



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)

面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券募集说明书

(封卷稿)

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
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

(注册地址：济南市市中区经七路 86 号)

签署日期：2018 年 5 月 22 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。

凡欲认购本次债券的投资者，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次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。

本次债券依法发行后，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次债券时，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、【】年【】月【】日，经中国证券监督管理委员会证监许可【】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 77.95%、80.20%和 83.17%；流动比率分别为 1.13、1.62 和 1.56；速动比率分别为 0.23、0.47 和 0.47。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.24 倍、1.99 倍和 1.48 倍。截至 2017 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计为 289.85 亿元，占总资产比例为 33.56%。

七、截至 2017 年末，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 31.66 亿元和 69.97 亿元，而其速动比率为 0.47，其短期偿债压力较大。同时，发行人一年内到期需偿还的借款为 85.87 亿元，一年内到期需偿还的债券 15.77 亿元，面临一定的集中兑付风险。

八、本次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。2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人实现的经营活动现金流量净额分别为 37.92 亿元、18.90 亿元和-97.27 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 118.93 亿元、178.93 亿元和 208.62 亿元，其中主要为房地产销售所实现的售房款回笼。2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人的签约销售面积分别为 144.52 万平方米、187.03 万平方米和 204.14 万平方米，签约销售金额分别为 128.44 亿元、181.98 亿元和 233.76 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，但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，为本次债券本息偿付提供保障。

但在本次债券存续期内，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，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

九、最近三年，发行人毛利率分别为 26.78%、25.92%和 36.15%，2016 年发行人营业毛利率回落，主要是由于公司早期获取的项目土地成本较低，随着土地市场的升温，报告期内结转项目的土地成本逐年增加，导致公司主营业务毛利率逐年下降。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。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 62.14 亿元、182.16 亿元和 244.46 亿元。大额的筹资活动现金流入为发行人购买土地储备、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 1,300 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，林凤英为林定强的妻子，林宇为林定强与林凤英的儿子，林茂祺为林凤英的哥哥。高管中，翁溯冲为林凤英的姐夫。发行人现任主要的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次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、本次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、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，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，发行人来自二线城市的房地产销售收入分别占比为 86.23%、74.64% 和 84.78%，来自三线城市的房地产销售收入分别占比为 11.20%、16.96% 和 14.73%，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。

十八、截至 2018 年 3 月 31 日，发行人总资产 9,144,980.77 万元、净资产 1,487,545.45 万元，2018 年 1-3 月，发行人实现营业收入 106,275.93 万元，净利润 5,699.38 万元。2018 年 1-3 月，发行人经营情况无重大不利变化，营业收入及净利润较少主要由于房地产行业季节性因素导致。发行人 2018 年 1-3 月份主要财务数据详见“第六节 财务信息”

目录

释 义.....	7
第一节 发行概况.....	12
一、本期发行的基本情况	12
二、本期发行的有关机构	16
三、认购人承诺	18
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	18
第二节 风险因素.....	19
一、与本次债券相关的投资风险	19
二、发行人的相关风险	20
第三节 发行人的资信情况.....	33
一、本次债券的信用评级情况	33
二、公司债券信用评级报告主要事项	33
三、发行人的资信情况	36
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	40
一、增信机制	40
二、偿债计划	40
三、偿债资金来源	40
四、偿债应急保障方案	40
五、偿债保障措施	41
六、发行人违约责任	44
第五节 发行人基本情况.....	46
一、发行人概况	46
二、发行人历史沿革	47
三、发行人最近三年重大资产重组情况	51
四、发行人股本总额及前十大股东持股情况	51
五、发行人的组织结构和权益投资情况	51
六、发行人股东及实际控制人的基本情况	61
七、发行人法人治理结构	64
八、发行人内部控制制度情况	68
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	71
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	120
十二、发行人的关联方和关联交易情况	120
十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	130
第六节 财务会计信息	134
一、发行人最近三年财务报告的审计情况	134
二、发行人最近三年比较式财务报表	134
三、发行人合并报表范围和变化情况	143
四、最近三年主要财务指标	147
五、管理层讨论与分析	149
七、本次发行后公司资产负债结构变化	201
八、重大或有事项或承诺事项	201
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	205
第七节 募集资金运用	207
一、募集资金运用计划	207
二、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响	207
三、募集资金及偿债保障金专项账户管理安排	207
四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况	208
第八节 债券持有人会议	214
一、债券持有人行使权利的形式	214
二、债券持有人会议规则主要内容	214
第九节 债券受托管理人	224
一、债券受托管理人	224
二、债券受托管理协议主要内容	224
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	239
第十一节 备查文件	263
一、备查文件内容	263
二、备查文件查阅地点	263
三、备查文件查阅时间	263

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
本次发行	指	本次债券公开发行
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 2018 年公司债券募集说明书》
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 2018 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
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 公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
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），曾用名“北京京都会计师事务所有限责任公司”、“北京京都天华会计师事务所有限责任公司”、“京都天华会计师事务所（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 2018 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 2018 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 2018 年公司债券账户及资金监管协议》
投资人	指	就本次债券而言,通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
《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	2015 年度、2016 年度和 2017 年度
最近三年末	指	2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 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次债券,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次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次债券,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次债券的投资者
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
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	本次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【】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）本次债券基本条款

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 2018 年公司债券。

发行规模：不超过 20 亿元（含 20 亿元），分期发行，具体每期发行金额将于发行前视具体需求确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。

票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本次债券为不超过 5 年期（含 5 年期），可为单一品种或数个不同品种。本次债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将由发行人和主承销商根据市场状况确定。

债券利率及其确定方式、定价流程：本次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。本次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：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，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：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即【】年【】月【】日。

起息日：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

利息登记日：本次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：本次债券存续期间，本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本次债券的兑付日为【】年【】月【】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 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

还本付息方式：本次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次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次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次债券登记机构的相关规定办理。

债券担保情况：本次债券无担保。

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+，本次债券债项评级为 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次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：

按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次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：本次债券发行结束后，发行人将向上交所提出关于本次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。

募集资金及偿债保障金专项账户：

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市市中支行

银行账户：【】

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

（四）本次债券上市安排

本次债券上市前的重要日期安排如下：

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

2、本次债券上市安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次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、曹沛贤、任静

电话：010-59013955

传真：010-59013945

邮政编码：100032

（三）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

（四）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

（五）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：李信宏

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、候珍珍

电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100000

（六）募集资金及偿债保障金专项账户开户银行

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市市中支行

银行账户：【】

（七）公司债券申请上市的证券交易场所

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

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次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次债券时，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、与本次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。

（二）流动性风险

本次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，公司将积极申请本次债券在上交所交易流通。虽然本次债券有较好的资质，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，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次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。在本次债券存续期内，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次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

本次债券为无担保债券，尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本次债券按时足额还本付息。但在本次债券存续期内，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，进而影响本次债券持有人的利益。

（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。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次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+，本次公司债券的信用等级为 AA+。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券存续期间，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 77.95%、80.20%和 83.17%；流动比率分别为 1.13、1.62 和 1.56；速动比率分别为 0.23、0.47 和 0.47。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.24 倍、1.99 倍和 1.48 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 26.78%、25.92%和 36.15%，2016 年发行人营业毛利率回落，主要是由于公司早期获取的项目土地成本较低，随着土地市场的升温，报告

期内结转项目的土地成本逐年增加，导致公司主营业务毛利率逐年下降。2017 年发行人毛利率有所回升，主要系 2017 年结转收入占比较高的项目毛利较高。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 26.83%、25.96%和 34.81%。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，公司房地产销售业务毛利率 2016 年度呈现下降趋势，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 1,300 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 37.92 亿元和 18.90 亿元和-97.27 亿元。截至 2017 年末，发行人已完工的存货的去化率为 93%，在建项目的去化率为 91%，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 231.48 亿元、318.88 亿元和 495.98 亿元，占总资产的比例分别为 57.06%、56.19%和 57.44%。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 2017 年末，发行人存货跌价准备为 1.83 亿元，全部为开发产品跌价准备，主要系上海融港置业-金港商业广场、上海融辉置业-兰湖美域以及盐城金辉居业-金辉城等计提的跌价准备。发行人根据项目所在地的行业景气情况计提了存货跌价准备。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 2017 年末，发行人的短期借款为 31.66 亿元，一年内到期的非流动负债为 69.97 亿元，分别占当期负债总额的 4.41%和 9.74%。发行人 1 年内到期需偿还的借款为 85.87 亿元，1 年内到期需偿还的债券为 15.77 亿元，对于发行人的偿债能力提出了极高的要求。由于房地产行业资金周转较慢，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 2017 年末，发行人所有权受限资产的总额为 289.85 亿元，占总资产的比例为 33.56%。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 0.23、0.47 和 0.47，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 89.47 亿元、112.39 亿元和 145.35 亿元。其中，未分配利润分别为 53.98 亿元、72.50 亿元和 93.20 亿元，未分配利润占所有者权益比例分别为 60.33%、64.51%和 64.12%。2015 年上半年发行人向股东分红 15 亿元。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

由于发行人承担金辉投资在中国境内的项目建设、物业管理等职能，并且对下属企业资金行使统一管理职能，因此，公司与关联方往来资金数额较大。最近三年末，公司关联方应收款项余额分别为 4.46 亿元、25.57 亿元和 69.43 亿元；关联方应付款项余额分别为 14.23 亿元、18.84 亿元和 32.85 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

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，投资性房地产余额分别 69.81 亿元、81.15 亿元和 89.48 亿元，2015 年度、2016 年度和 2017 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 3.06 亿元、5.94 亿元和 3.02 亿元，占各期末投资性房地产余额比例分别为 4.39%、7.32%和 3.38%，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。2017 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增长。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。11 月以来，部分热点城市如杭州、武汉、深圳、成都等进一步升级调控政策。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。发行人目前在福建、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 2017 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、福州、重庆、连云港和淮安五个城市在建项目建筑面积分别占在建项目总建筑面积的 26.45%、8.69%、21.64%、10.59%和 7.74%，这五个城市在建项目建筑面积合计 1,164.32 万平方米，占在建项目总建筑面积的 75.11%。二三线城市房地产市场在过去几年的高速增长后，一些城市房价已经开始出现下跌，前述城市住宅项目仍存在价格下跌风险，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。发行人在建住宅项目相对集中于少数二、三线城市，投资者需持续关注该区域未来的经济发展及房地产市场变化情况，以及由于发行人住宅项目价格下跌对公司盈利能力产生的影响。

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 2017 年末，公司总资产 863.55 亿元，净资产 145.35 亿元；2017 年度，公司实现营业收入 123.78 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-97.27 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 2017 年末，发行人已有 127 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，林凤英为林定强的妻子，林宇为林定强与林凤英的儿子，林茂祺为林凤英的哥哥。高管中，翁溯冲为林凤英的姐夫。发行人现任主要的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，进而影响公司本次债券的还本付息能力，从而对本次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

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：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、信贷政策变化的风险

信贷政策从供给和需求两方面都对房地产市场具有重要影响。一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响；另一方面，银行信贷政策的变化会对消费者的购房需求产生影响，贷款利率、贷款比例及贷款期限等的变化均直接影响到消费者的购房能力和决策，从而影响到房地产市场的销售情况。

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置，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

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。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，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上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，也将对房地产市场和房地产产品的销售带来不利影响。另外，根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36 号文，“营改增”不仅会对房地产行业的土地成本、存量资产和实际税负产生影响，也会对房地产公司内部的税务核算体系产生一定的冲击，如果“营改增”后实际税负增加或者公司税务核算体系不健全，将会增加公司的税收负担及产生一定的税务风险。

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、本次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次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 2018 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 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，联合评级也关注到房地产政策调整趋严，公司房地产项目面临一定去化压力，部分项目位于三线城市可能面临一定减值风险，债务规模有所扩大，2017 年经营性净现金流呈大规模流出态势，未来面临较大融资需求，整体债务负担重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；公司大多数项目分布于二线城市，整体质量较高。

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、房地产行业高速发展的阶段已经过去，房地产调控政策趋紧，公司部分项目位于调控城市，上述项目未来面临一定去化压力。

2、进入 2017 年公司拿地节奏加快，经营性现金流呈大规模净流出态势，新增土地储备规模较大，未来面临较大的融资需求。

3、公司房地产项目整体去化水平较好，但仍有部分土地储备及在建项目位于三线城市，若未来房地产市场景气度再次下滑，则公司部分项目库存面临一定减值风险。

4、近年来，公司债务规模明显上升，债务负担重；公司受限资产占比较高。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司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，可公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评级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评级公司网站、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。

三、评级结果差异说明

2017 年 8 月，金辉集团股份有限公司（以下简称“公司”）收到联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）的出具的《金辉集团股份有限公司 2017 年主体信用评级报告》（联合[2017]1340 号），基于对公司主体长期信用的综合评估，联合评级评定公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。详细情况如下：

（一）主体评级变化的基本情况

1、债券名称、简称和代码

截至本募集说明书签订之日，公司处于存续期的公司债券为：

债券名称	金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）	金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）
简称	16 金辉 01	16 金辉 02	16 金辉 03	16 金辉 04	16 金辉 05	16 金辉 06
代码	136145	136331	136400	135462	135603	135803

2、前次评级结论

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资信”）于 2017 年 5 月 4 日分别出具《金辉集团股份有限公司 16 金辉 01、16 金辉 02、16 金辉 03 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2017]100076 号）、《金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2017]100077 号），对“16 金辉 01”、“16 金辉 02”、“16 金辉 03”及“16 金辉 04”进行跟踪评级，公司主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 金辉 01”、“16 金辉 02”、“16 金辉 03”及“16 金辉 04”债券信用等级均维持 AA。

3、调整后的信用级别

根据《金辉集团股份有限公司 2017 年主体信用评级报告》（联合[2017]1340 号），基于对公司主体长期信用的综合评估，联合评级评定公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

4、评级调整的原因

新世纪资信与联合评级给予公司主体评级差异，主要系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级模型和程序以及重要评级要素选取情况不同所致。

根据《金辉集团股份有限公司 2017 年主体信用评级报告》（联合[2017]1340 号），联合评级认为：

“金辉集团股份有限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、盈利能力以及经营性现金流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、长三角四大区域，营业收入及利润水平持续增长，整体资产规模较大。同时，联合评级也关注到房地产政策调整再度趋严，公司房地产项目面临一定去化压力，部分项目位于三线城市可能面临一定减值风险，债务规模有所扩大，整体债务负担较重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的综合评估，联合评级评定金辉集团的主体长期信用等级为 AA+，该评级结果反映公司主体违约风险很低。”

（二）本次面向合格投资者公开发行公司债券评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对本次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 2018 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

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 2017 年

末，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 473.00 亿元，其中已使用授信额度 178.06 亿元，未使用授信余额 294.94 亿元。具体授信情况如下：

表 3-1 发行人截至 2017 年末授信情况

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	工商银行	699,000	216,600	482,400
2	农业银行	500,000	172,500	327,500
3	中国银行	780,950	177,500	603,450
4	建设银行	350,000	-	350,000
5	平安银行	400,000	150,000	250,000
6	民生银行	1,000,000	887,000	113,000
7	渤海银行	1,000,000	177,000	823,000
合计		4,729,950	1,780,600	2,949,350

（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，发行人共发行六期公司债券，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。

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，以上各期债券皆按时付息，尚未到期还本。

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。截至本募集说明书签署之日，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。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

发行人本次申请的不超过 20 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 50.00 亿元，占发行人截至 2017 年末净资产（合并报表中股东权益）的比例为 34.40%，未超过本公司最近一期末合并净资产的 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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	1.56	1.62	1.13
速动比率	0.47	0.47	0.23
资产负债率	83.17%	80.20%	77.95%
财务指标	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.48	1.99	2.24
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 2017 年末，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

本次债券无信用增进安排。

二、偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日。

本次债券兑付日为【】年【】月【】日，到期支付本金及最后一期利息。

本次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

本次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 148.70 亿元、179.71 亿元和 123.78 亿元；EBITDA 分别为 22.92 亿元、30.78 亿元和 32.01 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 15.02 亿元、18.52 亿元和 21.50 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 37.92 亿元、18.90 亿元和-97.27 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，从而为本次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 2017 年末，发行人流动资产期末余额为 711.74 亿元，剔除所有权受限流动资产后余额为 492.82 亿元，明细构成如下：

表 4-1 截至 2017 年末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	610,488.48	7.07	146,014.96

项目	金额	占总资产比例	受限金额
应收账款	12,060.33	0.14	
预付账款	433,429.03	5.02	
其他应收款	967,997.38	11.21	
存货	4,959,821.01	57.44	2,043,143.33
其他流动资产	133,604.29	1.55	
流动资产合计	7,117,400.54	82.42	2,189,158.29

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，发行人为本次债券的按时、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》的要求制定了本次债券的《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，为保障本次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次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

本次债券发行后，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，并将根据本次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。

发行人将根据本次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次债券本息偿付。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，为本次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

本次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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 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、发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本次债券项下各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（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次债券本息或者在本次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、调减或停发董事和管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等措施。

（七）专项偿债账户

发行人在中国银行福州市市中支行设立了本次债券专项偿债账户，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本金到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）10 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的 20%以上存入偿债保障金专户；在本次债券项下各期债券的付息日 5 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次债券利息并兑付本次债券本金。若发行人未按时支付本次债券的利息和/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。

发行人承诺按照本次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次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

设立日期：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、郭晶

联系电话：010-85959599

互联网网址：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

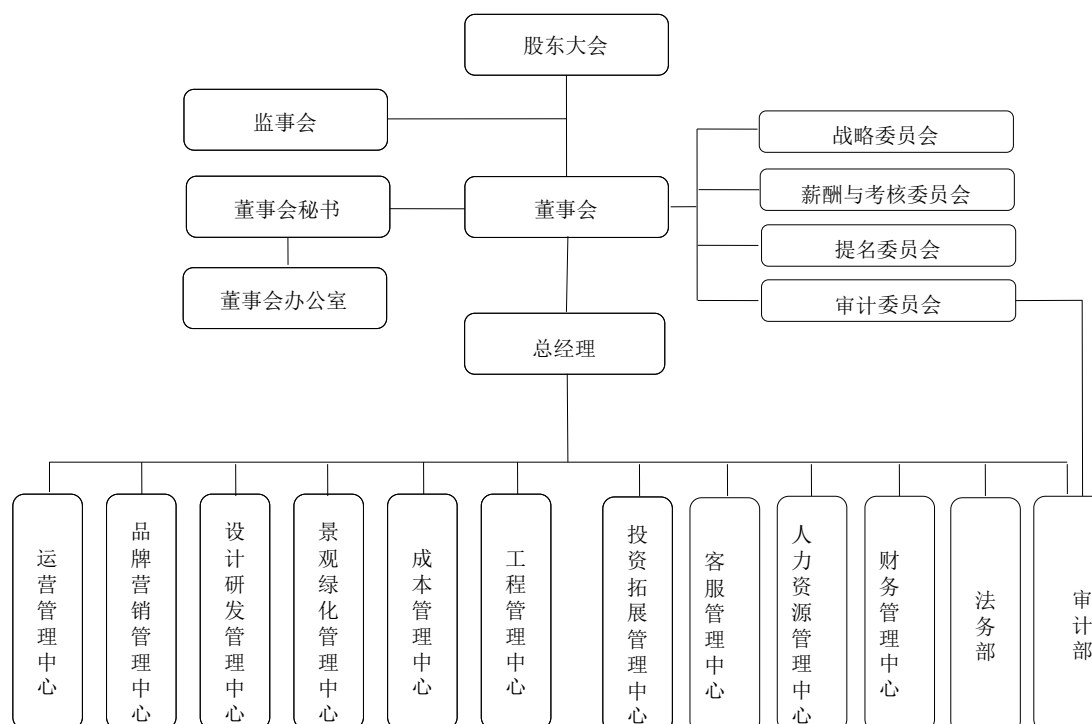
股东名称	所持股数	持股比例
金辉投资（香港）有限公司	1,728,000,000	96.00%
上海华月实业投资有限公司	72,000,000	4.00%
总计	1,800,000,000	100.00%

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 2017 年末，发行人组织结构图如下所示：

图 5-2 截至 2017 年末发行人组织结构图



（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 2017 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司 127 家，基本情况如下表所示：

表 5-3 截至 2017 年末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
通过设立或投资等方式						
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	
8	北京北望管理咨询有限公司	北京	北京	管理咨询		100
9	北京金辉北望商业管理有限公司	北京	北京	企业管理		100
10	金辉北望控股有限公司	香港	香港	投资管理	100	

11	金辉资本投资有限公司	香港	香港	投资管理		100
12	天津融辉投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100
13	辽宁金辉置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
14	沈阳金辉居业房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
15	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
16	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
17	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司 1)	石家庄	石家庄	房地产开发		34
18	石家庄金辉天宁房地产开发有限公司 2)	石家庄	石家庄	房地产开发		26
19	福州融辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100	
20	福州金辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发	95	5
21	福州金辉物业管理有限公司	福州	福州	物业管理		100
22	福州融宇房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100
23	福清融辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		100
24	福清金森缘房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
25	福清金利方园房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
26	福建省平潭居业建设有限公司	平潭	平潭	建筑业		100
27	福建省平潭居业贸易有限公司	平潭	平潭	建材贸易		100
28	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
29	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
30	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
31	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
32	武汉金辉置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100
33	长沙金辉置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
34	重庆融辉房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100	
35	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
36	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
37	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
38	重庆金碧雅居房地产开发有限公司 3)	重庆	重庆	房地产开发		34
39	成都融辉置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
40	成都金辉居业置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
41	深圳市金辉投资有限公司	深圳	深圳	投资管理		100
42	佛山市金辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
43	佛山市鹏辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
44	佛山市翊辉房地产有限公司 4)	佛山	佛山	房地产开发		34

45	佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		50
46	广州御辉投资有限公司	广州	广州	投资管理		80
47	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
48	西安融辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
49	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
50	西安居业建筑工程有限公司	西安	西安	建筑装饰		100
51	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
52	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
53	西安辉耀房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		75
54	西安宇盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
55	西安辉盛房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
56	西安坤辉置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51
57	西安启泰置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
58	西安商辉金泰置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		75
59	西安锦祺鹏宇置业有限公司	西安	西安	房地产开发		80
60	西安天阔房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		70
61	郑州金乔瑞府置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		67
62	上海融辉置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
63	上海融港置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
64	上海融辉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	50	50
65	上海居业投资有限公司	上海	上海	投资管理	100	
66	上海融宇设计装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰		100
67	上海天萃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
68	上海辉盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
69	苏州金辉居业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
70	苏州金辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
71	苏州金辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
72	苏州辉耀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
73	苏州融辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
74	苏州鑫宝源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
75	苏州京弘源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
76	太仓金辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100
77	杭州融辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
78	杭州启盈企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	管理咨询		100
79	杭州京辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
80	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
81	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
82	杭州融辉铭著实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
83	杭州启辉优步实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
84	无锡金辉房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100

85	嘉兴耀安投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100
86	南京融辉置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100
87	南京辉耀房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100
88	扬州融辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
89	淮安金辉置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
90	淮安融辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		73.53
91	淮安金辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
92	江苏居业建设工程有限公司	淮安	淮安	建筑装饰		100
93	连云港融辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100
94	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
95	福建金辉安徽房地产有限公司	安徽	安徽	房地产开发		100
96	安徽融辉置业有限公司	安徽	安徽	房地产开发		100
97	合肥盛卓房地产开发有限公司 5)	安徽	安徽	房地产开发		23
98	安徽启辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
99	北京金辉锦江物业服务有限公司	北京	北京	物业管理	100	
非同一控制下企业合并						
100	北京北建陆港国际物流有限公司	北京	北京	房地产开发		100
101	沈阳广兴房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
102	福清市融能房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
103	湖南锦达发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
104	长沙鸿涛房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
105	成都瑞华企业（集团）有限责任公司	成都	成都	房地产开发		100
106	惠州市顺翔房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
107	西安兴茂房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
108	西安曲江原山置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
109	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
110	西安博朗房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
111	陕西粮农置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		80
112	西安永挺置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
113	句容弘源房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100
114	句容恭华房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100
同一控制下企业合并						
115	北京融辉置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100	
116	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
117	福州金辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	70	
118	融侨（福州）置业有限公司	福州	福州	房地产开发	60	
119	福清金辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发	100	
120	重庆金辉锦江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
121	重庆金辉长江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
122	西安金辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100

