议终止；

11.3.4 一方违反债券受托管理协议的任何条款，且该违约行为导致债券受托管理协议的目的无法实现。

## 第十二条 通知

12.1 在任何情况下，债券受托管理协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到债券受托管理协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层

发行人收件人：吴文礼

发行人传真：010-85958852

中泰证券通讯地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层



中泰证券收件人：张振东

中泰证券传真：010-59013945

12.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

12.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

12.4 如果收到债券持有人依据债券受托管理协议约定发给发行人的通知或要求，中泰证券应在收到通知或要求后两个工作日内按债券受托管理协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

### 第十三条 附则

13.1 债券受托管理协议对发行人及中泰证券双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在债券受托管理协议中的权利或义务。

13.2 债券受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到债券受托管理协议整体效力的，则债券受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

13.3 债券受托管理协议正本一式捌份，发行人、中泰证券各执壹份，其余陆份由中泰证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：\_\_\_\_\_



林定强



金辉集团股份有限公司

2019年 5 月 20 日

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

  
林定强



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

  
林宇



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



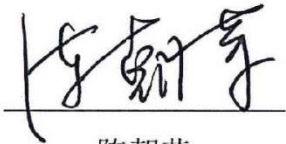
林茂祺



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



陈朝荣



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



陈轶





本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



张化桥



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



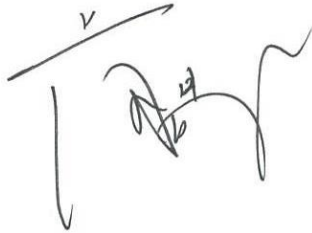
葛明



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



黄俊泉



## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

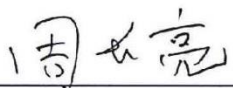
  
郑祥关



## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：



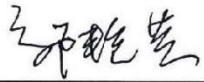
周长亮



## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：



郭艳芳



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名： 张振东      毛文璐  
张振东                      毛文璐

法定代表人签名： 李玮  
李 玮



2019 年 5 月 20 日



## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或者违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 张振东      毛文璐  
张振东                      毛文璐

法定代表人签名： 李玮  
李 玮

受托管理人：中泰证券股份有限公司  
2019 年 05 月 20 日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京德恒律师事务所（盖章） 经办律师：（签字）



负责人：（签字）

吴莲花：

王丽：

张晓丹：

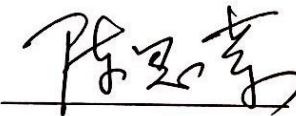
2019 年 5 月 20 日

## 审计机构声明

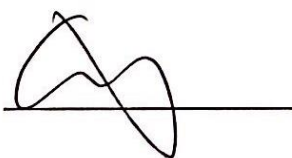
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：（签字）

胡素萍：

陈思荣：

会计师事务所负责人（签字）

徐华：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）




2019年5月20日

## 承担资信评级业务的机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级人员：    
王安娜 曹梦茹

资信评级机构负责人：   
常丽娟

  
联合信用评级有限公司  
2019 年 5 月 20 日

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、金辉集团股份有限公司 2016 年、2017 年及 2018 年经审计的财务报告；
- 2、中泰证券股份有限公司关于金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券的核查意见；
- 3、北京德恒律师事务所关于金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券的法律意见书；
- 4、金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券债券受托管理协议；
- 5、金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则；
- 6、中国证监会对本次债券核准文件。
- 7、本期债券的评级报告
- 8、本期债券募集说明书
- 9、本期债券募集说明书摘要

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

### 二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00—11:30，14:00—17:00（非交易日除外）。