123	陕西金辉居业房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100
124	上海融辉居业房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	100	
125	扬州金辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
126	淮安融辉居业房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
127	连云港天峻置地有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100

注：

1) 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。

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、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。

3) 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乐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。

4) 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》，协议约定佛山市翔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。

5) 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。

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 2016 年 12 月 31 日，福州融辉总资产 2,562,208,591.70 元，净资产 205,764,773.20 元。2016 年，福州融辉实现收入 22,567,559.59 元，净利润-3,959,491.60 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 896,512,161.43 元，净资产 146,608,842.95 元。2017 年度，福州融辉实现收入 130,944,534.91 元，净利润 10,844,069.75 元。

(2) 融侨（福州）置业有限公司

融侨置业成立于 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限内从事生产经营）。发行人持有融侨置业 60.00%的股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，融侨置业总资产 6,065,852,743.51 元，净资产 1,294,190,760.28 元。2016 年，融侨置业实现收入 3,991,420,455.57 元，净利润 945,438,056.29 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 6,831,015,797.19 元，净资产 1,619,030,233.36 元。2017 年度，融侨置业实现收入 1,477,073,063.78 元，净利润 324,839,473.08 元。

2017 年度净利润较 2016 年降低的原因是主要系因为 2017 年度相对于 2016 年全年结转的收入减少所致。

(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 2016 年 12 月 31 日，福清金辉总资产 814,826,728.62 元，净资产 373,308,829.72 元。2016 年，福清金辉实现收入 396,533,199.87 元，净利润 15,659,377.90 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 926,674,158.80 元，净资产 349,557,661.50 元。2017 年度，福清金辉实现收入 876,650,414.81 元，净利润 173,248,831.78 元。

2017 年度较 2016 年净利润增加的原因主要是 2017 年度结转收入增加，且结转的业态对应的毛利较高所致。

(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 2016 年 12 月 31 日，重庆融辉总资产 337,340,799.48 元，净资产 201,192,408.98 元。2016，重庆融辉实现收入 4,272,538.73 元，净利润 1,767,860.50 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 1,783,854,797.05 元，净资产 187,647,998.84 元。2017 年度，重庆融辉实现收入 11,264,541.15 元，净利润 90,455,589.86 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 2016 年 12 月 31 日，福州金辉置业总资产 945,251,066.69 元，净资产 71,971,596.93 元。2016 年，金辉置业实现收入 666,260.11 元，净利润 101,559.14 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 1,033,390,710.48 元，净资产 72,045,326.74 元。2017 年度，金辉置业实现收入 266,666.67 元，净利润 73,729.81 元。

2、共同经营企业

截至 2017 年末，发行人拥有 3 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 2017 年末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
3	北京居业置业有限公司	北京	北京	出租商业用房、物业管理	-	100.00

（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、及中航投资控股有限公司签订的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）《合作意向书》、《合作协议》、《合作备忘录》及《北京乾景房地产开发有限公司章程》的相关约定，北京融辉置业有限公司对北京乾景房地产开发有限公司出资比例为 20.4145%，北京融辉置业享有北京乾景地产开发的 2 号地项目国有建设用地使用权及对该宗地进行开发建设所形成的房地产物业项目 20.41% 的分摊比例，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。

(3) 2016 年 3 月，北京乾景房地产开发有限公司 2016 年第 2 次股东会决议，同意以位于朝阳区大望京村 2 号地 626-1 号楼在建工程对北京居业置业有限公司增资。根据《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 号地合作协议》，该在建工程开发收益权由北京融辉置业有限公司享有。

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2017 年末，发行人合营企业基本情况如下表所示：

表 5-5 截至 2017 年末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
合营企业						
1	苏州金辉新园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51
2	苏州旭邦置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50
3	苏州金辉华园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		70
4	苏州辉耀弘阳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51
5	福清金辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		50
6	福州金辉居业房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		51
7	南京乾景房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		60
8	福州泽翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		34
9	福州金辉融欣房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60

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
10	福州融丰房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60
11	苏州融辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51
12	福清金辉投资有限公司	福清	福清	投资管理	50	
13	重庆金佳禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		49
14	武汉三江汇物流投资有限公司	北京	北京	物流投资		40
15	佛山市启辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51
16	武汉融投金泰置地有限公司 1)	武汉	武汉	房地产开发		50
17	太仓辉盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		16
18	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
19	苏州正创置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		32
20	扬州启辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		18.97
21	连云港金辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		51
22	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
23	重庆金美碧房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		20
24	常熟建瀚置地有限公司 2)	常熟	常熟	房地产开发		16.34
25	天津轩溢房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		40
26	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
联营企业						
1	苏州正润房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49
2	苏州奥远房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		33
3	重庆德睿辉实业有限公司 3)	重庆	重庆	房地产开发		43
4	成都融辉桥宇置业有限公司	成都	成都	房地产开发		50
5	太仓辉耀房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		49
6	杭州启辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		49
7	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		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

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。截至 2017 年 12 月 31 日，武汉融投金泰置地有限公司注册资本尚未实际到资；

2、2017 年 12 月，苏州金辉居业有限公司与上海保利建锦房地产有限公司、上海新碧房地产开发有限公司、常熟弘阳房地产开发有限公司、苏州欣润房地产有限责任公司、正荣正兴（苏州）投资有限公司、保利地产南通有限公司签订《关于江苏省常熟市尚湖镇中兴路以西、永平路以北地块之合作协议》和《关于江苏省常熟市尚湖镇中兴路以西、永平路以北地块之补充协议》，协议约定常熟建瀚置地有限公司增加注册资本至 6,200 万元，苏州金辉居业有限公司认缴 1,013.08 万元，占股权比例 16.34%。根据协议约定，董事会由六人组成，合作方各委派一名董事，董事会决议需经项目公司全体董事审议一致通过方可生效。

3、重庆德睿辉实业有限公司系子公司重庆融辉房地产有限公司与重庆融恒实业集团有限公司于 2016 年 12 月 22 日共同发起设立。根据双方签订的《合作协议》规定，股东会决议须经代表过半数以上表决权股东通过。截至 2017 年 12 月 31 日，重庆德睿辉实业有限公司注册资本尚未实际到资。

发行人主要合营企业情况如下：

1、福清金辉置业有限公司

福清金辉置业成立于 2014 年 3 月，目前注册资本为 5,000 万元，经营范围为“房地产综合开发（凭有效资质证书经营）。（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）”。发行人持有福清金辉 50.00% 股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，福清金辉置业总资产 384,810,540.56 元，净资产 48,423,648.61 元。2016 年，福清金辉置业实现净利润-281,565.82 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 954,257,081.29 元，净资产 37,817,650.55 元。2017 年度，净利润-10,605,998.06 元。

2、苏州旭邦置业有限公司

旭邦置业成立于 2013 年 9 月，目前注册资本为 10,000 万元，经营范围为“房地产开发和运营，物业管理”。发行人持有旭邦置业 50.00% 股权。2018 年 2 月，上海融辉居业将其持有的苏州旭邦置业有限公司 50% 的股权转予旭辉集团股份有限公司，并已办理完成工商变更登记手续。

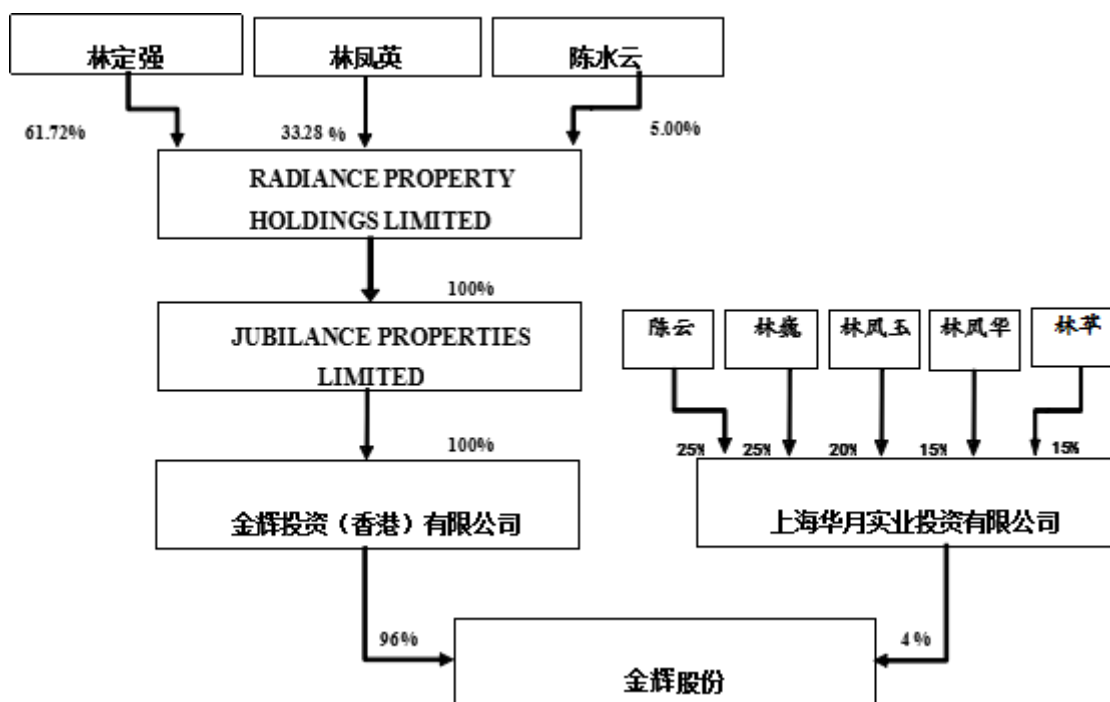
截至 2016 年 12 月 31 日，旭邦置业总资产 101,988,677.57 元，净资产 55,610,011.16 元。2016 年，旭邦置业实现净利润 24,872,490.77 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 109,300,239.28 元，净资产 61,501,651.30 元。2017 年度，净利润 5,891,640.14 元。

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 2017 年末发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的基本情况

截至 2017 年末，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 2016 年 12 月 31 日，金辉投资经审计的资产总额为港币 12.98 亿元，其中流动资产港币 7.89 亿元；负债总额为港币 0.003 亿元；所有者权益合计为港币 12.97 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为港币 12.97 亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，金辉投资未经审计的资产总额为港币 13.39 亿元，其中流动资产港币 7.87 亿元；负债总额为港币 0.003 亿元；所有者权益合计为港币 13.39 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为港币 13.39 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 2017 年末，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 2017 年末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 2017 年末，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	-	61.72	境外非国有法人	投资控股
2	金桔投资(香港)有限公司	-	61.72	境外非国有法人	企业管理、咨询

序号	公司名称	持股比例（%）		企业类别	经营范围
		直接	间接		
3	浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司	-	61.72	境内非国有法人	文化艺术培训，文化艺术创意
4	新悦投资有限公司	-	61.72	境外非国有法人	投资
5	华昇国际有限公司	-	61.72	境外非国有法人	投资

（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、董事林凤英、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。监事会由五名监事组成，其中职工代表监事二名，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

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)
董事							
林定强	董事长兼总经理	男	51	2015.09	2018.09	否	36.09
林凤英	董事	女	48	2015.09	2018.09	否	10.00
林宇	董事兼副总经理	男	27	2015.09	2018.09	否	36.09

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)
林茂祺	董事	男	50	2015.09	2018.09	是	10.00
陈朝荣	董事、财务总监、 董事会秘书	男	43	2015.09	2018.09	否	168.77
郑长胜	董事	男	46	2015.10	2018.09	否	126.32
葛明	独立董事	男	66	2015.10	2018.09	否	25.00
陈轼	独立董事	男	67	2015.10	2018.09	否	25.00
张化桥	独立董事	男	54	2016.06	2018.09	否	25.00
监事							
董晨	监事会主席、职工 代表监事	男	46	2015.10	2018.09	否	44.83
郑祥关	职工代表监事	男	54	2015.10	2018.09	否	27.47
周长亮 ^注	监事	男	37	2017.02	2018.09	否	157.44
张晓锋 ^注	监事	男	53	2017.02	2018.09	否	85.35
郭艳芳 ^注	监事	女	43	2017.02	2018.09	否	113.66
高级管理人员							
林定强	董事长兼总经理	男	51	2015.09	2018.09	否	36.09
林宇	董事兼副总经理	男	27	2015.10	2018.09	否	36.09
陈朝荣	董事、财务总监、 董事会秘书	男	43	2015.09	2018.09	否	168.77
翁溯冲	副总经理	男	53	2015.09	2018.09	否	139.73
黄俊泉	副总经理	男	45	2015.09	2018.09	否	152.42
付景辉	副总经理	男	44	2015.10	2018.09	否	118.53

注：2017 年 2 月 24 日，公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过补选周长亮先生、张晓锋先生、郭艳芳女士为公司第一届监事会监事，自 2017 年 2 月起担任公司监事职务。

（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、福州融侨温矿泉开发有限公司董事、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。

林凤英，董事

女，1969年10月出生，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。1996年9月至2007年8月，任金辉有限董事；2011年4月至2015年9月，任金辉有限监事。现任金辉集团董事、金辉投资董事、Jubilance Real Estate Limited董事、福州丰强贸易有限公司董事长。林凤英为实际控制人林定强的妻子。

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、苏州旭邦置业董事长、苏州金辉新园董事、苏州金辉华园董事长、福州金辉居业董事、福州金辉融欣董事兼总经理、福州融丰地产董事、西安臻萃房地产有限公司董事长。林宇为实际控制人林定强和董事林凤英的儿子。

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。林茂祺为董事林凤英的哥哥。

陈朝荣，董事、财务总监、董事会秘书

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、财务总监兼董事会秘书。

郑长胜，董事

男，1971年9月出生，本科学历，持有香港居民身份证。1989年7月至2000年2月，任福州温泉大饭店有限公司经理；2000年2月至2002年12月，任福州金辉大酒店总经理助理；2003年1月至2005年6月，任福州金辉房地产开发有限公司副总经理；2005年7月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司董事、福州金辉居业董事长、福清金辉置业执行董事兼总经理、福州隆兴地产董事长兼总经理、福州荣华地产董事长兼总经理、福州盛民地产董事长兼总经理、福州亿民置业董事长兼总经理、泉州市亿民建设发展有限公司董事、福州泽翔地产董事长、福州金辉融欣董事长、福州融丰地产董事长兼总经理、福清金辉投资有限公司董事长兼总经理。

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、中国信贷控股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执行董事兼总经理、亚投金融集团有限公司独立非执行董事、上海银行股份有限公司外部监事。

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、万达酒店发展有限公司独立非执行董事、中石化石油工程技术服务有限公司独立非执行董事、兖煤澳大利亚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。

2、监事**董晟，监事会主席**

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。现任本公司监事会主席、福州金辉融欣监事、福州融丰地产监事。

郑祥关，监事

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。

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。现任本公司监事、西安臻萃房地产有限公司董事兼总经理、陕西枫泓房地产开发有限公司执行董事兼总经理。

张晓锋，监事

男，1964年2月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。1986年8月至1993年1月，任南京特种灯泡厂有限责任公司技术员、团委副书记；1993年1月至1999年12月，任江苏省信息市场信息部经理、行政人事经理；2000年1月至2006年6月，任江苏省苏建集团股份有限公司副总经理；2006年6月至2010年12月，任江苏融侨置业有限公司副总经理；2011年1月至今任金辉集团南京片区总经理。现任本公司监事、南京乾景地产董事兼总经理、苏州旭邦置业董事。

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，任金辉集团运营管理中心总经理。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、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”。

翁溯冲，副总经理

男，1964 年 2 月出生，持有香港居民身份证。1987 年 7 月至 1997 年 4 月，任福清市渔溪建筑工程公司经理；1997 年 5 月至 2015 年 9 月，历任金辉有限工程部经理、总经理助理、副总经理。现任本公司副总经理、福州金辉居业监事、杭州启辉置业有限公司董事长兼经理。翁溯冲为董事林凤英的姐夫。

黄俊泉，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、福州泽翔地产董事、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、苏州金辉华园董事兼总经理、苏州金辉新园董事、佛山市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、太仓辉盛房地产开发有限公司董事长兼总经理、杭州鑫建辉实业有限公司董事兼经理、石家庄金科天耀房地产开发有限公司副董事长、石家庄金科房地产开发有限公司副董事长、太仓辉耀房地产开发有限公司董事长兼总经理、天津轩溢房地产开发有限公司董事长、苏州正创置业发展有限公司董事、天津禹洲兴汉房地产开发有限公司董事。

付景辉，副总经理

男，1973 年 12 月出生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2000 年 9 月至 2013 年 2 月，任大连万达房地产有限公司总经理；2013 年 3 月至 2014 年 1 月，任上海世茂酒店管理有限公司副总经理；2014 年 2 月至 2015 年 9 月，任金辉有限副总经理。现任本公司副总经理、武汉融投金泰置地武汉有限公司董事、扬州启辉置业有限公司董事长、连云港金辉置业有限公司董事兼董事长。

（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
林凤英	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
1	林定强	董事长、总经理	金辉控股	董事
			Jubilance	董事
			金辉投资	董事
			福州融侨温矿泉开发有限公司	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
2	林凤英	董事	金辉投资	董事
			Jubilance Real Estate Limited	董事
			福州丰强贸易有限公司	董事
3	林宇	董事、副总经理	新悦投资有限公司	董事
			华昇国际有限公司	董事
			香港鹰富有限公司	董事
			苏州旭邦置业	董事长
			苏州金辉新园	董事
			苏州金辉华园	董事长
			福州金辉居业	董事
			福州金辉融欣	董事、总经理
			西安臻萃房地产有限公司	董事长
			福州融丰地产	董事
4	林茂祺	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
5	郑长胜	董事	福州隆兴地产	董事长、总经理
			福州荣华地产	董事长、总经理
			福州盛民地产	董事、总经理
			福州亿民置业	董事长、总经理
			泉州市亿民建设发展有限公司	董事
			福州金辉居业	董事长
			福清金辉置业	执行董事兼总经理
			福州泽翔地产	董事长
			福州金辉融欣	董事长
			福州融丰地产	董事长、总经理
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
			中国平安保险（集团）股份有限公司	独立董事
			中国信贷控股有限公司	独立非执行董事
			北京华明富龙财会咨询有限公司	执行董事兼总经理
			亚投金融集团有限公司	独立非执行董事
			上海银行股份有限公司	外部监事
7	陈轼	董事	中庚基金管理有限公司	董事
8	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
			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
			万达酒店发展有限公司	独立非执行董事
			中石化石油工程技术服务有限公司	独立非执行董事
			兖煤澳大利亚有限公司	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
9	董晟	监事	福州金辉融欣	监事
			福州融丰地产	监事
10	张晓锋	监事	南京乾景地产	董事兼总经理
			苏州旭邦置业	董事
11	周长亮	监事	西安臻萃房地产有限公司	董事兼总经理
			陕西枫泓房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
12	翁溯冲	副总经理	福州金辉居业	监事
			杭州启辉置业有限公司	董事长兼经理
13	黄俊泉	副总经理	福州泽翔地产	董事
			南京乾景地产	董事
			苏州弘阳置业	董事长
			佛山市启辉房地产有限公司	董事
			苏州融辉置业	董事兼总经理
			苏州金辉新园	董事
			苏州金辉华园	董事兼总经理
			苏州正润房地产开发有限公司	董事长
			太仓辉耀房地产开发有限公司	董事长兼总经理

			太仓辉盛房地产开发有限公司	董事长兼总经理
			杭州鑫建辉实业有限公司	董事兼经理
			石家庄金科天耀房地产开发有限公司	副董事长
			石家庄金科房地产开发有限公司	副董事长
			太仓辉耀房地产开发有限公司	董事长兼总经理
			天津禹州兴汉房地产开发有限公司	董事
			苏州正创置业发展有限公司	董事
			天津轩溢房地产开发有限公司	董事长
14	付景辉	副总经理	武汉融投金泰置地有限公司	董事
			扬州启辉置业有限公司	董事长
			连云港金辉置业有限公司	董事兼董事长

（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 2017 年末，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、长沙、石家庄、佛山、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉等 22 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。在由中国房地产研究会、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“2016 中国房地产 500 强测评”、“2017 中国房地产 500 强测评”和“2018 中国房地产 500 强测评”中，公司的排名分别为第 42 位、第 41 位和第 36 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。2002-2013 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 86,013.38 亿元，年均增长率为 24.53%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2013 年的 101,434.99 万平方米，年均增长率为 12.05%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 130,550.59 万平方米，年均增长率为 17.99%。

2000 年以来我国房地产业发展概况如下：

（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，因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，热点城市面临量价回调，而三四线城市有望延续平稳走势。

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

（1）房地产行业主要政策

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

表 5-11 近年来房地产行业政策出台情况

序号	时间	发文单位	文件名或核心内容
1	2010 年 1 月	国务院办公厅	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知
2	2010 年 1 月	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
3	2010 年 1 月	国务院法制办	《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》公开征求意见
4	2010 年 2 月	银监会	关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知
5	2010 年 3 月	国土资源部	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
6	2010 年 4 月	国务院	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
7	2010 年 5 月	住建部、中国人民银行、银监会	关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知

序号	时间	发文单位	文件名或核心内容
8	2011 年 1 月	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（新国八条）
9	2011 年 7 月	国务院	国务院常务会议研究部署继续加强调控工作精神
10	2012 年 6 月	国土资源部	发布《闲置土地处置办法》
11	2012 年 7 月	国土资源部、住建部	关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知
12	2013 年 2 月	国务院	国务院常务会议确定的五项加强房地产市场条款的政策措施（新国五条）
13	2014 年 9 月	中国人民银行	发布首套房认定标准（认房不认贷）
14	2014 年 11 月	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
15	2015 年 3 月	国务院	《不动产登记暂行条例》正式施行
16	2015 年 3 月	国土资源部、住建部	《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》
17	2015 年 3 月	中国人民银行、住建部、银监会、财政部、国税总局	下调二套房个贷首付比例、放宽转卖二套房营业税免征期限
18	2015 年 4 月	中国人民银行	下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点
19	2015 年 5 月	中国人民银行	下调金融机构人民币的贷款和存款基准利率
20	2015 年 6 月	中国人民银行	下调金融机构人民币存款基准利率
21	2015 年 8 月	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
22	2015 年 9 月	住建部、财政部、中国人民银行	降低改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购房的最低首付比例
23	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》
24	2015 年 10 月	中国人民银行	下调金融机构人民币存款基准利率
25	2015 年 11 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》
26	2016 年 2 月	中国人民银行、银监会	降低个人住房贷款首付比例
27	2016 年 2 月	财政部、国税总局、住建部	调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策
28	2016 年 2 月	中国人民银行	普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
29	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》
30	2016 年 3 月	财政部	从 2016 年 5 月 1 日起，建筑业、房地产业全面试点实施营改增
31	2016 年 3 月	财政部、住建部	《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》
32	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策。
33	2016 年 10 月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》
34	2017 年 1 月	财政部、住建部	《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》
35	2017 年 4 月	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》
36	2017 年 5 月	住建部	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》

序号	时间	发文单位	文件名或核心内容
37	2017 年 3-8 月	各地政府与房管局	地方因城施策，多地出台区域房地产调控政策，共有 70 个城市执行限购限贷，54 个城市执行限价，37 个城市执行限售政策
38	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》
39	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》
40	2017 年 9 月	各地政府与房管局	重庆、南昌、南宁、西安、武汉、石家庄、长沙、贵阳出台限售政策

（2）外商投资房地产项目政策

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、发改委、中国人民银行、工商总局、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。

2009 年 1 月，国务院总理签署第 546 号国务院令，宣布 1951 年 8 月 8 日由原政务院公布的《城市房地产税暂行条例》自 2009 年 1 月 1 日起废止，明确外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人，依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税。

2014 年 6 月，商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》，该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序，商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

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。

2015 年 11 月，商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》（商资函[2015]895 号），进一步简化外商投资房地产企业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息；取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

上述外商投资房地产政策将会对发行人的日常经营产生一定的影响。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。

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，房地产业长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2015 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 6.9%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。2016 年，全国 GDP 同比增长 6.7%，城镇居民人均可支配收入同比增长约 7.8%。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。2015 年我国人均 GDP 约为 8,016 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 2015 年末，我国常住人口城镇化率水平为 56.10%，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 5 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.78 个百分点，城镇常住人口每年将新增超过 1,000 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。

4、发行人主要业务所在地行业情况

（1）西安地区房地产市场分析

西安是陕西省省会、副省级城市，地处关中平原中部，北临渭河，南依秦岭，是陕西省政治、经济、文化中心。西安是交通畅达、区位优势明显的城市。西安地处中国陆地版图中心和我国中西部两大经济区域的结合部，是西北通往西南、中原、华东和华北各地市的门户和交通枢纽。在全国区域经济布局上，西安作为新亚欧大陆桥中国段——陇海兰新铁路沿线经济带上最大的中心城市，是国家实施西部大开发战略的桥头堡，具有承东启西、连接南北的重要战略地位。

2009 年至 2017 年，西安 GDP 增速平均约为 13.5%。2015 年西安的 GDP 为 5,810 亿元，2015 年 GDP 同比增长 8.2%。2016 年，西安市 GDP 为 6,257 亿元，同比增长 8.5%。2017 年，西安市 GDP 为 7,650 亿元，同比增长 7.7%。

①房地产开发投资情况

2015 年西安完成固定资产投资 5,166 亿元，同比减少 12.5%。2016 年，西安固定资产投资额为 5,191 亿元。西安房地产开发投资增速整体高于固定资产投资增速，2009 年至 2017 年平均增长 15.7%。2015 年，西安完成房地产开发投资 1,821 亿元，同比增长

4.5%。2016 年，西安完成房地产开发投资 1,950 亿元，同比增长 7.1%。2017 年，西安完成房地产开发投资 2,235 亿元，同比增长 14.6%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资比重保持稳定，2009 年至 2016 年这一比重平均为 31.1%，2016 年该比重为 38.2%。房地产开发投资在西安经济发展中的重要性较高。

②商品房销售情况

2009 年至 2011 年，西安市商品房销售面积有了较大增长，增长率分别达到 63.7%、26.4%及 12.0%，2011 年时达到销售峰值 1,778 万平方米。2012 销售面积出现了一定的下滑，随后开始反弹恢复。2015 年，西安商品房销售面积为 1,763 万平方米，同比增长 3.9%。2016 年，西安商品房销售面积为 2,036 万平方米，同比增长 15.5%。2017 年，西安商品房销售面积为 2,459 万平方米，同比增长 20.8%。

2009 年至 2011 年，西安商品房年度销售金额震荡上行，增长率平均高达 27.2%，随后销售额保持稳定。2009-2017 年销售金额平均为 1,122 亿元，2015 年西安实现商品房销售金额 1,146 亿元，增长 4.5%。2016 年西安商品房销售金额为 1,344 亿元，同比增长 17.3%。2017 年西安商品房销售金额为 2,094 亿元，同比增长 55.8%。

截至 2016 年末，西安市商品房库存为 2,603.6 万平方米，去化周期约为 14 个月。截至 2017 年 9 月，西安市商品房存量 2,369.82 万平方米，去化周期约为 16.9 个月。分物业类型来看：其中普通住宅存量为 974.18 万平方米，去化周期 10.3 个月；，别墅的存量 34.24 万平方米，去化周期 15 个月；商业存量 932.50 万平方米，去化周期 77.5 个月；办公存量 428.90 万平方米，去化周期 32.4 个月。

③西安房地产市场发展前景

近年来，随着配套、交通、绿化、产业布局的日臻完善，西安主城区西南部的高新板块已较为成熟，西咸、大兴板块有较大的开发潜力。

就高新区而言，近几年开发密集区向南有所偏移，高新区 2 期的郭杜镇发展迅速，经济增长上行，良好的区域环境已成为高新地产市场发展的主要推动力，房产市场始终保持高位运行。

西咸新区作为关中——天水经济区的核心区域，区位优势明显、经济基础良好，具有可观的房地产发展空间。目前西咸新区被地产界大致分为世纪大道居住圈、三桥居住

圈、咸阳西站居住圈，以及泾河新城和沣东新城住宅开发板块。近两年，保利、华润、万通、星河湾、绿地等品牌房企相继进驻西咸新区，表明该地段的开发价值

大兴新区——由于发展时间较短，目前是西安的热门开发地段，也是价格洼地之一。大兴新区综合改造作为西安市委、市政府批准实施的首例成片旧城改造、工业企业搬迁改造区域，是西安城市规模化综合改造的重要区域，也是西安建设国际大都市、推进城市建设的重大工程。已得到充分认可。

（2）重庆地区房地产市场分析

重庆是直辖市之一，长江上游地区的经济、金融中心，位于中国内地西南部、长江上游地区，为中西部水、陆、空综合交通枢纽。

2009 年至 2017 年，重庆 GDP 年化增速为 14.7%。2015 年重庆的 GDP 为 15,720 亿元，同比增长 11%。2016 年重庆市 GDP 为 17,559 亿元，同比增长 10.7%。2017 年重庆市 GDP 为 19,500 亿元，同比增长 9.3%。

①房地产开发投资情况

2015 年重庆完成固定资产投资 14,208 亿元，同比增长 17.1%。2016 年，重庆完成固定资产投资 15,932 亿元，同比增长 12.1%。2017 年，重庆完成固定资产投资 17,441 亿元，同比增长 9.5%。2015 年，重庆完成房地产开发投资 3,751 亿元，同比增长 3.3%。2016 年，重庆完成房地产开发投资 3,726 亿元，同比下降 0.7%。2017 年，重庆完成房地产开发投资 3,980 亿元，同比增长 6.8%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重先升后降，2009 年至 2017 年这一比重平均为 26.7%，2015 年该比重为 26.4%，2016 年该比重为 23.39%。2017 年该比重为 22.8%。房地产开发投资在重庆经济发展中的重要性较高。

②商品房销售情况

2009 年至 2017 年，重庆商品房年度销售面积平均为 5,071 万平方米，2015 年，全市实现商品房销售 5,381 万平方米，同比增加 5.5%。2016 年，重庆市商品房销售面积为 6,257 万平方米，同比增加 16.30%。2017 年，重庆市商品房销售面积为 6,711 万平方米，同比增加 7.3%。

2009 年至 2017 年，重庆商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，平均为 2,679 亿元，2015 年重庆实现商品房销售金额 2,952 亿元，同比增长 4.9%。2016 年重庆商品房销售金额为 3,432 亿元，同比增长 16.30%。2017 年重庆商品房销售金额为 4,558 亿元，同比增长 32.8%。

截至 2016 年 12 月，重庆商品住宅存量面积为 624.95 万平方米，去化周期为 3.5 个月。

③重庆房地产市场发展前景

重庆作为中央直辖市，在国家西部发展战略中占据着重要的位置。重庆过去几年房价水平一直维持在较为平稳的水平，在同级别的直辖市中价格水平偏低。随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然预计也将会迎来进一步发展的机会。

（3）连云港地区房地产市场分析

连云港是中国首批 14 个沿海开放城市之一、江苏沿海大开发的中心城市、国家创新型城市试点城市、国家东中西区域合作示范区、长三角区域经济一体化成员。连云港同时也是全国十大港口之一，亿吨大港，吞吐量常年位居前列，已成为中国重要的综合性国际贸易枢纽港。

2009 年至 2017 年，连云港 GDP 年化增长率为 13.8%。2015 年连云港的 GDP 为 2,161 亿元，同比增长 9.9%。2016 年连云港的 GDP 为 2,376 亿元，同比增长 7.9%。2017 年连云港的 GDP 为 2,640 亿元，同比增长 7.4%。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2009-2011 年有较大增幅，而后出现了一定程度的下降，2009 到 2016 年年化增长率为 13.2%。2015 年，连云港完成房地产开发投资 205 亿元，同比增长 8.5%。2016 年，连云港完成房地产开发投资 235 亿元，同比增长 14.6%。房地产开发投资占固定资产投资的比重一直较为稳，2009 年至 2016 年这一比重平均为 11.7%，2015 年、2016 年该比重均为 9.9%。

②商品房销售情况

2009 年至 2016 年，连云港商品房年度销售面积平均为 455 万平方米，期间经历数次波动。2015 年连云港商品房销售面积为 442 万平方米，同比增长 30.8%；2016 年连云港商品房销售面积为 524 万平方米，同比增长 18.8%。

按 2016 年 1-2 月市区月均成交水平计算，商品住宅去化周期为 10.3 个月，较 2015 年年末减少 7.72 个月。其中，海州区为 7.93 个月，连云区为 19.12 个月，开发区为 22.03 个月。总体来看，2015 年以来连云港市市区房地产市场呈现商品房供销有序、量价齐增、库存去化加快的良好发展态势。

③连云港房地产市场发展前景

沿海开发规划和港口开发是连云港市城市总体规划的重要一环，同时旅游业的规划将使连云港的生态环境逐渐改善，而由现在的线状分布产业到组团的产业分布将使连云港各类配套设施逐渐完善，以上规划使连云港市具有很大的投资开发价值。从连云港的具体规划上看，未来连云港的宜居地区主要集中在新海城区、南北滨海地区的相对内陆地带和沿陇海线的东海县等。而沿海地带由于受到石化、重型机械、能源等产业的影响在居住环境上将受到一定的限制。而在城市化的规划上，未来大力推进城市化进程，将有比较大的居住需求。

（4）福州地区房地产市场分析

福州是福建省省会，位于福建东部、闽江下游及沿海地区，是海峡西岸经济区政治、经济、文化、科研中心以及现代金融服务业中心。

2009 年至 2017 年，福州 GDP 增速平均保持在 11.22%左右。2015 年福州的 GDP 为 5,618 亿元，同比增长 9.6%。2016 年，福州市 GDP 为 6,198 亿元，同比增长 8.5%。2017 年，福州市 GDP 为 7,104.22 亿元，同比增长 8.7%。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2010 年有较大增幅，2009 到 2017 年年化增长率为 21.3%。2015 年，福州完成房地产开发投资 1,381 亿元，同比下降 5.1%。2016 年，福州完成房地产开发投资 1,679 亿元，同比增长 21.6%。2017 年，福州完成房地产开发投资 1,694 亿元，同比增长 0.9%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2016 年这一比重平均为 30.3%，2016 年该比重为

32.40%。房地产开发投资在福州经济发展中比重较高，具有重要的投资地位。

②商品房销售情况

2009 年至 2017 年，福州商品房年度销售面积平均为 977 万平方米，期间的年增长率平均为 11.8%。2015 年福州市商品房销售面积为 915 万平方米，同比下降 5.3%。2016 年福州市商品房销售面积为 1,221 万平方米，同比增长 33.50%。2017 年福州市商品房销售面积为 1,685 万平方米，创历史新高，同比增长 38.0%。

2009 年至 2012 年，福州商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，在 2013 年达到顶峰，2014 年有略微下降，2015 年有所回升，2016 年大幅提高。期间销售金额平均为 1,029 亿元，2013 年福州实现商品房销售金额 1,412 亿元，2014 年为 1,035 亿元，下降 26.7%。2015 年，福州市商品房销售额为 1,065 亿元，同比增长 3.0%。2016 年福州市商品房销售额为 1,354 亿元，同比增长 27.1%。2017 年福州市商品房销售额为 1,864 亿元，同比增长 37.6%，创历史新高。

福州 2014 年楼市成交低迷，库存逐步攀升，存销比不断扩大，库存去化周期拉长，五城区去化周期最高达 17 个月，步入中高风险周期。进入 2015 年后，在持续性政策利好、供应压缩、价格下调、成交回升等多重因素影响下，福州楼市库存逐步消化，存销比不断缩小。截至 2017 年 3 月底，福州可售商品住宅 219.61 万平方米，可售住宅总套数 17,779 套。福州五区一年来的住宅去化周期均保持在 8 个月左右，福州普通住宅库存则相对偏少，主要都集中在仓山区。因此整体来看，福州商品住宅供应偏紧。

③福州房地产市场发展前景

福州是福建省的省会城市，地处中国东南沿海的经济发达地区，具有较强的投资吸引力。福建省也是众多国内知名房地产公司建立和业务布局的重点地区，房地产市场环境较为成熟。近几年随着福建省的经济潜力进一步释放，福州作为省会城市其房地产市场也将迎来有利的发展前景。

5、淮安地区房地产市场分析

淮安位于江苏省中北部，江淮平原东部。地处长江三角洲地区，是南京都市圈紧密圈层城市，苏北重要中心城市。

2009 年至 2017 年，淮安 GDP 年化增长率为 14.8%。2015 年淮安的 GDP 为 2,745 亿元，同比增长 11.8%。2016 年淮安市的 GDP 为 3,048 亿元，同比增长 11.0%。2017 年淮安市的 GDP 为 3,387 亿元，同比增长 11.1%。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资增速近年低于固定资产投资增速，且在 2009、2010 年有较大增幅，2009 到 2016 年年化增长率为 12.7%。2015 年，淮安完成房地产开发投资 284 亿元，同比下降 20.7%。2016 年，淮安房地产投资 321 亿元，同比增长 13.3%。2011 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重出现下降，2009 年至 2016 年该比重平均为 18.8%，2016 年该比重为 12.68%，有较强的开发提升空间。

②商品房销售情况

2009 年至 2016 年，淮安商品房年度销售面积平均为 679 万平方米，但期间增长起伏较大。2014 年由于房地产市场不景气，销售面积有所下降。2015 年以来淮安商品房销售面积略有回升，为 704 万平方米，同比增长 14.6%。2016 年以来淮安商品房销售面积继续增长，达 870 万平方米，创历史新高，同比增长 23.6%。

截至 2015 年底，淮安商品住宅库存量高达 68,221 套（不含抵押房源），比 2014 年终增加了 3000 余套，以 2015 年淮安全市平均销售速度 4,641.33 套/月计算，出清周期为 14.70 个月。2016 年，淮安市商品住房去化周期由 2015 年底的 15.9 个月减少到 9 个月，商品房去化周期降至合理区间。

③淮安房地产市场发展前景

据统计，淮安楼市 2015 年 1-10 月已销售房屋 58,218 套，远超过了 2014 年同期销售房屋 50,353 套的成交量，整体来看，2015 年全年的成交量很可能会超过去年，在国内房地产市场整体景气程度下降的背景下保持了增长趋势，未来随着房地产市场的进一步回暖，淮安的房地产市场前景较为乐观。

（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 5-12 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销售	1,163,395.22	96.05	1,760,963.57	98.21	1,460,093.33	98.30
物业管理	34,921.04	2.88	27,640.51	1.54	22,050.28	1.48
物业出租	12,883.78	1.06	4,512.76	0.25	3,197.30	0.22
合计	1,211,200.03	100.00	1,793,116.84	100.00	1,485,340.91	100.00

(2) 房地产销售业务分地区构成情况¹

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 5-13 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	13,360.65	1.15	13,645.66	0.77	65,665.33	4.50
福清	94,580.82	8.13	108,981.16	6.19	56,544.44	3.87
福州	148,248.80	12.74	400,381.09	22.74	95,531.76	6.54
合肥	2,633.18	0.23	2,855.58	0.16	133,021.87	9.11
淮安	15,906.76	1.37	75,033.31	4.26	28,501.67	1.95
句容	4,829.42	0.42	89,804.34	5.10	-	-
连云港	77,469.15	6.66	79,080.22	4.49	38,532.79	2.64
上海	5,682.84	0.49	147,932.55	8.4	37,588.84	2.57
沈阳	56,571.56	4.86	211,472.05	12.01	14,988.96	1.03
苏州	202,209.62	17.38	7,115.00	0.40	135,778.72	9.30
无锡	68.10	0.01	18,732.47	1.06	24,348.92	1.67
西安	291,763.83	25.08	331,598.06	18.83	450,081.54	30.83
盐城	487.09	0.04	22,553.96	1.28	25,717.51	1.76
扬州	72,684.45	6.25	32,203.76	1.83	70,750.43	4.85
重庆	176,898.95	15.21	219,574.36	12.47	283,040.54	19.39
合计	1,163,395.22	100.00	1,760,963.57	100.00	1,460,093.33	100.00

表 5-14 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	10,588.24	1.40	10,824.83	0.83	46,665.83	4.37
福清	64,579.97	8.51	80,700.79	6.19	32,438.34	3.04
福州	77,649.85	10.24	212,108.59	16.27	60,809.73	5.69
合肥	1,359.26	0.18	1,160.19	0.09	113,515.44	10.62
淮安	13,735.88	1.81	69,378.67	5.32	24,153.08	2.26
句容	3,020.56	0.40	65,222.29	5.00	-	-
连云港	40,881.04	5.39	56,580.05	4.34	30,008.49	2.81
上海	4,634.88	0.61	142,845.49	10.96	33,221.45	3.11
沈阳	44,953.62	5.93	182,804.29	14.02	13,886.20	1.30
苏州	124,849.14	16.46	6,159.47	0.47	106,333.29	9.95
无锡	62.56	0.01	17,674.18	1.36	21,580.83	2.02
西安	209,737.04	27.65	280,896.00	21.54	340,471.25	31.87
盐城	450.37	0.06	21,175.41	1.62	21,960.66	2.06
扬州	55,677.48	7.34	29,111.00	2.23	61,037.04	5.71
重庆	106,267.02	14.01	127,162.99	9.75	162,316.95	15.19
合计	758,446.91	100.00	1,303,804.24	100.00	1,068,398.59	100.00

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 5-15 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、%

地区名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	2,772.41	0.68	2,820.83	0.62	18,999.50	4.85
福清	30,000.86	7.41	28,280.37	6.19	24,106.10	6.15
福州	70,598.95	17.43	188,272.51	41.18	34,722.03	8.86
合肥	1,273.92	0.31	1,695.39	0.37	19,506.43	4.98
淮安	2,170.88	0.54	5,654.65	1.24	4,348.60	1.11
句容	1,808.86	0.45	24,582.05	5.38	-	-
连云港	36,588.11	9.04	22,500.17	4.92	8,524.30	2.18
上海	1,047.96	0.26	5,087.05	1.11	4,367.39	1.11
沈阳	11,617.94	2.87	28,667.76	6.27	1,102.75	0.28
苏州	77,360.48	19.10	955.53	0.21	29,445.43	7.52
无锡	5.53	0.00	1,058.29	0.23	2,768.09	0.71
西安	82,026.79	20.26	50,702.06	11.09	109,610.29	27.98
盐城	36.72	0.01	1,378.55	0.30	3,756.84	0.96
扬州	17,006.97	4.20	3,092.76	0.68	9,713.39	2.48

地区名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
重庆	70,631.93	17.44	92,411.36	20.21	120,723.59	30.82
合计	404,948.31	100.00	457,159.32	100.00	391,694.75	100.00

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 5-16 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
成都	20.75%	20.67%	28.93%
福清	31.72%	25.95%	42.63%
福州	47.62%	47.02%	36.35%
合肥	48.38%	59.37%	14.66%
淮安	13.65%	7.54%	15.26%
句容	37.46%	27.37%	-
连云港	47.23%	28.45%	22.12%
上海	18.44%	3.44%	11.62%
沈阳	20.54%	13.56%	7.36%
苏州	38.26%	13.43%	21.69%
无锡	8.13%	5.65%	11.37%
西安	28.11%	15.29%	24.35%
盐城	7.54%	6.11%	14.61%
扬州	23.40%	9.60%	13.73%
重庆	39.93%	42.09%	42.65%
合计	34.81%	25.96%	26.83%

（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 5-17 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
新开工面积	257.90	186.97	90.15
竣工面积	135.14	257.30	234.26
签约销售面积	204.14	187.03	144.52
签约销售金额	233.76	181.98	128.44

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 144.52 万平方米、187.03 万平方米和 204.14 万平方米；分别实现签约销售金额 128.44 亿元、181.98 亿元和 233.76 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 234.26 万平方米、257.30 万平方米和 135.14 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 5-18 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

项目	2017 年度		2016 年度		2015 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
成都	1.54	0.91	3.36	2.42	2.65	1.95
重庆	38.34	45.30	23.29	21.54	30.11	22.41
福清	5.34	5.83	9.31	8.78	12.48	9.38
福州	12.20	31.02	16.59	28.94	18.89	24.35
淮安	8.86	5.31	8.90	4.22	4.50	2.37
合肥	18.10	23.40	0.30	0.23	2.77	2.10
连云港	7.90	7.25	22.67	17.81	10.35	7.23
上海	0.51	0.33	3.87	10.03	6.16	12.75
沈阳	17.37	15.44	13.51	9.07	10.84	7.07
苏州	9.81	17.06	9.75	17.43	13.17	15.6
无锡	0.03	0.01	0.19	0.08	1.68	1.43
西安	47.35	46.07	34.17	27.23	17.03	12.53
盐城	14.36	13.00	7.08	5.04	2.79	1.46
扬州	15.67	16.02	12.04	9.99	4.89	3.41
句容	3.51	3.40	22.00	19.17	6.22	4.41
天津	3.26	3.40	-	-	-	-
合计	204.14	233.76	187.03	181.98	144.52	128.44

（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 2017 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 5-19 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	1,176,278.99	95.03	272,361.22	95.09	普通住宅地产	1,110,990.63	94.45
物业业务	34,921.04	2.82	4.36	0.01	商业地产	65,288.36	5.55
其他	26,590.45	2.15	14,038.32	4.90	其他		
合计	1,237,790.48	100.00	286,403.90	100.00	合计	1,176,278.99	100.00

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

发行人现持有福建省住房和城乡建设厅于 2016 年 10 月 31 日核发的编号为“FZ-02750490000000”的《房地产开发企业资质证书》，根据该资质证书记载，发行人的房地产开发资质等级为二级。

（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，发行人全面布局东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域，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、长沙、石家庄、佛山、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉等 22 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。

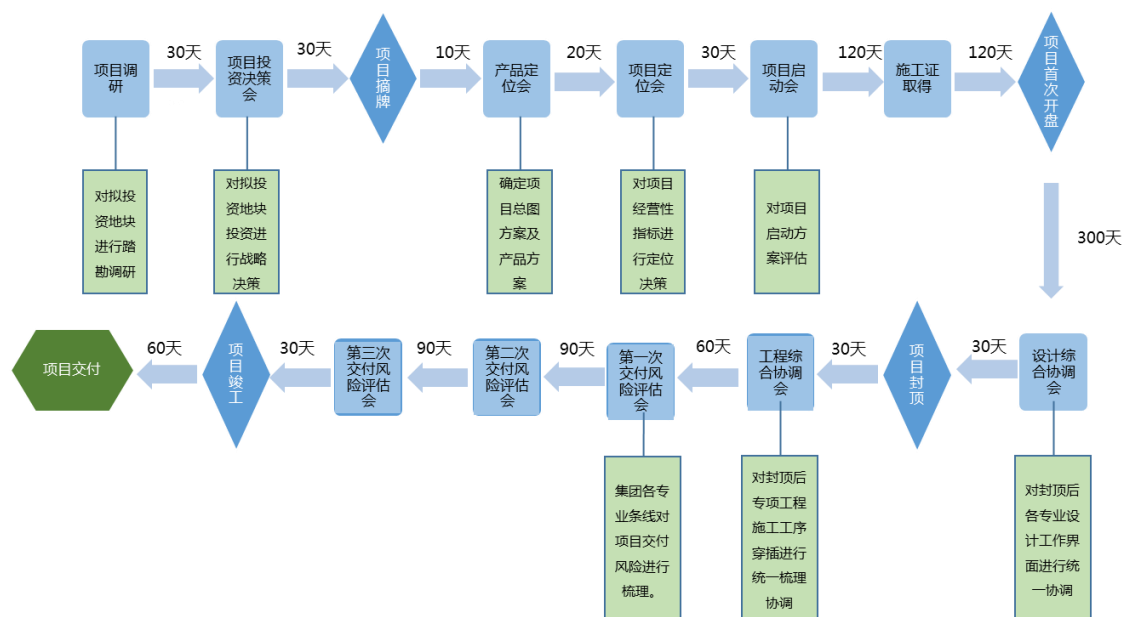
E、质量控制模式

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，根据年度内部审计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 5-20 发行人房地产业务开发简要流程图

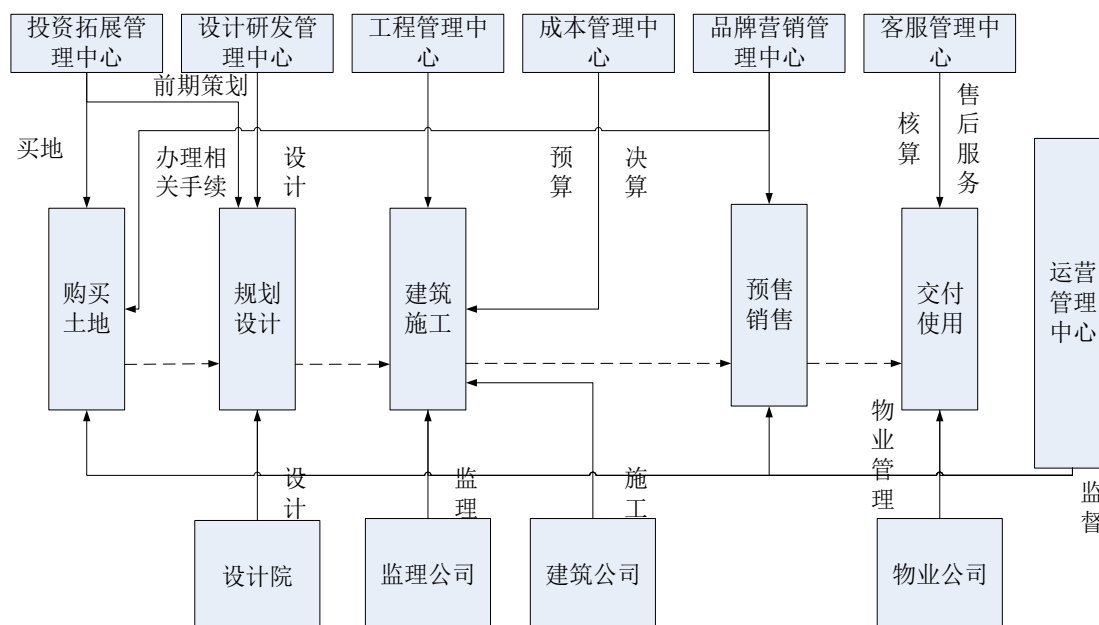


(4) 普通住宅地产板块经营状况

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 5-21 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 144.52 万平方米、186.63 万平方米和 202.45 万平方米；分别实现签约销售金额 128.44 亿元、181.60 亿元和 231.73 亿元。最近三年，发行人住宅地产开发项目竣工面积分别为 234.26 万平方米、257.30 万平方米和 125.85 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 5-22 发行人住宅地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
新开工面积	257.90	186.97	90.15
竣工面积	125.85	257.30	234.26
签约销售面积	202.45	186.63	144.52
签约销售金额	231.73	181.60	128.44

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 2017 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和北京金辉大厦等，这五处物业持有面积合计为 375,346.79 平方米，其中福州金辉大厦和西安金辉大厦已实现 100%出租，重庆金辉广场的出租率为 61%，重庆金辉城四期三标和北京金辉大厦的出租率分别达到了 92%和 96%。

表 5-23 截至 2017 年末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	2015 年租金收入	2016 年租金收入	2017 年度租金收入	截至 2017 年末的出租率
福州金辉大厦	16,759.80	300.84	255.00	285.71	100.00%
重庆金辉广场	120,845.79	1,193.17	1,782.86	2,089.41	61.00%
西安金辉大厦	48,685.40	581.14	1,787.78	2,346.82	100.00%
重庆金辉城四	72,657.14	-	-	292.94	92.00%

项目名称	规划建筑面积	2015 年租金收入	2016 年租金收入	2017 年度租金收入	截至 2017 年末的出租率
期三标					
北京金辉大厦	116,398.66	-	-	6,925.79	96.00%
合计	375,346.79	2,075.15	3,825.64	11,940.67	

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 0.00 万平方米、0.40 万平方米和 1.68 万平方米；分别实现签约销售金额 0.00 亿元、0.38 亿元和 2.33 亿元。

（6）发行人主要房地产在建、拟建项目/工程情况

截至 2017 年末，发行人拥有控制权的房地产在建及拟建项目/工程共计 57 个，其中在建项目/工程 35 个，拟建项目/工程 22 个。

A、在建项目/工程

截至 2017 年末，发行人主要在建项目/工程基本情况如下表所示：

表 5-24 截至 2017 年末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	湖岸花园	2012 年 2 月	天津	100%	297,658.00	297,658.00
2	优步大道	2016 年 1 月	沈阳	100%	54,151.54	54,151.54
3	优步湖畔	2017 年 3 月	沈阳	100%	207,100.00	207,100.00
4	优步学府	2016 年 12 月	沈阳	100%	84,930.66	84,930.66
5	优步公园	2017 年 1 月	沈阳	100%	137,520.78	137,520.78
6	金辉天鹅湾	2013 年 9 月	上海	100%	138,913.03	138,913.03
7	金辉萃庄项目	2015 年 12 月	上海	100%	98,259.86	98,259.86
8	优步水岸花园	2016 年 1 月	苏州	100%	156,766.76	156,766.76
9	临湖 80 号项目	2017 年 3 月	苏州	100%	89,531.67	89,531.67
10	悦优公寓	2017 年 1 月	杭州	100%	81,857.74	81,857.74
11	四季金辉	2011 年 3 月	连云港	100%	767,356.08	767,356.08
12	金辉城	2011 年 3 月	连云港	100%	874,606.00	874,606.00
13	四季金辉	2011 年 1 月	淮安	100%	566,269.00	566,269.00

14	金辉城 A 地块	2011 年 5 月	淮安	100%	224,113.10	224,113.10
15	天鹅湾	2012 年 2 月	淮安	100%	408,760.18	408,760.18
16	金辉城	2011 年 7 月	盐城	100%	692,500.00	692,500.00
17	四季金辉	2011 年 9 月	扬州	100%	385,374.41	385,374.41
18	吾优花园	2016 年 2 月	扬州	100%	169,789.36	169,789.36
19	花海路项目	2017 年 3 月	南京	100%	54,860.30	54,860.30
20	四季金辉	2013 年 12 月	句容	100%	408,144.00	408,144.00
21	西子花园	2017 年 3 月	合肥	23%	291,488.83	67,042.43
22	悠步熙园	2017 年 4 月	佛山	100%	143,147.54	143,147.54
23	融侨城	2007 年 10 月	西安	100%	820,168.97	820,168.97
24	世界城上东区	2014 年 3 月	西安	100%	269,572.00	269,572.00
25	天鹅湾西园	2014 年 1 月	西安	100%	151,510.00	151,510.00
26	原山世界城	2016 年 2 月	西安	100%	1,611,888.00	1,611,888.00
27	合创世界城	2016 年 2 月	西安	100%	741,400.00	741,400.00
28	博朗世界城	2016 年 2 月	西安	100%	334,860.00	334,860.00
29	优步花园	2016 年 10 月	西安	100%	170,945.99	170,945.99
30	金辉悦府	2013 年 1 月	成都	100%	196,348.85	196,348.85
31	金辉城	2001 年 4 月	重庆	100%	2,708,757.00	2,708,757.00
32	优步大道	2016 年 8 月	重庆	100%	60,375.10	60,375.10
33	中央铭著	2017 年 2 月	重庆	100%	585,313.00	585,313.00
34	淮安项目	1991 年 9 月	福州	60%	1,347,322.56	808,393.54
35	鸿涛翡翠湾	2017 年 7 月	长沙	100%	170,800.00	170,800.00
合计					15,502,360.31	14,738,984.89

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 5-25 截至 2017 年末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
			2018 年度	2019 年度	2020 年度		
天津	湖岸花园	13.79	5.73	0.96	2.63	9%	2021 年 3 月
沈阳	优步大道	3.14	0.31	0.35	0.10	55%	2018 年 9 月
沈阳	优步湖畔	12.14	2.79	2.36	-	29%	2020 年 5 月
沈阳	优步学府	4.15	1.15	0.88	-	18%	2019 年 9 月
沈阳	优步公园	7.83	2.20	1.63	0.35	14%	2019 年 9 月

上海	金辉天鹅湾	22.97	0.42	-	-	96%	2018 年 5 月
上海	金辉莘庄项目	40.34	2.96	1.07	0.80	57%	2019 年 4 月
苏州	优步水岸花园	16.08	1.65	0.95	0.56	51%	2018 年 8 月
苏州	临湖 80 号项目	9.12	1.95	0.78	0.14	20%	2018 年 11 月
杭州	悦优公寓	9.06	1.31	0.86	0.88	21%	2019 年 12 月
连云港	四季金辉	33.54	2.58	2.48	1.62	72%	2019 年 8 月
连云港	金辉城	24.32	4.11	5.06	4.33	12%	2021 年 12 月
淮安	四季金辉	19.33	3.17	1.50	0.88	65%	2018 年 9 月
淮安	金辉城 A 地块	8.02	0.82	1.73	1.39	35%	2019 年 12 月
淮安	天鹅湾	15.18	2.50	2.15	1.40	51%	2019 年 7 月
盐城	金辉城	27.73	2.70	2.50	2.70	57%	2019 年 8 月
扬州	四季金辉	18.55	1.50	1.16	0.15	78%	2018 年 10 月
扬州	吾优花园	9.59	1.22	1.20	1.19	34%	2018 年 12 月
南京	花海路项目	14.81	1.77	2.05	0.52	15%	2019 年 1 月
句容	四季金辉	17.38	2.42	0.89	0.29	71%	2018 年 12 月
合肥	西子花园	29.08	4.08	3.34	3.01	16%	2019 年 9 月
佛山	悠步熙园	17.95	1.47	1.31	1.30	7%	2019 年 10 月
西安	融侨城	43.47	0.52	0.38	-	97%	2017 年 12 月
西安	世界城上东区	14.34	2.10	1.90	1.25	49%	2019 年 9 月
西安	天鹅湾西园	7.95	0.60	0.24	-	85%	2018 年 7 月
西安	原山世界城	111.98	10.28	9.45	3.12	42%	2021 年 12 月
西安	合创世界城	34.06	5.61	7.02	7.58	2%	2022 年 12 月
西安	博朗世界城	23.14	4.70	1.75	0.80	38%	2020 年 12 月
西安	优步花园	7.84	2.09	1.89	-	25%	2018 年 12 月
成都	金辉悦府	8.49	0.80	0.80	0.39	71%	2019 年 12 月
重庆	金辉城	127.38	13.90	8.80	2.06	69%	2019 年 12 月
重庆	优步大道	4.51	0.66	0.43	-	40%	2018 年 12 月
重庆	中央铭著	52.37	11.83	5.53	3.89	7%	2021 年 5 月
福州	淮安项目	120.29	9.50	7.56	4.43	79%	2020 年 3 月
长沙	鸿涛翡翠湾	10.62	2.99	1.42	1.40	20%	2020 年 5 月
合计		940.54	114.39	82.37	49.16	-	-

B、拟建项目/工程

截至 2017 年末，发行人主要拟建项目/工程基本情况如下表所示：

表 5-26 截至 2017 年末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	朝阳口岸项目	2017-4-13	北京	100%	17.49	17.49
2	正定新区 4 号地	2017-7-3	石家庄	26%	5.70	1.48
3	正定新区 5 号地	2017-7-5	石家庄	34%	11.30	3.84
4	正定新区 7 号地	2017-6-9	石家庄	55%	8.48	4.66
5	优步南郡	2017-1-11	沈阳	100%	24.81	24.81
6	三墩北 11 号地	2017-9-20	杭州	100%	4.83	4.83
7	翁梅项目	2017-9-11	杭州	100%	20.61	20.61
8	横泾 18-2 号地	2017-10-25	太仓	100%	4.62	4.62
9	金辉城 B 地块	2011-6-17	淮安	73.53%	32.02	23.54
10	观岚项目	2017-1-9	句容	100%	15.50	15.50
11	包河项目	2017-9-8	合肥	100%	4.98	4.98
12	大良项目	2017-6-12	佛山	100%	9.60	9.60
13	大沥项目	2017-8-24	佛山	34%	3.65	1.24
14	高明项目	2017-9-26	佛山	50%	7.55	3.78
15	白云坑项目	2017-9-12	惠州	100%	9.16	9.16
16	科技路地块	2017-7-26	西安	100%	19.57	19.57
17	鹿苑项目	2017-9-15	西安	100%	81.74	81.74
18	温江项目	2010-11-30	成都	100%	17.59	17.59
19	鹿角项目	2017-8-22	重庆	34%	49.69	16.89
20	15 号地	2017-10-26	福清	36%	17.53	6.31
21	10 号地	2017-10-26	福清	33%	13.25	4.42
22	金辉优步花园	2017-5-9	长沙	100%	23.32	23.32
	合计				402.98	319.98

(7) 发行人房地产项目去化情况

①已完工项目销售情况

表 5-27 截至 2017 年末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	沈阳	9.04	7.59	7.12	0.47	5.74	8,060.10	2011 年 12 月	98%
2	尚璟	住宅	沈阳	11.95	10.44	9.79	0.65	4.72	4,819.16	2011 年 12 月	97%

3	湖畔里	住宅、商业	沈阳	33.39	30.66	29.04	1.62	19.35	6,661.60	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	94%
5	金港商业广场	办公商业酒店	上海	9.32	4.91	4.52	0.39	6.16	13,623.87	2011 年 12 月	92%
6	优步花园	住宅	苏州	16.79	14.78	14.48	0.30	20.41	14,091.55	2015 年 9 月	98%
7	梁溪原筑	住宅	无锡	6.47	5.89	5.32	0.57	4.31	8,103.94	2013 年 9 月	90%
8	枫尚花园	住宅	合肥	16.44	14.24	13.87	0.37	10.14	7,311.74	2011 年 12 月	91%
9	悦府	住宅	合肥	26.03	22.46	21.49	0.97	13.39	6,231.77	2011 年 12 月	97%
10	天鹅湾	住宅	西安	37.57	36.03	30.22	5.82	21.92	7,253.79	2012 年 4 月	99%
11	金辉悦府	住宅、商业、车位	西安	40.18	38.33	30.47	7.87	22.58	7,410.47	2013 年 6 月	79%
12	金辉枫尚	住宅	成都	11.98	10.83	9.35	1.48	7.29	7,798.30	2012 年 5 月	86%
13	观江苑	住宅	重庆	4.90	4.73	4.32	0.41	4.13	9,566.65	2015 年 6 月	98%
14	金辉尊域	住宅	福清	16.98	15.27	14.72	0.55	15.94	10,828.80	2012 年 5 月	96%
15	金辉华府	住宅	福清	45.83	38.32	37.29	1.03	31.72	8,506.30	2010 年 12 月	97%
16	光明城	住宅	福清	14.79	11.51	11.40	0.11	7.40	6,493.67	2014 年 10 月	99%
17	金辉西院	住宅、商业、车位	福清	4.19	3.77	3.32	0.45	3.87	11,656.63	2015 年 11 月	88%
合计				317.31	278.51	254.77	23.74	211.83		-	93%

注：去化率=已预售面积/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 5-28 截至 2017 年末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
湖岸花园	天津	22.01	3.89	3.26	18.75	3.40	-	2017 年 10 月	0%
优步大道	沈阳	4.92	4.76	4.52	0.41	3.82	8,460.67	2016 年 6 月	95%
优步湖畔	沈阳	16.83	10.05	4.52	12.31	3.64	8,047.82	2017 年 8 月	45%
优步学府	沈阳	7.30	5.11	1.67	5.63	1.49	8,923.27	2017 年 10 月	33%
优步公园	沈阳	9.65	4.21	3.79	5.87	4.50	11,889.96	2017 年 11 月	90%
金辉天鹅湾	上海	12.11	8.92	9.31	2.80	23.63	25,378.80	2014 年 8 月	77%
金辉莘庄项目	上海	7.58	-	-	7.58	-	-	-	0%
优步水岸花园	苏州	13.67	11.94	10.29	3.38	18.82	18,285.26	2016 年 11 月	86%
临湖 80 号项目	苏州	6.95	-	-	6.95	-	-	-	0%
悦优公寓	杭州	5.67	-	-	5.67	-	-	-	0%
四季金辉	连云港	67.81	64.43	60.62	7.19	44.60	7,358.16	2011 年 12 月	94%
金辉城	连云港	76.61	-	-	76.61	-	-	-	0%
四季金辉	淮安	44.55	19.58	19.54	25.01	9.16	4,685.85	2011 年 10 月	100%
金辉城 A 地块	淮安	16.96	2.08	2.08	14.88	1.93	9,278.85	2012 年 6 月	100%
天鹅湾	淮安	34.32	19.82	18.79	15.53	9.60	5,109.92	2013 年 8 月	95%
金辉城	盐城	55.75	40.65	34.92	20.84	23.48	6,725.10	2012 年 5 月	86%
四季金辉	扬州	33.57	29.29	28.75	4.82	22.89	7,963.36	2013 年 4 月	98%
吾优花园	扬州	14.64	12.31	12.07	2.58	12.63	10,469.27	2016 年 11 月	98%
花海路项目	南京	3.98	-	-	3.98	-	-	-	0%
四季金辉	句容	38.36	33.48	35.19	3.16	29.38	8,349.26	2014 年 8 月	92%
西子花园	合肥	21.52	18.79	17.66	3.86	23.28	13,183.99	2017 年 8 月	94%
悠步熙园	佛山	10.30	-	-	10.30	-	-	-	0%
融侨城	西安	74.31	67.54	71.62	2.68	60.27	8,414.97	2009 年 9 月	96%
世界城上东区	西安	24.23	23.25	19.27	4.96	18.55	9,625.46	2015 年 8 月	83%
天鹅湾西园	西安	13.96	13.96	11.23	2.73	8.19	7,292.64	2015 年 1 月	80%
原山世界城	西安	147.49	66.29	59.68	87.81	55.36	9,276.06	2013 年 12 月	90%
合创世界城	西安	50.44	-	-	50.44	-	-	-	0%
博朗世界城	西安	31.64	6.80	2.61	29.03	3.06	11,727.60	2014 年 12 月	38%
优步花园	西安	14.56	14.56	10.61	3.96	9.89	9,324.57	2017 年 5 月	73%
金辉悦府	成都	17.44	14.16	11.59	5.85	7.89	6,812.54	2013 年 8 月	82%

金辉城	重庆	263.95	170.56	172.90	91.05	144.97	8,384.53	2009 年 9 月	101%
优步大道	重庆	5.75	4.65	4.46	1.29	5.99	13,432.27	2017 年 2 月	96%
中央铭著	重庆	43.51	5.38	4.11	39.40	4.78	11,622.95	2017 年 11 月	76%
淮安项目	福州	103.22	73.97	61.69	41.53	104.69	16,970.34	2011 年 8 月	83%
鸿涛翡翠湾	长沙	14.59	2.55	1.43	13.16	1.75	12,237.76	2016 年 6 月	56%
合计		1,330.13	752.99	698.16	631.97	661.66	9,477.17		91%

注：去化率=已预售面积/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

2015 年-2017 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 5-29 2015 年-2017 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	3205012016CR0010	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	3210012016CR0005	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	2101142017A0009	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，	2101122017A0005	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	2101122017A0004	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	3205012017CR0036	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	3301102016A21083	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	3201112017CR0007	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 _注
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 7 月	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 7 月	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 7 月	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 8 月	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 9 月	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	3301102017A21062	2017 年 9 月	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	3301002017A21102	2017 年 9 月	11,349.00	32,912.10	2.90	19,635.03	64,623.00

		元 B-G11-01 地块 公园							
27	璜泾 18-2 号 地	璜泾镇南部新城 13-2 地块	3205852017CR0073	2017 年 10 月	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 9 月	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 7 月	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	35018120171026P031	2017 年 11 月	53,168.00	132,920.00	2.5	4,280.77	56,900.00
31	10 号地	福清玉屏街道石井 村、龙山街道东刘 村	35018120171026P026	2017 年 11 月	41,675.00	104,187.50	2.50	5,979.60	62,300.00

2015 年、2016 年以及 2017 年，发行人以购买股权获得的土地情况如下表所示：

表 5-30 2015 年-2017 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	长沙金辉优步花园	长沙市岳麓区岳麓大道	2017 年	61,310.16	183,930.48	3.00	93,826.00
5	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
6	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
7	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
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

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 320.24 万元、630.37 万元及 507.74 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 2017 年末，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 2017 年末，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 2017 年末发行人其他关联方情况

关联方名称	与发行人关系
陈月琴	与董事关系密切的家庭成员
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
陈小平	与董事关系密切的家庭成员
林巍	曾经的监事
陈云	曾经的监事
郑植誉	与监事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
陈素容	与董事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
翁溯团	与公司高级管理人员关系密切的家庭成员
福州亿民置业有限公司	本公司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 月本公司母公司将其持有的 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 5-31 最近三年发行人关联销售情况

单位：万元

购买方	交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
林凤英	商品房（车位）	-	-	2,100.00
陈小平	商品房（车位）	-	180.86	150.39
林茂盛	商品房（车位）	-	-	247.85
林巧英	商品房（车位）	-	231.89	-
林瑞琛	商品房（车位）	-	172.36	-
林巍	商品房（车位）	-	-	191.13
林宇	商品房（车位）	-	-	4,608.00
林云	商品房（车位）	-	132.29	213.75
黄俊泉	商品房（车位）	-	-	158.84
陈云	商品房（车位）	-	-	142.15
郑植誉	商品房（车位）	-	-	144.62
陈素容	商品房（车位）	-	220.46	-
林起福	商品房（车位）	3,000.00	-	-
翁溯团	商品房（车位）	102.69	-	-
福州金辉居业房地产有限公司	物业管理	69.92	109.53	-
南京乾景房地产开发有限公司	物业管理	99.05	53.86	-
苏州金辉新园置业有限公司	物业管理	110.09	200.59	157.65
苏州金辉华园置业有限公司	物业管理	50.71	130.50	49.77
苏州辉耀弘阳置业有限公司	物业管理	206.04	-	-

西安博朗房地产开发有限公司	物业管理	-	2.23	73.14
西安曲江原山置业有限公司	物业管理	-	5.37	238.30
福清金辉置业有限公司	物业管理	10.80	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	物业管理	17.48	-	-
福州泽翔房地产开发有限公司	物业管理	8.50	-	-
苏州融辉置业有限公司	物业管理	74.85	-	-
总 计	-	3,738.34	1,439.93	8,475.60

2、关联租赁

最近三年，发行人关联租赁情况如下表所示：

表 5-32 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
福州金辉大酒店有限公司	福州金辉大酒店	285.71	247.86	300.84

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、关联方利息收支

表 5-33 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息收入			
苏州金辉新园置业有限公司	-	-	11.42
福州金辉居业房地产有限公司	-	1,348.97	1,350.50
苏州金辉华园置业有限公司	-	-	45.62
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	13,621.31	681.46	-
福州融丰房地产有限公司	2,543.63	147.07	-
苏州辉耀弘阳置业有限公司	3,112.74	-	-
杭州鑫建辉实业有限公司	3,464.79	-	-
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	462.73	-	-
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	23,249.49	2,216.21	1,407.54
利息支出			
苏州金辉新园置业有限公司	-	116.27	255.78
合计	-	116.27	255.78

4、关联担保

(1) 发行人作为担保方

截至 2017 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

表 5-34 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	实际担保金额	起始时间	到期时间	担保是否已经履行完毕
福州泽翔房地产开发有限公司	103,000.00	35,020.00	2016.8.31	2018.8.23	否
南京乾景房地产开发有限公司	33,000.00	33,000.00	2016.11.24	2019.10.18	否
苏州辉耀弘阳置业有限公司	75,000.00	75,000.00	2016.5.26	2018.5.24	否
苏州辉耀弘阳置业有限公司	65,000.00	65,000.00	2016.9.29	2019.9.29	否
苏州融辉置业有限公司	18,000.00	18,000.00	2017.6.1	2019.12.23	否
苏州融辉置业有限公司	18,000.00	18,000.00	2017.9.27	2019.12.23	否
苏州融辉置业有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.3.21	2019.3.20	否
苏州正润房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	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
苏州正润房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	2017.11.29	2018.11.20	否
苏州金辉新园置业有限公司	6,000.00	6,000.00	2017.12.29	2022.12.28	否
福清金辉置业有限公司	51,500.00	51,500.00	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	15,279.00	15,279.00	2017.8.21	2019.8.20	否
成都融辉桥宇置业有限公司	9,721.00	9,721.00	2017.9.13	2019.9.14	否
成都融辉桥宇置业有限公司	15,000.00	7,500.00	2017.11.30	2020.11.30	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	20,000.00	9,800.00	2017.9.14	2020.3.30	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	44,000.00	21,560.00	2017.9.22	2020.3.30	否

佛山市启辉房地产有限公司	52,940.00	26,999.40	2017.12.5	2019.12.27	否
天津轩溢房地产开发有限公司	47,000.00	18,800.00	2017.11.8	2019.5.8	否

(2) 发行人作为被担保方

截至 2017 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	实际担保金额	起始时间	到期时间	担保是否已经履行完毕
林凤英、融侨（福州）置业有限公司、本公司	70,000.00	60,000.00	2017.5.17	2019.6.16	否

5、关联方资金拆借情况

表 5-35 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
拆出				
苏州辉耀弘阳置业有限公司	49,500.00	2017.1.24	2019.3.23	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	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	100.00	2017.1.14	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	200.00	2017.3.28	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	480.00	2017.5.23	未约定到期日	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	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.1.14	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.3.28	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	120.00	2017.5.23	未约定到期日	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%
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%
福州金辉居业房地产有限公司	3,773.00	2015.7.15	2015.10.20	10.00%
福州金辉居业房地产有限公司	16,069.62	2015.8.13	2015.10.20	10.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	43,656.00	2016.11.18	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	41,944.00	2016.11.30	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	30,225.63	2016.12.29	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	12,454.37	2016.12.30	未约定到期日	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	207.57	2016.12.30	未约定到期日	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	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	11,528.64	2016.12.29	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	2,321.36	2016.12.30	未约定到期日	8.00%
福州融丰房地产有限公司	38.69	2016.12.30	未约定到期日	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	未约定到期日	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	未约定到期日	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	未约定到期日	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	49.00	2017.8.14	未约定到期日	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	245.00	2017.9.15	未约定到期日	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	未约定到期日	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2,271.05	2017.6.30	未约定到期日	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2.00	2017.8.14	未约定到期日	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	10.00	2017.9.15	未约定到期日	8.00%
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	未约定到期日	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	29,100.00	2017.12.22	未约定到期日	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	17,762.40	2017.10.20	未约定到期日	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%

6、关联股权交易

最近三年，发行人多次向关联方收购股权，向关联方收购股权情况如下表所示：

表 5-36 发行人关联股权交易情况

单位：万元

被收购单位	转让方	收购日	收购股权比例%	支付对价
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	合众企业发展有限公司	2015.6.30	100.00	56,008.46
连云港天峻置地有限公司	合众企业发展有限公司	2015.6.30	100.00	19,297.28
扬州金辉置业有限公司	金辉投资（香港）有限公司	2015.6.30	49.00	16,367.16
淮安融辉居业房地产有限公司	金辉投资（香港）有限公司	2015.6.30	49.00	18,778.70

此外，2015 年 6 月，上海华月实业投资有限公司对本公司增资 2 亿元，其中 1,904.54 万元作为新增注册资本投入，18,095.46 万元作为资本溢价。

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 5-37 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	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应收账款	苏州金辉华园置业有限公司	74.32	101.04	32.04
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	17.13
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	西安曲江原山置业有限公司	-	-	52.50
应收账款	西安博朗房地产开发有限公司	-	-	20.17
其他应收款	福州金辉融欣房地产有限公司	144,863.93	129,186.97	-
其他应收款	苏州辉耀弘阳置业有限公司	87,816.09	49,508.75	-
其他应收款	佛山市启辉房地产有限公司	68,979.70	-	-
其他应收款	杭州鑫建辉实业有限公司	74,815.06	-	-
其他应收款	太仓辉耀房地产开发有限公司	71,497.76	-	-
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	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	-	-
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	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	676.43	-	-
其他应收款	苏州正润房地产开发有限公司	19,116.35	-	-
其他应收款	苏州融辉置业有限公司	30.10	6,988.15	-
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	10,855.37	-	-
其他应收款	石家庄骏德房地产开发有限公司	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	-	-
其他应收款	福清金辉置业有限公司	9.35	15,412.46	15,055.00
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	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	416.48	-	-
其他应收款	太仓辉盛房地产开发有限公司	403.38	-	-
其他应收款	杭州启辉置业有限公司	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	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	0.84	-
其他应收款	福州金辉居业房地产有限公司	-	18.24	29,442.56
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	-
应收账款	苏州金辉华园置业有限公司	9.35	15,412.46	15,055.00
合计		694,255.85	255,714.84	44,619.40

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 5-38 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
预收款项	陈小平	-	-	189.90
预收款项	林云	-	-	132.29
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	0.00	-
预收款项	陈月琴	178.82	53.82	-
预收款项	陈云	-	202.40	155.73
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	43,620.00
其他应付款	福州金辉大酒店有限公司	-	-	316.94
其他应付款	南京乾景房地产开发有限公司	55,631.13	4,322.84	-
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	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	66,920.00
其他应付款	福清金辉置业有限公司	16,694.64	-	-
其他应付款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	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	20,259.59	-	-
其他应付款	福清金辉投资有限公司	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	1,100.00
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	西安曲江原山置业有限公司	-	-	21,266.40
应付股利	金辉投资（香港）有限公司	-	-	8,956.28
合计		328,517.50	188,396.07	142,657.53

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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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）发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （16）发行人提出债务重组方案的；
- （17）本次债券项下各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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、发行人最近三年及一期财务报告的审计情况

发行人 2015 年度、2016 年度及 2017 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（2018）第 350ZA0116 号”的标准无保留意见审计报告。2018 年一季度财务数据未经审计。

二、发行人最近三年及一期比较式财务报表

（一）重要会计政策及会计估计变更

重要会计政策变更

1、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）	对 2015 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	-2,812,701.27
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	-1,458,161.90
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	-4,270,863.17

2、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本期财务报表无影响。

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）发行人最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

表 6-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项 目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				

项 目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	5,895,328,872.73	6,104,884,836.26	6,308,833,094.55	2,539,969,911.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	106,150,427.27	120,603,342.54	128,456,558.80	138,512,788.29
预付款项	1,634,872,732.39	4,334,290,338.05	874,208,752.80	1,638,266,158.11
其他应收款	11,873,880,102.67	9,679,973,788.15	5,001,459,731.48	727,013,244.13
存货	55,030,313,942.46	49,598,210,148.75	31,888,073,374.07	23,147,801,925.98
其他流动资产	1,145,388,853.92	1,336,042,921.45	882,946,043.82	1,017,015,351.51
流动资产合计	75,685,934,931.44	71,174,005,375.20	45,083,977,555.52	29,208,579,379.56
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	33,222,222.00	33,222,222.00	33,222,222.00	33,222,222.00
长期股权投资	3,807,922,429.77	3,259,075,677.80	1,169,246,067.62	3,167,904,855.34
投资性房地产	8,957,787,475.99	8,947,638,800.00	8,114,620,356.25	6,980,736,200.00
固定资产	443,166,432.79	443,684,960.79	442,299,814.67	473,532,866.10
在建工程	2,095,085.43	597,277.45	12,387,297.87	48,098,671.29
无形资产	135,588,502.77	144,339,883.74	155,913,683.08	42,984,507.55
长期待摊费用	19,452,177.55	18,629,769.56	5,050,648.12	1,444,585.93
递延所得税资产	1,160,030,468.98	1,127,829,231.22	796,312,002.11	610,143,158.37
其他非流动资产	1,204,608,000.00	1,205,608,000.00	940,000,000.00	
非流动资产合计	15,763,872,795.28	15,180,625,822.56	11,669,052,091.72	11,358,067,066.58
资产总计	91,449,807,726.72	86,354,631,197.76	56,753,029,647.24	40,566,646,446.14
流动负债：				
短期借款	1,616,710,000.00	3,166,405,000.00	1,091,000,000.00	606,000,000.00
应付票据	589,095,000.00	588,095,000.00	553,771,659.18	
应付账款	3,380,455,242.47	3,839,844,787.13	4,371,164,511.08	3,278,155,693.66
预收款项	27,425,851,643.78	22,510,856,766.82	14,031,433,865.50	12,180,736,649.95
应付职工薪酬	59,743,566.51	186,033,002.11	130,880,794.87	69,722,674.05
应交税费	779,300,282.45	1,326,633,680.56	939,346,821.98	746,634,247.66
应付利息	295,892,474.72	358,764,174.16	339,104,302.40	167,513,188.39
应付股利	-	-	-	89,562,779.35
其他应付款	5,920,085,909.86	6,552,551,641.69	2,994,976,489.31	2,210,153,219.61
一年内到期的非流动负债	8,885,243,329.19	6,997,274,042.87	3,343,015,566.04	6,575,300,000.00

项 目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债合计	48,952,377,448.98	45,526,458,095.34	27,794,694,010.36	25,923,778,452.67
非流动负债：	-			
长期借款	20,415,617,100.00	17,173,508,000.00	7,478,500,000.00	4,341,000,000.00
应付债券	4,507,918,135.74	6,415,296,649.11	7,973,050,716.52	-
递延所得税负债	2,698,440,588.12	2,704,707,760.22	2,170,140,492.20	1,217,207,825.20
其他非流动负债	-	-	98,000,000.00	138,000,000.00
非流动负债合计	27,621,975,823.86	26,293,512,409.33	17,719,691,208.72	5,696,207,825.20
负债合计	76,574,353,272.84	71,819,970,504.67	45,514,385,219.08	31,619,986,277.87
股东权益：				
股本	1,800,000,000.00	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	1,598,857,799.59
其他综合收益	91,589,717.66	91,589,717.66	61,931,214.40	-
盈余公积	41,230,362.65	41,230,362.65	788,633.88	788,633.88
未分配利润	9,379,819,843.76	9,319,538,245.20	7,249,739,732.84	5,397,919,669.82
归属于母公司股东权益合计	12,911,497,723.66	12,851,216,125.10	10,711,317,380.71	8,797,566,103.29
少数股东权益	1,963,956,730.22	1,683,444,567.99	527,327,047.45	149,094,064.98
股东权益合计	14,875,454,453.88	14,534,660,693.09	11,238,644,428.16	8,946,660,168.27
负债和股东权益总计	91,449,807,726.72	86,354,631,197.76	56,753,029,647.24	40,566,646,446.14

2、合并利润表

表 6-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,062,759,334.93	12,377,904,800.84	17,970,784,778.80	14,870,202,595.36
减：营业成本	662,117,557.29	7,903,577,574.34	13,311,919,525.46	10,888,486,112.67
税金及附加	68,785,221.57	1,029,285,144.15	1,466,674,939.23	1,275,423,569.00
销售费用	51,991,161.40	457,841,604.25	458,873,016.62	353,258,583.78
管理费用	121,877,316.56	535,597,865.48	385,633,277.74	354,635,540.12
财务费用	64,662,304.62	322,890,020.44	226,573,422.19	87,365,307.23
资产减值损失	-346,414.90	-19,183,099.33	-92,268,308.98	139,285,913.97
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	302,371,801.15	593,940,928.47	306,151,039.04

投资收益(损失以“-”号填列)	-6,521,332.76	412,359,660.15	57,054,382.07	63,701,661.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	406,627,920.06	50,785,998.64	-37,793,794.14
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	1,411,858.15	-577,639.84	-2,812,701.27
二、营业利润(损失以“-”号填列)	87,150,855.63	2,864,039,010.96	2,863,796,577.24	2,138,787,568.19
加：营业外收入	2,719,272.84	10,873,576.91	20,048,380.34	48,490,836.28
减：营业外支出	5,422,264.52	32,781,562.21	17,673,440.52	22,275,630.29
三、利润总额(损失以“-”号填列)	84,447,863.95	2,842,131,025.66	2,866,171,517.06	2,165,002,774.18
减：所得税费用	27,454,103.16	576,273,263.99	636,347,101.97	600,210,326.71
四、净利润(损失以“-”号填列)	56,993,760.79	2,265,857,761.67	2,229,824,415.09	1,564,792,447.47
归属于母公司股东的净利润	60,281,598.56	2,150,240,241.13	1,851,591,432.62	1,501,519,061.18
少数股东损益	-3,287,837.77	115,617,520.54	378,232,982.47	63,273,386.29
五、其他综合收益的税后净额	-	29,658,503.26	61,931,214.40	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	29,658,503.26	61,931,214.40	-
六、综合收益总额	56,993,760.79	2,295,516,264.93	2,291,755,629.49	1,564,792,447.47
归属于母公司股东的综合收益总额	60,281,598.56	2,179,898,744.39	1,913,522,647.02	1,501,519,061.18
归属于少数股东的综合收益总额	-3,287,837.77	115,617,520.54	378,232,982.47	63,273,386.29
七、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.03	1.19	1.03	0.85
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

3、合并现金流量表

表 6-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,002,234,184.94	20,862,030,497.28	17,892,554,309.39	11,892,851,389.02
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,002,863,804.12	10,755,585,686.34	7,043,574,497.72	6,929,988,576.97
经营活动现金流入小计	7,005,097,989.06	31,617,616,183.62	24,936,128,807.11	18,822,839,965.99
购买商品、接受劳务支付的现金	4,429,021,237.19	24,230,461,208.30	10,723,221,595.96	6,824,107,581.03
支付给职工以及为职工支付的现金	272,483,744.48	868,068,159.14	587,725,616.47	511,308,652.47
支付的各项税费	314,845,059.15	2,256,750,623.43	2,063,778,840.03	1,924,986,360.91
支付其他与经营活动有关的现金	2,769,808,438.32	13,989,251,757.66	9,671,386,766.81	5,770,449,762.51

经营活动现金流出小计	7,786,158,479.14	41,344,531,748.53	23,046,112,819.27	15,030,852,356.92
经营活动产生的现金流量净额	-781,060,490.08	-9,726,915,564.91	1,890,015,987.84	3,791,987,609.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,000,000.00	1,162,174,000.00	9,678,550,000.00	13,375,393,940.00
取得投资收益收到的现金	4,966,415.27	237,755,409.66	10,033,532.09	101,495,455.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	857,145.21	3,136,744.44	1,998,935.50	3,689,173.21
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	26,823,560.48	1,403,066,154.10	9,690,582,467.59	13,480,578,569.18
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,372,290.61	221,032,952.49	404,713,591.29	568,382,771.47
投资支付的现金	580,334,500.00	3,161,319,782.50	10,670,550,000.00	14,187,545,205.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,654,410,361.71	441,319,343.00	20,000,000.00
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	588,706,790.61	5,036,763,096.70	11,886,252,010.89	14,775,927,977.24
投资活动产生的现金流量净额	-561,883,230.13	-3,633,696,942.60	-2,195,669,543.30	-1,295,349,408.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	283,800,000.00	1,040,500,000.00	-	200,000,000.00
取得借款收到的现金	5,632,567,100.00	23,363,953,000.00	9,956,500,000.00	6,014,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	8,056,542,500.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	42,000,000.00	203,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	5,916,367,100.00	24,446,453,000.00	18,216,042,500.00	6,214,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,959,562,227.05	9,614,620,000.00	12,630,300,000.00	6,231,856,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	549,908,310.66	2,206,332,269.48	1,504,156,604.58	2,197,573,280.58
支付其他与筹资活动有关的现金	-	106,243,543.53	699,085,769.81	85,778,470.00
筹资活动现金流出小计	4,509,470,537.71	11,927,195,813.01	14,833,542,374.39	8,515,207,750.58
筹资活动产生的现金流量净额	1,406,896,562.29	12,519,257,186.99	3,382,500,125.61	-2,301,207,750.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-105.84	-5,153.38
五、现金及现金等价物净增加额	63,952,842.08	-841,355,320.52	3,076,846,464.31	195,425,297.05
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	2,213,818,834.36
六、期末现金及现金等价物余额	4,708,688,117.28	4,644,735,275.20	5,486,090,595.72	2,409,244,131.41

(三) 发行人最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项 目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	809,509,145.05	760,902,118.26	1,231,376,315.79	450,132,192.16
应收股利	2,808,920,427.11	2,948,920,427.11	2,507,920,427.11	2,507,920,427.11
其他应收款	41,719,967,690.76	40,903,066,680.03	16,768,913,458.81	9,399,533,278.26
存货	6,406,529.79	6,406,529.79	6,557,060.95	6,705,099.03
其他流动资产	121,698.17	121,698.17	134,653.61	-
流动资产合计	45,344,925,490.88	44,619,417,453.36	20,514,901,916.27	12,364,290,996.56
非流动资产：				
长期股权投资	1,256,402,662.19	1,256,402,662.19	1,313,988,998.38	1,214,129,781.29
投资性房地产	267,284,600.00	267,284,600.00	239,845,100.00	233,128,700.00
固定资产	305,344.15	305,344.15	416,465.99	721,885.19
递延所得税资产	10,520,595.17	10,520,595.17	8,284,257.84	41,698.05
非流动资产合计	1,534,513,201.51	1,534,513,201.51	1,562,534,822.21	1,448,022,064.53
资产总计	46,879,438,692.39	46,153,930,654.87	22,077,436,738.48	13,812,313,061.09
流动负债：				
短期借款	-	-	150,000,000.00	206,000,000.00
应付账款	371,065.18	371,065.18	371,065.18	430,509.18
预收款项	240,000.00	-	-	-
应付职工薪酬	1,267,421.07	5,684,606.67	5,828,915.44	6,077,219.20
应交税费	12,223,671.33	15,032,361.30	37,478,311.39	38,176,292.33
应付利息	226,307,868.65	257,358,961.68	257,863,961.78	687,066.67
应付股利	-	-	-	89,562,779.35
其他应付款	37,594,614,513.58	36,810,530,188.62	12,926,128,836.18	10,713,030,632.55
一年内到期的非流动负债		-	10,000,000.00	10,000,000.00
流动负债合计	37,835,024,539.81	37,088,977,183.45	13,387,671,089.97	11,063,964,499.28
非流动负债：				
长期借款	-	-	65,000,000.00	75,000,000.00

应付债券	5,987,574,263.34	5,983,510,657.44	5,968,572,018.58	-
递延所得税负债	59,032,608.82	59,032,608.82	51,868,556.47	49,885,279.12
非流动负债合计	6,046,606,872.16	6,042,543,266.26	6,085,440,575.05	124,885,279.12
负债合计	43,881,631,411.97	43,131,520,449.71	19,473,111,665.02	11,188,849,778.40
股东权益：				
股本	1,800,000,000.00	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	815,576,943.93
盈余公积	41,230,362.65	41,230,362.65	788,633.88	788,633.88
未分配利润	343,999,973.84	368,602,898.58	-12,040,504.35	7,097,704.88
所有者权益合计	2,997,807,280.42	3,022,410,205.16	2,604,325,073.46	2,623,463,282.69
负债和所有者权益总计	46,879,438,692.39	46,153,930,654.87	22,077,436,738.48	13,812,313,061.09

2、母公司利润表

表 6-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项 目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	714,285.75	79,667,317.07	4,461,928.16	7,841,637.00
减：营业成本	-	150,531.16	148,038.08	1,954,510.16
营业税金及附加	98,473.27	1,097,143.81	939,385.24	1,956,559.05
销售费用	61,572.83	607,268.42	598,451.39	197,666.13
管理费用	4,871,258.22	25,397,768.30	31,478,551.62	14,534,718.82
财务费用	20,285,906.17	50,165,446.12	7,073,942.13	-1,099,565.33
资产减值损失	-	297,260.71	109,294.55	36,446.12
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	27,439,500.00	6,716,400.00	14,128,991.20
投资收益(损失以“-”号填列)	-	436,598,850.63	3,950,435.95	3,120,739,164.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-5,750,643.81	-140,782.91	-416,470.07
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-98,000.00	-278,592.77	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	-24,602,924.74	465,892,249.18	-25,497,491.67	3,125,129,457.25
加：营业外收入	-	120,921.72	100,000.00	0.06
减：营业外支出	-	324.18	-	2,076,978.25
三、利润总额(损失以“-”号填列)	-24,602,924.74	466,012,846.72	-25,397,491.67	3,123,052,479.06
减：所得税费用	-	4,927,715.02	-6,259,282.44	542,777.88
四、净利润(损失以“-”号填列)	-24,602,924.74	461,085,131.70	-19,138,209.23	3,122,509,701.18
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-24,602,924.74	461,085,131.70	-19,138,209.23	3,122,509,701.18
七、每股收益	-	-	-	-

(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 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	954,285.75	5,220,000.00	3,155,339.26	6,270,007.00
收到其他与经营活动有关的现金	33,924,705,401.75	204,856,024,826.87	94,832,430,302.57	11,204,096,800.51
经营活动现金流入小计	33,925,659,687.50	204,861,244,826.87	94,835,585,641.83	11,210,366,807.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,217,186.31	-	59,877.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,193,208.66	20,316,024.15	8,381,627.93	1,967,190.92
支付的各项税费	2,848,921.31	26,191,658.70	3,013,707.18	5,346,467.07
支付其他与经营活动有关的现金	33,870,790,294.43	204,572,067,370.21	100,176,877,464.63	10,581,555,998.02
经营活动现金流出小计	33,883,049,610.71	204,618,575,053.06	100,188,332,676.74	10,588,869,656.01
经营活动产生的现金流量净额	42,610,076.79	242,669,773.81	-5,352,747,034.91	621,497,151.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	620,000,000.00	9,395,000,000.00	11,852,500,000.00
取得投资收益收到的现金	140,000,000.00	183,862.01	4,091,218.86	7,023,445.42
投资活动现金流入小计	140,000,000.00	620,183,862.01	9,399,091,218.86	11,859,523,445.42
投资支付的现金	-	620,000,000.00	9,495,000,000.00	11,750,500,000.00
投资活动现金流出小计	-	620,000,000.00	9,495,000,000.00	11,750,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额	140,000,000.00	183,862.01	-95,908,781.14	109,023,445.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	200,000,000.00
取得借款收到的现金	-	800,000,000.00	150,000,000.00	291,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	5,963,750,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	800,000,000.00	6,113,750,000.00	491,000,000.00
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	134,003,050.00	480,327,833.35	109,542,890.51	1,186,595,733.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	8,000,000.00	3,307,169.81	-

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流出小计	134,003,050.00	1,513,327,833.35	328,850,060.32	1,186,595,733.35
筹资活动产生的现金流量净额	-134,003,050.00	-713,327,833.35	5,784,899,939.68	-695,595,733.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	48,607,026.79	-470,474,197.53	336,244,123.63	34,924,863.57
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	415,207,328.59
六、期末现金及现金等价物余额	364,509,145.05	315,902,118.26	786,376,315.79	450,132,192.16

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 2017 年末，发行人合并报表范围内子公司及共同经营公司共 130 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、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	-0.21	-0.21
福建省平潭居业贸易有限公司	-0.25	-0.25
福建省平潭居业嘉骅建筑有限责任公司	-25.81	-25.81
福建省平潭筑嘉居业建筑装饰有限责任公司	-0.25	-0.25
福建省平潭嘉骅居业建筑装饰有限责任公司	-421.90	-1,421.90
佛山市金辉房地产有限公司	968.72	-31.28
佛山市鹏辉房地产有限公司	0.16	0.16

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
长沙金辉置业有限公司	-0.21	-0.21
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
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
苏州奥远房地产开发有限公司	-68.94	-68.94
苏州正创置业发展有限公司	9,624.10	-375.90
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

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
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 买方的收入 (万元)	购买日至期末被购 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。

2、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

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。

3、2015 年合并报表范围变化情况

(1) 2015 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)
苏州金辉房地产开发有限公司	9,929.17	-70.83
上海天萃房地产开发有限公司	99.90	-0.10
苏州辉耀房地产开发有限公司	100.25	-0.25

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
南京乾景房地产开发有限公司	0.00	0.00

(2) 2015 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期初至合并日 被合并方的净利润 (万元)	上期被合并方的 净利润 (万元)
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	-844.80	-1,752.42
连云港天峻置地有限公司	-97.60	-210.28

(3) 2015 年因外部单位增资导致合并范围减少情况

无。

(4) 2015 年因吸收合并子公司导致合并范围减少

2015 年度，成都瑞华企业（集团）有限公司吸收合并成都市新瑞华医疗系统有限责任公司导致合并范围减少。

四、最近三年主要财务指标

(一) 发行人最近三及一期年主要财务指标

表 6-7 最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2018 年 3 月 31 日 /2018 年 1-3 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年 度	2016 年 12 月 31 日/2016 年 度	2015 年 12 月 31 日/2015 年 度
资产总额（万元）	9,144,980.77	8,635,463.12	5,675,302.96	4,056,664.64
负债总额（万元）	7,657,435.33	7,181,997.05	4,551,438.52	3,161,998.63
全部有息债务（万元）	3,542,548.86	3,375,248.37	1,988,556.63	1,156,230.00
所有者权益（万元）	1,487,545.45	1,453,466.07	1,123,864.44	894,666.02
流动比率	1.55	1.56	1.62	1.13
速动比率	0.42	0.47	0.47	0.23
资产负债率（合并报表）	83.73%	83.17%	80.20%	77.95%
资产负债率（母公司报表）	93.61%	93.45%	88.20%	81.01%
债务资本比率	70.43%	69.90%	63.89%	56.38%
营业收入（万元）	106,275.93	1,237,790.48	1,797,078.48	1,487,020.26
营业利润（万元）	8,715.09	286,403.90	286,379.66	213,878.76
利润总额（万元）	8,444.79	284,213.10	286,617.15	216,500.28

净利润（万元）	5,699.38	226,585.78	222,982.44	156,479.24
扣除非经常性损益后净利润	1,133.29	186,191.03	176,391.21	124,323.79
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,028.16	215,024.02	185,159.14	150,151.91
经营活动产生现金流量净额（万元）	-78,106.05	-972,691.56	189,001.60	379,198.76
投资活动产生现金流量净额（万元）	-56,188.32	-363,369.69	-219,566.95	-129,534.94
筹资活动产生现金流量净额（万元）	140,689.66	1,251,925.72	338,250.01	-230,120.78
营业毛利率	37.70%	36.15%	25.92%	26.78%
平均总资产报酬率	0.16%	4.41%	6.25%	5.34%
净资产收益率	0.39%	17.58%	22.09%	16.71%
平均总资产回报率	0.06%	3.17%	4.58%	3.74%
加权平均净资产收益率	0.47%	18.22%	18.98%	14.69%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.11%	14.78%	14.21%	11.55%
EBIT（万元）	14,432.87	315,288.30	303,904.02	223,137.54
EBITDA（万元）	15,740.31	320,117.68	307,797.91	229,238.50
EBITDA 全部债务比	0.00	0.09	0.15	0.20
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.28	1.46	1.96	2.18
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.30	1.48	1.99	2.24
应收账款周转率（次/年）	8.43	93.37	131.81	80.88
存货周转率（次/年）	0.01	0.19	0.48	0.44
总资产周转率（次/年）	0.01	0.17	0.37	0.36

（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：

全部有息债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券+其他非流动负债中的有息债务；短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债；

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；

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；

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

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

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部有息债务；

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

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

存货周转率=营业成本/[（存货期初账面余额+存货期末账面余额）/2]；

总资产周转率=营业收入/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，其中 2018 年 1-3 月数据未经年化处理。

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，布局东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域，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、长沙、石家庄、佛山、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉等 22 座核心城市。秉承“阅读城市、尊重人文、赞美生活”的产品理念，公司致力于打造符合现代都市人需求的生活方式，在专注品质的同时，通过产品细节的精雕细琢彰显宜居体验。

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	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	610,488.48	7.07	630,883.31	11.12	253,996.99	6.26
应收账款	12,060.33	0.14	12,845.66	0.23	13,851.28	0.34
预付款项	433,429.03	5.02	87,420.88	1.54	163,826.62	4.04
其他应收款	967,997.38	11.21	500,145.97	8.81	72,701.32	1.79
存货	4,959,821.01	57.44	3,188,807.34	56.19	2,314,780.19	57.06
其他流动资产	133,604.29	1.55	88,294.60	1.56	101,701.54	2.51
流动资产合计	7,117,400.54	82.42	4,508,397.76	79.44	2,920,857.94	72.00
非流动资产：						
可供出售金融资产	3,322.22	0.04	3,322.22	0.06	3,322.22	0.08
长期股权投资	325,907.57	3.77	116,924.61	2.06	316,790.49	7.81
投资性房地产	894,763.88	10.36	811,462.04	14.3	698,073.62	17.21
固定资产	44,368.50	0.51	44,229.98	0.78	47,353.29	1.17
在建工程	59.73	0.00	1,238.73	0.02	4,809.87	0.12
无形资产	14,433.99	0.17	15,591.37	0.27	4,298.45	0.11
长期待摊费用	1,862.98	0.02	505.06	0.01	144.46	0.00
递延所得税资产	112,782.92	1.31	79,631.20	1.40	61,014.32	1.50
其他非流动资产	120,560.80	1.40	94,000.00	1.66		
非流动资产合计	1,518,062.58	17.58	1,166,905.21	20.56	1,135,806.71	28.00
资产总计	8,635,463.12	100.00	5,675,302.96	100.00	4,056,664.64	100.00

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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 4,056,664.64 万元、5,675,302.96 万元和 8,635,463.12 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人流动资产占总资产的比例分别为 72.00%、79.44%和 82.42%，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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 253,996.99 万元、630,883.31 万元和 610,488.48 万元，占总资产

的比例分别为 6.26%、11.12%和 7.07%，占流动资产的比例分别为 8.70%、13.99%和 8.58%。2016 年末相比 2015 年末货币资金大幅增长，主要系发行人业务发展良好，融资渠道畅通，筹资活动现金流量增加所致。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。

（2）应收账款

发行人应收账款主要为房屋的销售分期款。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人应收账款账面价值分别为 13,851.28 万元、12,845.66 万元和 12,060.33 万元，占总资产的比例分别为 0.34%、0.23%和 0.14%，占流动资产的比例分别为 0.47%、0.28%和 0.17%。总体来看，发行人应收账款占总资产和流动资产的比例均很小。2016 年末，发行人应收账款账面价值较 2015 年末减少 1,005.62 万元，较 2015 年末下降 7.26%，波动幅度较小。2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末减少 785.33 万元，降幅 6.11%，变化幅度不大。

（3）预付款项

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 163,826.62 万元、87,420.88 万元和 433,429.03 万元，占总资产的比例分别为 4.04%、1.54%和 5.02%，占流动资产的比例分别为 5.61%、1.94%和 6.09%。2016 年末，发行人预付款项余额 87,420.88 万元，较 2015 年末减少 76,405.74 万元，降幅 46.64%，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。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。

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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	416,888.64	96.18	70,816.00	81.01	124,483.78	75.99
1-2 年	2,130.19	0.49	3,157.64	3.61	142.18	0.09
2-3 年	648.47	0.15	16.24	0.02	19.97	0.01
3 年以上	13,756.64	3.17	13,431.00	15.36	39,180.68	23.91
合计	433,429.03	100.00	87,420.88	100.00	163,826.62	100.00

(4) 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值分别为 72,701.32 万元、500,145.97 万元和 967,997.38 万元，占总资产的比例分别为 1.79%、8.81%和 11.21%，占流动资产的比例分别为 2.49%、11.09%和 13.60%。报告期内，发行人其他应收款账面价值波动较大。2016 年末，发行人其他应收款账面价值 500,145.97 万元，较 2015 年末增加 427,444.65 万元，增幅 587.95%。主要系发行人为福州金辉融欣房地产有限公司、福州融丰房地产有限公司、福州泽翔、苏州辉耀弘阳等合营、联营企业提供股东借款所致。另外，部分子公司参与土地出让竞拍支付购地保证金增加。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。

截至 2017 年末，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 2017 年末发行人其他应收款欠款方前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
福州金辉融欣房地产有限公司	关联往来	144,863.93	14.92
苏州辉耀弘阳置业有限公司	关联往来	87,816.09	9.04

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
杭州鑫建辉实业有限公司	关联往来	74,815.06	7.70
太仓辉耀房地产开发有限公司	关联往来	71,497.76	7.36
佛山市启辉房地产有限公司	关联往来	68,979.70	7.10
合计		447,972.54	46.12

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：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
押金和保证金	258,841.99	26.65%	235,507.78	46.80%	22,946.16	29.73%
关联方往来	694,055.63	71.46%	255,517.62	50.78%	44,497.56	57.66%
其他往来款	18,332.58	1.89%	12,169.22	2.42%	9,731.92	12.61%
合计	971,230.20	100.00%	503,194.62	100.00%	77,175.64	100.00%

2017 年末金额大于等于 1,000 万元的押金和保证金明细情况如下：

单位：万元

序号	单位	金额	性质
----	----	----	----

1	西安浐灞生态区土地储备中心	65,000.00	押金及保证金
2	杭州市国土资源局	32,311.50	保证金
3	北京远乾置业有限公司	25,852.62	保证金
4	西安大兴新区综合改造管理委员会	17,874.00	押金及保证金
5	福建锐邦投资有限公司	14,900.00	押金及保证金
6	西安市雁塔区长延堡街道办事处	10,000.00	保证金
7	深圳前海东方创业金融控股有限公司	5,000.00	保证金
8	连云港市住房公积金管理中心	3,545.55	押金及保证金
9	河南省国土资源开发投资管理中心	9,000.00	保证金
10	陕西新华出版传媒集团数字出版基地发展有限公司	3,000.00	保证金
11	平安信托有限公司	2,496.95	押金及保证金
12	苏州工业园区住房置业担保有限公司	2,099.16	保证金
13	佛山市顺德区北滘镇水口股份合作经济社	2,000.00	保证金
14	佛山市顺德区土地储备发展中心	2,000.00	保证金
15	西安市住房保障和房屋管理局	1,758.61	押金及保证金
16	西安高新区财政局行政事业性收费	1,000.00	押金
17	连云港经济技术开发区财政局	1,000.00	押金及保证金
合计		198,838.39	

截至 2017 年末，发行人关联方往来情况，详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况-十二、发行人的关联方和关联交易情况”

2017 年末金额大于等于 100 万元的其他往来款明细情况如下：

单位：万元

序号	单位	金额	款项性质
1	扬州万景置业有限公司	9,546.71	其他往来款
2	天津滨海颐和投资有限公司	530.00	其他往来款
3	杭州蓝光置业有限公司	510.00	其他往来款
4	上海信笄财务管理有限公司	500.00	其他往来款
5	北京天开园林绿化工程有限公司	445.76	其他往来款
6	沈阳闽华建筑工程有限公司	374.90	其他往来款
7	中建七局第二建筑有限公司	312.93	其他往来款
8	中天建设集团有限公司	249.00	其他往来款
9	沈阳建业建筑工程有限公司	213.66	其他往来款
10	福建宏盛建设集团有限公司	200.00	其他往来款

11	扬州市邗江区财政局	150.68	其他往来款
12	重庆国际艺术有限公司	150.00	其他往来款
13	扬州市财政局	135.83	其他往来款
14	游汉娟、林小龙	132.34	其他往来款
15	北京快速过站航空信息咨询有限责任公司	116.64	其他往来款
16	黄玲	114.13	其他往来款
17	周笑	113.69	其他往来款
18	颐丰集团	106.41	其他往来款
19	福建卓越建设工程开发有限公司	100.00	其他往来款
合计		14,002.68	

（5）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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 2,314,780.19 万元、3,188,807.34 万元和 4,959,821.01 万元，占总资产的比例分别为 57.06%、56.19% 和 57.44%，占流动资产的比例分别为 79.25%、70.73%和 69.69%。2016 年末，发行人存货账面价值 3,188,807.34 万元，较 2015 年末增加 874,027.15 万元，增幅 37.76%，主要系：①预付土地款转入 82,100.00 万元以及新项目支付土地款增加 90,868.08 万元；②公司合并范围增加使得存货余额增加 778,637.30 万元。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。

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	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
合计	4,978,076.45	100.00%	18,255.44	4,959,821.01
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
合计	3,215,250.20	100.00%	26,442.86	3,188,807.34
存货分类	2015年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	1,736,638.38	72.67%	34,730.69	1,701,907.69

开发产品	653,017.81	27.33%	40,196.16	612,821.65
周转材料及其他	50.85	0.00%	-	50.85
合计	2,389,707.04	100.00%	74,926.85	2,314,780.19

截至 2017 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 2017 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
成都金辉居业-金辉悦府	84,874.00	4,150.62	4,126.49	-
成都瑞华企业-温江项目	48,800.00	12,209.74	12,209.74	-
成都瑞华企业-温江项目	-	3,628.66	3,628.66	-
福清金辉地产-金辉西院	29,512.00	-	26,803.80	-
淮安金辉地产-天鹅湾	151,775.00	22,897.48	11,906.79	-
淮安金辉置业-四季金辉一、二期	193,266.00	46,364.35	34,620.93	-
淮安融辉地产-金辉城B地块	122,136.00	1,070.09	1,068.92	-
淮安融辉居业-金辉城A地块	80,155.00	12,069.77	12,046.62	-
句容弘源地产-四季金辉	173,840.00	88,349.92	63,382.55	-
连云港融辉置业-四季金辉	335,450.00	85,000.75	88,495.74	-
连云港天峻置地-金辉城	243,226.00	57,477.22	54,665.94	-
福州融侨置业-淮安项目	1,202,860.00	401,921.87	296,591.07	-
上海融辉地产-金辉天鹅湾	229,694.00	69,851.24	52,769.02	-
沈阳融辉居业-湖畔里	160,800.00	-	24,127.67	-
苏州金辉地产-优步花园	118,890.00	-	94,893.97	-
天津融辉投资-湖畔花园	137,857.00	44,358.40	37,903.58	-
西安金辉兴业-世界城东东区	143,404.00	71,992.77	80,822.05	-
西安兴茂地产-天鹅湾西园	79,500.00	14,063.20	66,830.89	-
盐城金辉居业-金辉城	277,342.00	101,767.01	69,445.96	-
扬州金辉置业-四季金辉	185,505.00	24,592.39	56,557.32	-
扬州融辉置业-吾优花园	95,901.00	64,140.26	47,760.14	-
重庆金辉长江-金辉城	1,273,846.00	232,274.79	198,709.73	-
重庆金辉长江-优步大道	45,100.00	39,882.44	31,807.89	-
沈阳金辉居业-优步大道	31,424.00	26,106.17	20,463.32	-
沈阳广兴地产-优步学府	41,523.00	23,299.07	80.80	-

沈阳广兴地产-优步公园	78,297.00	36,087.86	-	-
沈阳广兴地产-优步南郡	150,220.00	74,122.19	-	-
苏州辉耀地产-优步水岸花园	160,820.00	136,400.93	111,642.05	-
上海天萃地产-金辉莘庄项目	403,416.00	355,017.06	320,043.77	-
西安曲江原山-世界城	1,119,815.00	473,025.32	488,666.14	-
西安曲江合创-世界城	340,601.00	129,228.84	120,308.87	-
西安博朗地产-世界城	231,363.00	26,531.50	109,068.79	-
西安金辉融宇-优步花园	78,400.00	41,448.10	27,776.25	-
沈阳融辉居业-优步湖畔	121,400.00	70,028.57	-	-
重庆金辉长江-中央铭著	523,700.00	218,538.07	-	-
佛山金辉地产-北滘悠步熙园	179,511.00	129,239.11	-	-
苏州融辉地产-临湖80号项目	91,240.00	67,324.77	-	-
杭州融辉置业-悦优公寓	90,559.00	59,997.44	-	-
南京辉耀地产-花海路项目	148,056.00	107,699.83	-	-
句容恭华地产-观岚项目	133,100.00	77,341.10	-	-
合肥盛卓地产-西子花园	290,800.00	162,288.48	-	-
石家庄金辉地产-正定新区7号地	139,400.00	63,112.01	-	-
石家庄天宁地产-正定新区4号地	54,000.00	32,705.36	-	-
石家庄迎旭地产-正定新区5号地	115,000.00	65,643.09	-	-
安徽启辉置业-包河项目	74,223.00	57,370.58	-	-
佛山龙光地产-高明区项目	44,300.00	19,386.92	-	-
佛山鹏辉地产-大良项目	123,548.00	79,510.02	-	-
佛山翊辉地产-大沥项目	26,198.00	10,715.01	-	-
湖南锦达发地产-优步花园	196,533.00	106,205.39	-	-
惠州顺翔地产-白云坑项目	72,800.00	41,889.50	-	-
西安辉盛地产-科技路地块	152,945.00	2,094.88	-	-
西安永挺置业-鹿苑大道	300,000.00	45,080.28	-	-
长沙鸿涛地产-翡翠湾	106,160.00	49,156.43	-	-
重庆金碧雅居-鹿角项目	292,400.00	117,337.38	-	-
太仓金辉地产-璜泾18-2号地块	34,368.00	13,703.94	-	-
杭州京辉置业-翁梅项目	346,707.00	239.10	-	-
北京北建物流-朝阳口岸1号地	222,102.00	151,984.36	-	-
合计		4,467,921.63	2,569,225.49	-

表 6-13 截至 2017 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	1,658.83	741.03	162.40	2,237.46	-
安徽融辉置业-悦府	2,996.72	63.03	1,196.85	1,862.90	-
成都金辉居业-金辉悦府	21,168.23	-707.45	10,763.70	9,697.08	-
成都融辉置业-金辉枫尚	4,740.05	-3.03	620.42	4,116.59	-
福清金辉地产-融侨城	45.78	-	-307.47	353.26	-
福清金辉地产-金辉尊域	43,427.60	-391.56	35,686.24	7,349.80	-
福清融辉置业-金辉华府	3,056.16	-2,103.90	-3,923.60	4,875.86	-
福州金辉地产-东景家园	121.75	-	8.26	113.49	-
福州金辉地产-河滨花园	58.85	-	1.67	57.17	-
福州金辉地产-富华家园	229.26	-	60.09	169.18	-
淮安金辉地产-天鹅湾	17,031.17	-	12,338.12	4,693.04	-
淮安金辉置业-四季金辉一期	6,480.88	-1,597.38	1,679.31	3,204.20	-
淮安融辉居业-金辉城 A 地块	294.39	-	294.39	-	-
金辉集团-莱茵城	51.06	-	7.76	43.29	-
金辉集团-金域蓝湾	116.46	-	-	116.46	-
金辉集团-东景家园 C 区、C2 区	271.93	-	-	271.93	-
金辉集团-东景家园 B 区	204.89	-	7.29	197.60	-
金辉集团-锦江花园	11.37	-	-	11.37	-
福州金辉置业-城市三环	202.97	-	12.62	190.36	-
连云港融辉置业-四季金辉	3,122.85	46,895.02	41,350.62	8,667.25	64.07
辽宁金辉置业-天鹅湾	4,635.16	-	1,816.86	2,818.30	372.42
福州融辉地产-天鹅湾	492.21	-	91.84	400.37	-
福州融辉地产-橡树湾	52.55	-	16.26	36.29	-
福州融侨置业-淮安项目	250,019.37	4,633.25	77,444.06	177,208.56	-
陕西金辉地产-紫薇馨苑	146.14	-	-38.34	184.49	-
上海融港置业-金港商业广场	13,503.01	-	1,155.15	12,347.86	4,714.39
上海融辉置业-兰湖美域	5,893.04	-	211.23	5,681.81	4,446.37
上海融辉地产-金辉天鹅湾	10,895.51	-	3,535.63	7,359.88	-
沈阳金辉居业-尚璟	2,819.45	-	-	2,819.45	44.81

西安际华置业-金辉悦府	43,117.82	-9,256.23	2,473.71	31,387.88	-
西安金辉地产-曲江观邸	5,867.83	-25.48	-1,004.38	6,846.72	-
西安金辉地产-西安馨苑	85.22	-	30.31	54.91	-
西安金辉居业-融侨城	11,855.92	-	7,797.90	4,058.02	740.32
西安融辉地产-天鹅湾	31,947.84	595.26	9,257.39	23,285.71	865.29
西安曲江原山-世界城	60,593.50	85,621.75	99,634.32	46,580.93	-
盐城金辉居业-金辉城	12,045.20	-	729.86	11,315.34	5,257.94
重庆金辉锦江-香弥山 1 号	31.49	-	-	31.49	-
重庆金辉锦江-云满庭	2,593.34	-	1,472.11	1,121.22	-
重庆金辉锦江-香弥山 2 号	85.27	-	9.29	75.98	-
重庆金辉锦江-彩虹道	1,241.08	-	87.21	1,153.88	103.70
重庆金辉锦江-观江苑	5,427.65	380.12	3,980.96	1,826.80	-
重庆金辉长江-风临洲	4,277.09	137.65	45.80	4,368.94	-
重庆金辉长江-金辉城	33,437.18	110,513.03	100,540.14	43,410.06	-
重庆融辉地产-苹果城	159.51	-	-	159.51	-
重庆融辉地产-诺丁阳光	2,773.90	-	139.33	2,634.56	-
苏州金辉居业-融城花园	3,073.76	-	3,031.57	42.19	36.63
苏州金辉置业-越溪原筑	1,040.25	-	1,040.25	-	-
扬州金辉置业-四季金辉	4,868.39	54,281.54	55,677.48	3,472.45	-
无锡金辉地产-梁溪原筑	2,533.95	-	222.99	2,310.96	1,609.51
福清融能地产-光明城	4,758.78	323.35	3,937.23	1,144.90	-
沈阳融辉居业-湖畔里	14,894.17	33,978.59	43,537.90	5,334.86	-
句容弘源地产-四季金辉	5,454.47	-	3,020.56	2,433.92	-
苏州金辉地产-优步花园	-	123,656.82	122,984.60	672.21	-
西安博朗地产-世界城	-	54,856.85	12,763.18	42,093.67	-
西安金辉兴业-世界城上东区	-	34,200.22	29,263.67	4,936.55	-
西安兴茂地产-天鹅湾西园	-	60,180.71	49,559.29	10,621.41	-
福清金辉地产-金辉西院	-	30,804.39	29,187.56	1,616.82	-
合 计	645,911.25	627,777.56	763,611.60	510,077.22	18,255.44

截至 2017 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 2017 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 92%。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。

根据发行人的预计，在建项目去化周期均在 18 个月内。其中，福州的淮安项目的预期去化周期为 18 个月，主要是因为淮安项目主要为高端住宅项目；西安的悦府项目的预期去化周期为 18 个月，主要是因为悦府项目中有较大比例的 LOFT 产品，去化速度较慢。扬州的四季金辉家园的预期去化周期为 16 个月，主要是因为未售面积中，有较大比例的车位。除却上述四个项目之外，发行人在建项目的未售均将在 12 个月之内完成。平均来看，发行人的存货去化速度在 12-18 个月，维持在较为合理的水平。

从发行人的存货所在地区来看，金辉集团位于福州、重庆、成都、西安、北京、天津、上海、杭州、苏州、南京、长沙、合肥等一二线城市的存货账面价值占比超过 85%。

此外，金辉集团位于三线城市的存货主要位于江苏省，包括淮安、扬州、连云港、盐城等城市，上述城市经济较为发达，购买力较强（上述五个城市 2016 年的人均 GDP 均超过 5 万元。其中，淮安 2016 年人均 GDP 为 62,561.58 元，扬州 2016 年人均 GDP 为 99,236.77 元，连云港 2016 年人均 GDP 为 53,121.13 元，盐城的人均 GDP 为 63,306.08 元。这些地区的房地产市场较为发达，当地人均可支配收入较高，房地产市场较为活跃。

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。

（6）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

2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产期末账面价值分别为 101,701.54 万元、88,294.60 万元和 133,604.29 万元，占总资产的比例分别为 2.51%、1.56%和 1.55%，占流动资产的比例分别为 3.48%、1.96%和 1.88%。2016 年末，发行人其他流动资产 88,294.60 万元，比 2015 年末减少 13,406.94 万元，降幅 13.18%，主要系 2016 年 5 月开始实行营改增后，预缴的各项税费下降及当年年末减少了对人民币理财产品的投资所致。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项税额增加。

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	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预缴各项税费	99,683.80	74.61%	81,059.03	91.81%	93,772.42	92.20%
理财产品	1,150.04	0.86%	1,000.00	1.13%	7,900.00	7.77%
待抵扣进项税	32,770.45	24.53%	6,235.57	7.06%	29.12	0.03%
合计	133,604.29	100.00%	88,294.60	100.00%	101,701.54	100.00%

2017 年度，发行人理财产品变动情况如下：

单位：万元

理财产品明细	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
中银全球配置理财计划 2016 年第 01 期	1,000.00	-	-	1,000.00
恒丰银行理财产品	-	100.00	-	100.00
17 国开 11 债券	-	50.04	-	50.04
黑水磐石稳健一号私募基金	-	10,000.00	10,000.00	-
ZH072011001000Y01 理财产品	-	62,000.00	62,000.00	-
兴业证券账户(融侨置业)	-	3,000.00	3,000.00	-
平安银行理财产品	-	3,038.40	3,038.40	-
中国银行行基金	-	3,499.00	3,499.00	-
合计	1,000.00	81,687.44	81,537.40	1,150.04

(7) 可供出售金融资产

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 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 3,322.22 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.06%和 0.04%，占非流动资产的比例分别为 0.29%、0.28%和 0.22%。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 日及 2015 年 12 月 31 日均未发生变动，均为对开元城市发展（深圳）投资基金企业（有限合伙）的投资。

（8）长期股权投资

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末账面价值分别为 316,790.49 万元、116,924.61 万元和 325,907.57 万元，占总资产的比例分别为 7.81%、2.06%和 3.77%，占非流动资产的比例分别为 27.89%、10.02%和 21.47%。最近三年末，发行人长期股权投资波动较大，主要由于公司收购西安世界城项目的一揽子交易，2015 年该项目处于分步收购过程中，尚未达到企业控制的条件，确认为公司的长期股权投资。2016 年末，公司长期股权投资账面价值 116,924.61 万元，较 2015 年末减少 199,865.88 万元，降幅 63.09%。主要系因为公司取得西安曲江原山、西安曲江合创、西安博朗等公司的控制权，将其纳入合并范围核算。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。

最近三年末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

表 6-16 最近三年末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
苏州金辉华园置业有限公司	82,958.30	46,950.01	47,491.03
苏州金辉新园置业有限公司	21,896.96	41,570.07	34,192.02
福清金辉置业有限公司	-	4,926.74	4,940.82
福清金辉投资有限公司	-531.89	-	-
福州金辉居业房地产有限公司	-	363.13	1,511.57
苏州旭邦置业有限公司	3,148.77	2,854.19	1,570.56
苏州耀辉弘阳置业有限公司	4,089.67	4,900.45	-
南京乾景房地产开发有限公司	8,935.39	9,397.91	-
西安曲江原山置业有限公司	-	-	173,662.51
西安曲江合创房地产开发有限公司	-	-	39,514.41
西安博朗房地产开发有限公司	-	-	13,907.56

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
福州泽翔房地产开发有限公司	1,316.56	1,603.50	-
苏州融辉置业有限公司	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	27,758.55	-	-
佛山启辉房地产有限公司	4,875.47	-	-
苏州正润房地产开发有限公司	4,834.60	-	-
重庆金佳禾房地产开发有限公司	61,843.34	-	-
苏州奥远房地产开发有限公司	459.51	-	-
苏州正创置业发展有限公司	2,855.84	-	-
连云港金辉置业有限公司	2,000.26	-	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	29,916.92	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-1.83	-	-
石家庄骏德房地产开发有限公司	-0.03	-	-
扬州启辉置业有限公司	1,887.90	-	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	990.80	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	27,507.92	-	-
杭州鑫建辉实业有限公司	22,860.62	-	-
石家庄金科房地产开发有限公司	3,318.22	-	-
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	2,378.36	-	-
太仓辉耀房地产开发有限公司	471.11	-	-
天津轩溢房地产开发有限公司	1,999.00	-	-
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	3,654.53	-	-
合计	325,907.57	116,924.61	316,790.49

(9) 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 698,073.62 万元、811,462.04 万元和 894,763.88 万元，占总资产的比例分别为 17.21%、14.30%和 10.36%，占非流动资产的比例分别为 61.46%、69.54%和 58.94%。2016 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2015 年末增加 113,388.42 万元，增幅 16.24%，这主要是由于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。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。

表 6-17 最近三年末发行人投资性房地产构成情况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
福州金辉大厦	26,728.46	23,984.51	23,312.87
重庆诺丁阳光一期幼儿园	372.44	261.63	226.06
重庆诺丁阳光二期幼儿园	317.2	219.14	188.80
重庆云满庭 B 区幼儿园	874.21	627.89	567.51
重庆云满庭 B 区会所	1,192.79	1,156.22	1,104.26
重庆香弥山幼儿园	767.08	652.91	607.78
重庆风临州南坪实验幼儿园	1,687.63	1,121.73	1,003.44
重庆风临洲运动会所	7,055.32	7,030.31	6,741.48
重庆金辉城二期 B 区幼儿园	789.09	587.48	476.23
重庆金辉城五期 1#楼	63,113.85	60,773.45	59,300.76
重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼, 57#楼	80,202.94	78,275.20	49,540.43
重庆金辉广场（含 1-5 号楼）	112,339.65	107,735.89	110,131.33
西安曲江观邸幼儿园	1,664.52	1,438.17	1,353.48
西安馨苑幼儿园	2,117.44	1,828.52	1,719.92
西安馨苑会所	4,860.74	4,656.99	4,279.57
西安金辉大厦	46,893.58	44,505.15	43,664.10
西安创智大厦	23,071.41	21,054.30	19,860.12
西安融侨城幼儿园	1,803.94	1,653.83	1,543.29
上海金辉商业广场二期	43,280.99	38,633.03	30,168.38
北京北望金辉大厦（不含 37、38 层）	416,191.68	415,265.69	342,283.81
世界城 H2 地块 1 号楼	59,438.92	-	-
合计	894,763.88	811,462.04	698,073.62

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。

（10）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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 47,353.29 万元、44,229.98 万元和 44,368.50 万元，占总资产的比例分别为 1.17%、0.78%和 0.51%，占非流动资产的比例分别为 4.17%、3.79%和 2.92%。

（11）递延所得税资产

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额分别为 61,014.32 万元、79,631.20 万元和 112,782.92 万元，占总资产的比例分别为 1.50%、1.40%和 1.31%，占非流动资产的比例分别为 5.37%、6.82%和 7.43%。最近三年末，发行人递延所得税资产规模基本保持稳定。

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 6-18 最近三年末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	316,640.50	4.41	109,100.00	2.40	60,600.00	1.92
应付票据	58,809.50	0.82	55,377.17	1.22	-	-
应付账款	383,984.48	5.35	437,116.45	9.60	327,815.57	10.37
预收款项	2,251,085.68	31.34	1,403,143.39	30.83	1,218,073.66	38.52
应付职工薪酬	18,603.30	0.26	13,088.08	0.29	6,972.27	0.22
应交税费	132,663.37	1.85	93,934.68	2.06	74,663.42	2.36
应付利息	35,876.42	0.50	33,910.43	0.75	16,751.32	0.53

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股利	-	-	-	-	8,956.28	0.28
其他应付款	655,255.16	9.12	299,497.65	6.58	221,015.32	6.99
一年内到期的非流动负债	699,727.40	9.74	334,301.56	7.34	657,530.00	20.79
流动负债合计	4,552,645.81	63.39	2,779,469.40	61.07	2,592,377.85	81.99
非流动负债：						
长期借款	1,717,350.80	23.91	747,850.00	16.43	434,100.00	13.73
应付债券	641,529.66	8.93	797,305.07	17.52	-	-
递延所得税负债	270,470.78	3.77	217,014.05	4.77	121,720.78	3.85
其他非流动负债	-	-	9,800.00	0.22	13,800.00	0.44
非流动负债合计	2,629,351.24	36.61	1,771,969.12	38.93	569,620.78	18.01
负债合计	7,181,997.05	100.00	4,551,438.52	100.00	3,161,998.63	100.00

最近三年末，发行人负债规模基本保持稳定。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人负债总额分别为 3,161,998.63 万元、4,551,438.52 万元和 7,181,997.05 万元。

发行人负债结构主要以流动负债为主。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人流动负债占总负债的比例分别为 81.99%、61.07%和 63.39%，非流动负债占总负债的比例分别为 18.01%、38.93%和 36.61%。发行人 2016 年非流动负债占比上升，主要原因为发行人通过债券进行融资之后，应付债券增加 797,305.07 万元所致。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。

（1）短期借款

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 60,600.00 万元、109,100.00 万元和 316,640.50 万元，占总负债的比例分别为 1.92%、2.40%和 4.41%，占流动负债的比例分别为 2.34%、3.93%和 6.96%。2016 年末，公司短期借款余额 109,100.00 万元，较 2015 年末增加 48,500.00 万元，增长 80.03%，主要系公司借入 15,000.00 万元短期借款，公司下属公司融侨（福州）置业有限公司借入 45,000 万元短期借款，西安际华置业有限公司借入 33,500 万元短期借款，

西安金辉融宇房地产开发有限公司借入 15,600.00 万元短期借款所致。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。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 6-19 最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证借款	149,901.00	47.34%	-	-	4,600.00	7.59%
质押及保证借款	2,980.00	0.94%	-	-	-	-
抵押及保证借款	135,000.00	42.64%	93,500.00	85.70%	-	-
质押及抵押及保证借款	28,759.50	9.08%	15,600.00	14.30%	56,000.00	92.41%
合计	316,640.50	100.00%	109,100.00	100.00%	60,600.00	100.00%

发行人的短期借款主要为抵押借款及保证借款。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人短期借款中抵押及保证借款比重为 42.64%，保证借款比重为 47.34%。

（2）应付账款

发行人应付账款主要系工程款和货款等。截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末账面价值分别为 327,815.57 万元、437,116.45 万元和 383,984.48 万元，占总负债的比重分别为 10.37%、9.60%和 5.35%，占流动负债比重分别 12.65%、15.73%和 8.43%。2016 年末，公司的应付账款账面价值 437,116.45 万元，较 2015 年末增加 109,300.88 万元，增幅 33.34%。主要系福州淮安半岛项目应付土地款增加，以及完成对西安世界城三家子公司收购，合并范围增加所致。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。

（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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末账面价值分别为 1,218,073.66 万元、1,403,143.39 万元和 2,251,085.68 万元，占总负债的比例分别为 38.52%、30.83%和 31.34%，占流动负债的比例分别为 46.99%、50.48%和 49.45%。2016 年末，发行人的预收账款账面价值 1,403,143.39 万元，较 2015 年末增加 185,069.73 万元，增幅 15.19%，主要原因是公司完成对西安世界城三家子公司收购，合并范围增加使得预收账款增加。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。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 6-20 最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	2,236,198.48	99.34%	1,395,536.93	99.46%	1,212,170.45	99.52%
预收物业费	12,305.26	0.55%	6,536.93	0.47%	5,204.65	0.43%
预收租金	2,581.94	0.11%	1,069.53	0.08%	698.57	0.06%
合计	2,251,085.68	100.00%	1,403,143.39	100.00%	1,218,073.66	100.00%

最近三年末，发行人预收售房款期末账面价值分别为 1,212,170.45 万元、1,395,536.93 万元和 2,236,198.48 万元，占预收款项的比例始终保持在 99%以上。

最近三年末，发行的预收账款的城市分布如下所示：

表 6-21 最近三年末发行人预收款项城市分布情况

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
福州	238,446.78	10.59	181,288.22	12.92	309,720.61	25.43
福清	4,052.94	0.18	41,770.94	2.98	55,263.06	4.54
重庆	331,247.09	14.71	107,754.40	7.68	124,205.56	10.20
西安	381,982.51	16.97	282,826.59	20.16	139,512.95	11.45
上海	89,804.88	3.99	88,196.67	6.29	118,879.97	9.76
苏州	225,704.38	10.03	226,622.63	16.15	63,007.46	5.17
扬州	159,303.81	7.08	73,045.59	5.21	21,049.26	1.73
沈阳	93,200.19	4.14	28,834.62	2.06	145,344.82	11.93
淮安	39,423.55	1.75	10,497.65	0.75	46,842.64	3.85
连云港	194,407.46	8.64	174,166.94	12.41	96,516.83	7.92
合肥	97,194.49	4.32	432.80	0.03	725.99	0.06
成都	784.43	0.03	2,314.31	0.16	590.96	0.05
盐城	164,422.45	7.30	26,293.24	1.87	16,419.65	1.35
无锡	-	-	-	-	17,951.03	1.47
句容	196,693.54	8.74	159,087.93	11.34	62,042.85	5.09
北京	1,648.68	0.07	10.86	0.00	-	-
长沙	5,535.19	0.25	-	-	-	-
天津	27,233.31	1.21	-	-	-	-
合计	2,251,085.68	100.00	1,403,143.39	100.00	1,218,073.66	100.00

(4) 其他应付款

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末账面价值分别为 221,015.32 万元、299,497.65 万元和 655,255.16 万元，占总负债的比例分别为 6.99%、6.58%和 9.12%，占流动负债的比例分别为 8.53%、10.78%和 14.39%。2016 年末，发行人其他应付款账面价值 299,497.65 万元，较 2015 年末增加 78,482.33 万元，增长 35.51%，主要系苏州金辉华园置业有限公司、苏州金辉新园置业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所致。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。

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 6-22 最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方往来	327,416.03	49.97%	187,112.84	62.48%	133,223.34	60.28%
预提土地增值税	37,845.83	5.78%	37,762.33	12.61%	44,248.60	20.02%
外部单位往来款	218,532.57	33.35%	14,002.53	4.68%	8,560.43	3.87%
购房意向金	17,043.65	2.60%	26,228.54	8.76%	14,365.21	6.50%
押金及质保金	21,998.10	3.36%	21,180.49	7.07%	6,382.43	2.89%
应付股权转让款	19,678.98	3.00%	5,000.00	1.67%	5,000.00	2.26%
代收代付款项	12,740.01	1.94%	8,210.92	2.74%	9,235.30	4.18%
合计	655,255.16	100.00%	299,497.65	100.00%	221,015.32	100.00%

最近三年末，发行人其他应付款的账龄结构如下：

表 6-23 最近三年末发行人其他应付款的账龄结构

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	552,495.55	84.32%	294,497.65	98.33%	216,015.32	97.74%
1-2 年	102,759.61	15.68%	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	5,000.00	1.67%	5,000.00	2.26%
合计	655,255.16	100.00%	299,497.65	100.00%	221,015.32	100.00%

截至 2017 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 279,486.72 万元，占其他应付款余额的 42.65%，主要明细情况如下：

表 6-24 截至 2017 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
苏州金辉华园置业有限公司	关联方往来款	107,880.00	16.46%

南京乾景房地产开发有限公司	关联方往来款	55,631.13	8.49%
四川雅居乐房地产开发有限公司	外部单位往来款	39,064.88	5.96%
重庆碧桂园顺碧置业有限公司	外部单位往来款	39,064.88	5.96%
各税务机关	预提土增税	37,845.83	5.78%
合计		279,486.72	42.65%

(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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 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 657,530.00 万元、334,301.56 万元和 699,727.40 万元，占总负债的比例分别为 20.79%、7.34%和 9.74%，占流动负债的比例分别为 25.36%、12.03%和 15.37%。2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债 334,301.56 万元，较 2015 年末减少 323,228.44 万元，降幅 49.16%，主要系下属公司偿还到期借款所致。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。

(6) 长期借款

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 434,100.00 万元、747,850.00 万元和 1,717,350.80 万元，占总负债的比例分别为 13.73%、16.43%和 23.91%，占非流动负债的比例分别为 76.21%、42.20%和 65.31%。2016 年末，发行人长期借款账面价值 747,850.00 万元，较 2015 年末增加 313,750.00 万元，增长 72.28%，主要系西安曲江原山置业有限公司、西安曲江合创房地产开发有限公司、西安博朗房地产开发有限公司本期纳入合并范围导致。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。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表：

表 6-25 最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 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	642,955.00	37.44%	231,600.00	30.97%	80,000.00	18.43%
抵押及保证借款	1,463,437.80	85.21%	700,400.00	93.66%	584,780.00	134.71%
质押及保证借款	117,000.00	6.81%	10,000.00	1.34%	-	-
抵押借款	8,500.00	0.49%	102,300.00	13.68%	390,850.00	90.04%
保证借款	27,500.00	1.60%	30,000.00	4.01%	20,000.00	4.61%
减：一年内到期的长期借款	542,042.00	31.56%	326,450.00	43.65%	641,530.00	147.78%
合计	1,717,350.80	100.00%	747,850.00	100.00%	434,100.00	100.00%

(7) 应付债券

截至募集说明书签署日，发行人存续期债券明细情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	面值	起息日	债券期限	发行金额	票面利率
金辉集团购房尾款资产支持专项计划	18 金辉 1A	80,000.00	2018.4.26	2.25 年	80,000.00	7.20%
	18 金辉 1B	22,000.00		2.25 年	22,000.00	8.20%
	18 金辉 1C	18,000.00		2.25 年	18,000.00	-
非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 金辉 01	100,000.00	2018.4.23	2+1 年	100,000.00	7.50%
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 金辉 01	50,000.00	2016.1.13	3+2 年	50,000.00	7.30%
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 金辉 02	150,000.00	2016.3.23	3+2 年	150,000.00	6.50%
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 金辉 03	100,000.00	2016.4.25	3+2 年	100,000.00	6.50%
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 金辉 04	60,000.00	2016.5.5	3 年	60,000.00	7.50%
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 金辉 05	150,000.00	2016.7.5	2+1 年	150,000.00	7.40%
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 金辉 06	90,000.00	2016.9.5	2+1 年	90,000.00	6.60%
北京金辉锦江物业资产支持专项计划	金辉 A1	4,000.00	2016.11.3	0.5 年	4,000.00	4.30%
	金辉 A2	3,900.00		1 年	3,900.00	4.50%
	金辉 A3	4,400.00		1.5 年	4,400.00	4.80%
	金辉 A4	4,300.00		2 年	4,300.00	5.10%
	金辉 A5	4,700.00		2.5 年	4,700.00	5.30%
	金辉 A6	4,800.00		3 年	4,800.00	5.50%

债券名称	债券简称	面值	起息日	债券期限	发行金额	票面利率
金辉集团购房尾款资产支持专项计划	18 金辉 1A	80,000.00	2018.4.26	2.25 年	80,000.00	7.20%
	18 金辉 1B	22,000.00		2.25 年	22,000.00	8.20%
	18 金辉 1C	18,000.00		2.25 年	18,000.00	-
非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 金辉 01	100,000.00	2018.4.23	2+1 年	100,000.00	7.50%
	金辉 A7	5,300.00		3.5 年	5,300.00	5.60%
	金辉 A8	5,200.00		4 年	5,200.00	5.60%
	金辉 A9	5,700.00		4.5 年	5,700.00	5.90%
	金辉 A10	5,600.00		5 年	5,600.00	5.90%
	金辉 A11	6,100.00		5.5 年	6,100.00	5.90%
	金辉 A12	6,000.00		6 年	6,000.00	5.90%
	金辉次	7,000.00		6 年	7,000.00	-
债权融资计划（第一期）	16 京居业置业 ZR001	80,000.00	2016.11.2	1+1 年	80,000.00	5.10%
债权融资计划（第二期）	16 京居业置业 ZR002	70,000.00	2016.11.9	1+1 年	70,000.00	5.10%
合 计	-	1,037,000.00	-	-	1,037,000.00	-

- ① 发行人金辉集团股份有限公司发行的购房尾款资产支持专项计划，债券期限 2.25 年，总募集金额 12 亿（其中优先级证券 10.2 亿，次级证券 1.8 亿元由发行人金辉集团股份有限公司认购），优先级证券按认购协议约定利率执行，次级证券不设预期收益率。本资产支持专项计划设置不合格基础资产赎回条款，由金辉集团股份有限公司作为差额支付承诺人。
- ② 发行人非公开发行 2018 年公司债券（第一期），债券期限 3 年，在债券存续期前 2 年票面利率为 7.5%，本债券为无担保债券。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。
- ③ 发行人非公开发行 2018 年公司债券（第一期），债券期限 3 年，在债券存续期前 2 年票面利率为 7.5%，本债券为无担保债券。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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 发行人子公司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。

- ⑦ 发行人子公司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%，本债权融资计划由本公司提供保证、由北京居业置业有限公司下的“北望金辉大厦”提供抵押。

截至 2017 年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表 6-30 最近 2017 年末发行人应付债券构成情况

⑧ 单位：万元

项 目	2017 年末
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	49,804.49
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,590.49
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	99,767.77
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	59,532.28
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,833.94
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	89,822.09
ABS 资产支持专项计划	43,178.60
合 计	641,529.66

表 6-31 最近 2017 年末发行人应付债券增减变动

⑨ 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
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
合 计	810,000.00	-	-	810,000.00

⑩ （续）

债券名称	2017 年 1 月 1 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2017 年 12 月 31 日
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	49,638.62	-	-	165.88	-	49,804.49
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,297.16	-	-	293.33	-	149,590.49
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	99,604.86	-	-	162.91	-	99,767.77
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	59,221.78	-	-	310.50	-	59,532.28
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	149,519.46	-	-	314.47	-	149,833.94
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	89,575.32	-	-	246.77	-	89,822.09
ABS 资产支持专项计划	59,034.74	-	-	419.89	7,900.00	51,554.62
债权融资计划（第一期）	79,612.04	-	-	19.62	-	79,631.67
债权融资计划（第二期）	69,652.64	-	-	25.07	-	69,677.71
小 计	805,156.63	-	-	1,958.44	7,900.00	799,215.07
减：一年内到期的应付债券	7,851.56	-	-	-	-	157,685.40
合 计	797,305.07	-	-	1,958.44	7,900.00	641,529.66

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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-972,691.56	189,001.60	379,198.76
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	2,086,203.05	1,789,255.43	1,189,285.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,075,558.57	704,357.45	692,998.86
购买商品、接受劳务支付的现金	2,423,046.12	1,072,322.16	682,410.76
支付其他与经营活动有关的现金	1,398,925.18	967,138.68	577,044.98
投资活动产生的现金流量净额	-363,369.69	-219,566.95	-129,534.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,251,925.72	338,250.01	-230,120.78
现金及现金等价物净增加额	-84,135.53	307,684.65	19,542.53

期末现金及现金等价物余额	464,473.53	548,609.06	240,924.41
--------------	------------	------------	------------

(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 379,198.76 万元、189,001.60 万元和-972,691.56 万元，呈现大幅下降趋势，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。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 1,882,284.00 万元、2,493,612.88 万元和 3,161,761.62 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 1,503,085.24 万元、2,304,611.28 万元和 4,134,453.17 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、武汉等 22 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。

2017 年发行人对多个重点区域进行战略布局，在重庆、杭州、合肥等重点城市进行项目储备，拟为公司未来发展打下基础。基于公司业务发展需求，发行人 2017 年度新增土地价款 176.52 亿元，项目开发工程款 63.20 亿元。

2017 年度，发行人新增土地价款明细如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	坐落	出让合同号	占地面积	土地总价款	已支付金额
1	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	65,052.38	60,000.00	60,000.00
2	优步湖畔	沈阳于洪区白山路西	2101142017A0009	93,474.43	46,942.86	23,471.42
3	优步公园	沈阳北环路西侧，白塔河二路北侧，	2101122017A0005	56,789.79	28,383.54	28,383.54
4	优步南郡	沈阳桃仙街西侧，新运河路北侧，莫子山路南侧	2101122017A0004	127,324.51	67,227.34	67,227.34
5	临湖 80 号项目	苏州吴中区临湖镇东山东道西侧、莲湖路南侧	3205012017CR0036	35,441.00	53,977.79	53,977.79
6	赛陶地块	杭州余杭区闲林街道，东	3301102016A21	22,139.00	50,703.00	50,703.00

		至闲林中路，南至闲兴路，西至裕丰路，北至规划道路	083			
7	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	3201112017CR0007	20,227.72	94,000.00	94,000.00
8	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	104,759.61	138,000.00	138,000.00
9	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	43,523.33	119,689.00	119,689.00
10	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	17,164.72	75,525.00	75,525.00
11	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	157,925.00	284,000.00	139,540.00
12	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	23,582.38	30,100.00	30,100.00
13	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	48,378.41	61,800.00	61,800.00
14	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	--	35,655.64	10,312.00	10,312.00
				1,670.58		
15	大沥项目	佛山市南海区大沥镇沥西夏巷村地段	440605-2017-000072	7,804.00	10,400.00	10,400.00
16	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	16,261.73	54,890.00	54,890.00
17	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	3301102017A21062	64,505.00	244,450.00	122,225.00
18	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	3301002017A21102	11,349.00	64,623.00	32,311.50
19	璜泾 18-2 号地	璜泾镇南部新城 13-2 地块	3205852017CR0073	18,865.60	13,245.00	13,245.00
20	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	440608-2017000134	23,275.42	18,800.00	18,800.00

		地块				
21	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	157,427.00	113,500.00	113,500.00
22	15 号地	福清市龙山街道瑞亭村	35018120171026P031	53,168.00	56,900.00	28,450.00
23	10 号地	福清玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	35018120171026P026	41,675.00	62,300.00	31,150.00
24	鹿苑大道项目	西安市高陵区	-	189,235.00	36,900.00	36,900.00
25	优步花园	岳麓区岳麓大道	-	57,795.66	93,826.00	73,650.00
26	北京朝阳口岸 1 号地	北京市朝阳区东四环南路甲一号	-	73,891.29	79,610.87	79,610.87
27	淮安项目	福建省福州市仓山区建新镇淮安村	榕地合（91）字第 028 号	1,042,136.00	188,000.00	64,801.58
28	观岚项目	句容市宝华镇仙林东路南侧、黄墅路北侧	-	37,421.78	67,760.00	67,320.00
29	长沙翡翠湾项目	长沙市开福区楚家湖东侧	-	61,120.8	53,000.00	16,874.15
30	白云坑项目	惠州市淡水街道土湖村白云坑地段	-	19,231.00	40,385.00	36,232.00
31	金辉城 B 地块	淮安市清河新区河畔路南侧	3208012011CR0174	108,819.00	24,600.00	12,100.00
合计				2,837,089.78	2,343,850.40	1,765,189.19

2017 年度，发行人支付超过 5,000 万项目开发工程款明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2017 年度支付工程款金额	预计尚需支付工程款	所在区域
1	重庆金辉城	123,035.36	386,475.61	重庆
2	福州淮安项目	74,320.48	398,382.73	福州
3	西安原山世界城	47,127.98	328,963.98	西安
4	连云港四季金辉	27,037.59	50,004.15	连云港
5	西安博朗世界城	23,201.01	89,949.09	西安
6	苏州优步水岸	17,576.53	35,508.77	苏州
7	盐城金辉城	22,102.90	25,570.95	盐城
8	句容四季金辉	24,702.65	22,268.53	句容
9	沈阳优步湖畔	17,749.47	54,110.71	沈阳
10	苏州优步花园	13,898.58	17,055.88	苏州

11	北京北望金辉大厦	11,992.80	3,077.10	北京
12	西安合创世界城	8,759.39	578,400.99	西安
13	西安世界城上东区	13,426.71	49,058.95	西安
14	西安优步花园	11,431.22	50,805.68	西安
15	扬州四季金辉	17,375.18	28,684.44	扬州
16	沈阳湖畔里	10,391.37	8,489.63	沈阳
17	上海金辉莘庄项目	8,626.27	83,835.66	上海
18	扬州吾优花园	11,788.35	32,692.12	扬州
19	上海金辉天鹅湾	8,254.74	11,167.35	上海
20	淮安天鹅湾	10,454.82	56,629.00	淮安
21	西安天鹅湾西园	6,182.67	9,928.47	西安
22	西安金辉悦府	7,432.42	3,501.13	西安
23	淮安四季金辉 B 地块	6,362.90	9,351.00	淮安
24	重庆中央公园	16,648.61	237,400.00	重庆
合计		539,880.00	2,571,311.92	

（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-129,534.94 万元、-219,566.95 万元和-363,369.69 万元。

最近三年，发行人分别实现投资活动现金流入 1,348,057.86 万元、969,058.25 万元和 140,306.62 万元。最近三年，发行人分别实现投资活动现金流出 1,477,592.80 万元、1,188,625.20 万元和 503,676.31 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-230,120.78 万元、338,250.01 万元和 1,251,925.72 万元。

2015 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-230,120.78 万元，主要是因为当年公司支付了较多的股利和偿还银行借款导致筹资活动现金流出所致。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。

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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	1.56	1.62	1.13
速动比率	0.47	0.47	0.23
资产负债率	83.17%	80.20%	77.95%
扣除预收账款的负债率	57.10%	55.47%	47.92%
偿债能力指标	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBIT（万元）	315,288.30	303,904.02	223,137.54
EBITDA（万元）	320,117.68	307,797.91	229,238.49
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.46	1.96	2.18
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.48	1.99	2.24

从短期偿债能力指标来看，截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.13、1.62 和 1.56，速动比率分别为 0.23、0.47 和 0.47。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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，发行人资产负债率分别为 77.95%、80.20%和 83.17%，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 47.92%、55.47%和 57.10%。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。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.18 倍、1.96 倍和 1.46 倍，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.24 倍、1.99 倍和 1.48 倍。2016 年度

及 2017 年度，由于发行人利息支出增长较快，导致利息保障倍数有所回落。

截至 2017 年 12 月 31 日，同行业上市公司主要偿债能力指标见下表所示：

表 6-28 截至 2017 年 12 月 31 日同行业上市公司主要偿债能力指标

证券代码	公司简称	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（%）	扣除预收账款的资产负债率（%）
000031.SZ	中粮地产	1.35	0.63	84.50	79.30
000402.SZ	金融街	2.64	0.66	73.08	70.69
000540.SZ	中天金融	1.11	0.44	82.42	81.03
000671.SZ	阳光城	1.69	0.61	85.66	82.34
000926.SZ	福星股份	2.12	0.95	75.73	72.52
002244.SZ	滨江集团	1.48	0.81	72.84	52.80
600266.SH	北京城建	2.58	0.75	77.42	74.02
600325.SH	华发股份	2.12	0.44	82.88	78.56
600565.SH	迪马股份	1.65	0.57	79.32	73.66
600657.SH	信达地产	1.93	0.74	86.01	82.72
600663.SH	陆家嘴	0.98	0.40	75.11	74.26
600675.SH	中华企业	1.51	0.69	81.68	75.75
600823.SH	世茂股份	1.46	0.69	62.33	60.37
900932.SH	陆家 B 股	0.98	0.40	75.11	74.26
中位数		1.58	0.65	78.37	74.26
算术平均		1.69	0.63	78.15	73.74
金辉集团		1.56	0.47	83.17	57.10

注 1：同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》。

注 2：样本来源为已公布 2017 年年度报告的房地产上市公司中，营业收入在 100-200 亿元之间的房地产企业。

注 3：数据来源：Wind 资讯。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产负债率高于同行业上市公司的平均水平，而扣除预收账款的负债率低于同行业上市公司的平均水平，表现出公司资本结构中债务比例较低，有大额的预收账款的存在。流动比率、速动比率低于同行业上市公司的平均水平。

（2）有息负债情况

截至 2017 年末，发行人有息负债余额为 3,375,248.37 万元，期限结构如下表所示：

表 6-29 截至 2017 年末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	其他非流动负债	有息负债合计
1 年以内	316,640.50	699,727.40	-	-	-	1,016,367.90
1-3 年	-	-	1,717,350.80	290,812.28	-	2,008,163.08
3 年以上	-	-	-	350,717.39	-	350,717.39
合计	316,640.50	699,727.40	1,717,350.80	641,529.67	-	3,375,248.37

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 2017 年末，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 6-30 截至 2017 年末发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	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	28,759.50	182,500.00	460,455.00	-	671,714.50
抵押借款	0.00	8,500.00	0.00	-	8,500.00
抵押及保证借款	135,000.00	345,750.00	1,117,687.80	-	1,598,437.80
保证借款	149,901.00	2,292.00	25,208.00	-	177,401.00
质押及保证借款	2,980.00	3,000.00	114,000.00	-	119,980.00
其他	0.00	157,685.40	0.00	641,529.67	799,215.07
合计	316,640.50	699,727.40	1,717,350.80	641,529.67	3,375,248.37

（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 2017 年末，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 473.00 亿元，其中已使用授信额度 178.06 亿元，未使用授信余额 294.94 亿元。

除申请本次公开发行公司债券外，发行人还向上海证券交易所申请面向合格投资者公开发行 30 亿元公司债券，现已获得证监会核准批文，并已分三期发行。其中第一期债券于 2016 年 1 月 13 日成功发行，发行规模为 5 亿元；第二期债券于 2016 年 3 月 23 日成功发行，发行规模为 15 亿元；第三期债券于 2016 年 4 月 25 日成功发行，发行规模为 10 亿元。此外，发行人向上海证券交易所申请面向合格投资者非公开发行 30 亿元

公司债券，现已获得上交所挂牌转让无异议函。其中第一期非公开发行的债券于 2016 年 5 月 5 日成功发行，发行规模为 6 亿元。第二期非公开发行的债券于 2016 年 7 月 5 日成功发行，发行规模为 15 亿元。第三期非公开发行的债券于 2016 年 9 月 5 日成功发行，发行规模为 9 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 6-31 最近三年发行人主要营运能力指标

营运能力指标	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次/年）	93.37	131.81	80.88
存货周转率（次/年）	0.19	0.48	0.44
总资产周转率（次/年）	0.17	0.37	0.36

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 80.88 次/年、131.81 次/年和 93.37 次/年。2016 年公司应收账款周转率较 2015 年上年同期大幅上升，主要系 2015 年以来，公司房地产开发收入应收款项余额逐年减少所致。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.44 次/年、0.48 次/年和 0.19 次/年。2017 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。

2017 年度，同行业上市公司主要营运能力指标见下表所示：

表 6-32 2017 年度同行业上市公司主要营运能力指标

证券代码	公司简称	应收账款周转率 （次/年）	存货周转率 （次/年）	总资产周转率 （次/年）
000031.SZ	中粮地产	71.55	0.27	0.21
000402.SZ	金融街	39.52	0.30	0.21
000540.SZ	中天金融	4.55	0.28	0.19
000671.SZ	阳光城	49.90	0.25	0.20
000926.SZ	福星股份	16.11	0.43	0.25
002244.SZ	滨江集团	79.05	0.38	0.25
600266.SH	北京城建	220.99	0.19	0.16

证券代码	公司简称	应收账款周转率 (次/年)	存货周转率 (次/年)	总资产周转率 (次/年)
600325.SH	华发股份	2,245.38	0.15	0.16
600565.SH	迪马股份	10.51	0.34	0.28
600657.SH	信达地产	31.04	0.26	0.22
600663.SH	陆家嘴	47.75	0.31	0.12
600675.SH	中华企业	160.81	0.39	0.26
600823.SH	世茂股份	13.21	0.34	0.22
900932.SH	陆家 B 股	47.75	0.31	0.12
中位数		47.75	0.30	0.21
算术平均		217.01	0.30	0.20
金辉集团		93.37	0.19	0.17

注 1：同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》。

注 2：样本来源为已公布 2017 年年度报告的房地产上市公司中，营业收入在 100-200 亿元之间的房地产企业。

注 3：数据来源：Wind 资讯。

从同行业上市公司的比较来看，房地产行业上市公司应收账款周转率差异较大，2017 年度发行人应收账款周转率高于行业中位数；而由于发行人 2017 年度公司大幅增加土地储备，导致存货增长，同时结转收入规模有所下降，导致存货周转率、总资产周转率低于行业平均水平。

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 6-33 最近三年发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,237,790.48	1,797,078.48	1,487,020.26
减：营业成本	790,357.76	1,331,191.95	1,088,848.61
税金及附加	102,928.51	146,667.49	127,542.36
销售费用	45,784.16	45,887.30	35,325.86
管理费用	53,559.79	38,563.33	35,463.55
财务费用	32,289.00	22,657.34	8,736.53
资产减值损失	-1,918.31	-9,226.83	13,928.59
投资收益	41,235.97	5,705.44	6,370.17
营业利润	286,403.90	286,379.66	213,878.76

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利润总额	284,213.10	286,617.15	216,500.28
净利润	226,585.78	222,982.44	156,479.24
归属于母公司所有者的净利润	215,024.02	185,159.14	150,151.91

(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 6-34 最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,211,200.03	97.85	1,793,116.84	99.78	1,485,340.91	99.89
房地产销售	1,163,395.22	93.99	1,760,963.57	97.99	1,460,093.33	98.19
物业管理	34,921.04	2.82	27,640.51	1.54	22,050.28	1.48
物业出租	12,883.78	1.04	4,512.76	0.25	3,197.30	0.22
其他业务收入	26,590.45	2.15	3,961.64	0.22	1,679.35	0.11
营业收入合计	1,237,790.48	100.00	1,797,078.48	100.00	1,487,020.26	100.00

最近三年，发行人分别实现营业收入 1,487,020.26 万元、1,797,078.48 万元和 1,237,790.48 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 1,485,340.91 万元、1,760,963.57 万元和 1,163,395.22 万元，占营业收入的比重分别为 98.19%、97.99%和 93.99%。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 2016 年以及 2017 年度签约销售收入已明显回升，预计今后两年随着 2016 年及 2017 年签约销售项目的集中结转，公司的营业收入将有所增长。

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 6-35 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	13,360.65	1.15	13,645.66	0.77	65,665.33	4.50
福清	94,580.82	8.13	108,981.16	6.19	56,544.44	3.87
福州	148,248.80	12.74	400,381.09	22.74	95,531.76	6.54
合肥	2,633.18	0.23	2,855.58	0.16	133,021.87	9.11
淮安	15,906.76	1.37	75,033.31	4.26	28,501.67	1.95
句容	4,829.42	0.42	89,804.34	5.1	-	-
连云港	77,469.15	6.66	79,080.22	4.49	38,532.79	2.64
上海	5,682.84	0.49	147,932.55	8.4	37,588.84	2.57
沈阳	56,571.56	4.86	211,472.05	12.01	14,988.96	1.03
苏州	202,209.62	17.38	7,115.00	0.4	135,778.72	9.30
无锡	68.10	0.01	18,732.47	1.06	24,348.92	1.67
西安	291,763.83	25.08	331,598.06	18.83	450,081.54	30.83
盐城	487.09	0.04	22,553.96	1.28	25,717.51	1.76
扬州	72,684.45	6.25	32,203.76	1.83	70,750.43	4.85
重庆	176,898.95	15.21	219,574.36	12.47	283,040.54	19.39
合计	1,163,395.22	100.00	1,760,963.57	100.00	1,460,093.33	100.00

发行人房地产销售收入主要来自于福州、福清、重庆、西安、苏州、合肥等地区，区域较为分散。从区域分布来看，2015 年发行人来自于西安地区的收入占比最高，2015 年，发行人来自西安地区的收入为 450,081.54 万元，占发行人房地产销售收入的 30.83%；2016 年发行人来自于福州地区的收入占比最高，2016 年，发行人来自福州地区的收入为 400,381.09 万元，占发行人房地产销售收入的 22.74%。2017 年度，发行人来自西安地区的收入占比最高，收入为 291,763.83 万元，占发行人房地产销售收入的 25.08%。

（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 6-36 最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	788,259.87	99.73	1,328,100.25	99.77	1,088,184.72	99.94
房地产销售	758,446.91	95.96	1,303,804.25	97.94	1,068,398.59	98.12
物业管理	29,812.96	3.77	24,296.00	1.83	19,786.13	1.82
物业出租	-	-	-	-	-	-

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他业务成本	2,097.89	0.27	3,091.70	0.23	663.89	0.06
营业成本合计	790,357.76	100.00	1,331,191.95	100.00	1,088,848.61	100.00

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 1,088,184.72 万元、1,328,100.25 万元和 788,259.87 万元，其中房地产销售成本分别为 1,068,398.59 万元、1,303,804.25 万元和 758,446.91 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 6-37 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	10,588.24	1.40	10,824.83	0.83	46,665.83	4.37
福清	64,579.97	8.51	80,700.79	6.19	32,438.34	3.04
福州	77,649.85	10.24	212,108.59	16.27	60,809.73	5.69
合肥	1,359.26	0.18	1,160.19	0.09	113,515.44	10.62
淮安	13,735.88	1.81	69,378.67	5.32	24,153.08	2.26
句容	3,020.56	0.40	65,22.29	5.00	-	-
连云港	40,881.04	5.39	56,580.05	4.34	30,008.49	2.81
上海	4,634.88	0.61	142,845.49	10.96	33,221.45	3.11
沈阳	44,953.62	5.93	182,804.29	14.02	13,886.20	1.30
苏州	124,849.14	16.46	6,159.47	0.47	106,333.29	9.95
无锡	62.56	0.01	17,674.18	1.36	21,580.83	2.02
西安	209,737.04	27.65	280,896.00	21.54	340,471.25	31.87
盐城	450.37	0.06	21,175.41	1.62	21,960.66	2.06
扬州	55,677.48	7.34	29,111.00	2.23	61,037.04	5.71
重庆	106,267.02	14.01	127,162.99	9.75	162,316.95	15.19
合计	758,446.91	100.00	1,303,804.24	100.00	1,068,398.59	100.00

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 6-38 最近三年发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利润	422,940.16	94.53%	465,016.58	99.81%	397,156.19	99.74%
房地产销售	404,948.31	90.50%	457,159.32	98.13%	391,694.75	98.37%
物业管理	5,108.08	1.14%	3,344.50	0.72%	2,264.15	0.56%
物业出租	12,883.78	2.88%	4,512.76	0.97%	3,197.30	0.80%
其他业务毛利润	24,492.56	5.47%	869.94	0.19%	1,015.46	0.26%
毛利润合计	447,432.72	100.00%	465,886.53	100.00%	398,171.65	100.00%

最近三年，发行人分别实现毛利润 398,171.65 万元、465,886.53 万元和 447,432.72 万元。最近三年，发行人分别实现房地产销售业务毛利润 391,694.75 万元、457,159.32 万元和 404,948.31 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 6-39 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

地区名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	2,772.41	0.68%	2,820.83	0.62%	18,999.50	4.85%
福清	30,000.86	7.41%	28,280.37	6.19%	24,106.10	6.15%
福州	70,598.95	17.43%	188,272.51	41.18%	34,722.03	8.86%
合肥	1,273.92	0.31%	1,695.39	0.37%	19,506.43	4.98%
淮安	2,170.88	0.54%	5,654.65	1.24%	4,348.60	1.11%
句容	1,808.86	0.45%	24,582.05	5.38%	-	-
连云港	36,588.11	9.04%	22,500.17	4.92%	8,524.30	2.18%
上海	1,047.96	0.26%	5,087.05	1.11%	4,367.39	1.11%
沈阳	11,617.94	2.87%	28,667.76	6.27%	1,102.75	0.28%
苏州	77,360.48	19.10%	955.53	0.21%	29,445.43	7.52%
无锡	5.53	0.00%	1,058.29	0.23%	2,768.09	0.71%
西安	82,026.79	20.26%	50,702.06	11.09%	109,610.29	27.98%
盐城	36.72	0.01%	1,378.55	0.30%	3,756.84	0.96%
扬州	17,006.97	4.20%	3,092.76	0.68%	9,713.39	2.48%
重庆	70,631.93	17.44%	92,411.36	20.21%	120,723.59	30.82%
合计	404,948.31	100.00%	457,159.32	100.00%	391,694.75	100.00%

(4) 毛利率分析

最近三年，发行人毛利率情况如下表所示：

表 6-40 最近三年发行人毛利率情况

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务毛利率	34.92%	25.93%	26.74%
其中：房地产销售	34.81%	25.96%	26.83%
物业管理	14.63%	12.10%	10.27%
物业出租	100.00%	100.00%	100.00%
建造合同收入	-	-	-
其他业务毛利率	92.11%	21.96%	60.47%
综合毛利率	36.15%	25.92%	26.78%

表 6-41 最近三年发行人房地产销售业务毛利率情况

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
成都	20.75%	20.67%	28.93%
福清	31.72%	25.95%	42.63%
福州	47.62%	47.02%	36.35%
合肥	48.38%	59.37%	14.66%
淮安	13.65%	7.54%	15.26%
句容	37.46%	27.37%	-
连云港	47.23%	28.45%	22.12%
上海	18.44%	3.44%	11.62%
沈阳	20.54%	13.56%	7.36%
苏州	38.26%	13.43%	21.69%
无锡	8.13%	5.65%	11.37%
西安	28.11%	15.29%	24.35%
盐城	7.54%	6.11%	14.61%
扬州	23.40%	9.60%	13.73%
重庆	39.93%	42.09%	42.65%
合计	34.81%	25.96%	26.83%

最近三年，发行人毛利率分别为 26.78%、25.92%和 36.15%。最近三年，发行人营业毛利率呈现先下降后上升趋势，最近三年，发行人毛利率下降主要系随着近几年土地市场的不断升温，土地取得成本不断上涨，使得房地产开发业务的毛利率逐年下降。2017 年度，公司毛利率回升，主要系（1）本期结转的苏州金辉地产-优步花园项目、福州融侨置业-淮安二期项目、重庆金辉长江-融侨城 5 期结转收入占比较大，项目毛利较高；（2）另外，其他业务毛利率较高主要是因为向联营单位收取利息所致。

（5）利润情况分析

最近三年，发行人分别实现营业利润 214,160.03 万元、286,437.42 万元和 286,403.90 万元；利润总额 216,500.28 万元、286,617.15 万元和 284,213.10 万元；净利润 156,479.24 万元、222,982.44 万元和 226,585.78 万元。2016 年发行人营业收入增加，资产减值损失部分转回，因此 2016 年利润情况较 2015 年有所上升。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 6-42 最近三年发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	45,784.16	34.78%	45,887.30	42.84%	35,325.86	44.42%
管理费用	53,559.79	40.69%	38,563.33	36.00%	35,463.55	44.59%
财务费用	32,289.00	24.53%	22,657.34	21.15%	8,736.53	10.99%
合计	131,632.95	100.00%	107,107.97	100.00%	79,525.94	100.00%

最近三年，发行人发生的期间费用分别为 79,525.94 万元、107,107.97 万元和 131,632.95 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.35%、5.96%和 10.63%。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。

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 35,325.86 万元、45,887.30 万元和 45,784.16 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.38%、2.55%和 3.70%。最近三年，发行人销售费用得到较好控制。2016 年，发行人销售费用 45,887.30 万元，较 2015 年增加 10,561.44 万元，增加 29.90%。主要是因为 2016 年签约销售金额增长，相应销售人员薪酬增长；另外为庆祝公司成立 20 周年开展了一系列销售推广和庆祝活动，造成销售推广费用相应增加。2017 年发行人销售费用与 2016 年基本持平。

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 35,463.55 万元、38,563.33 万元和 53,559.79 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.38%、2.15%和 4.33%。2016 年相较于 2015 年，公司管理费用基本保持稳定。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%，主要系本期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 8,736.53 万元、22,657.34 万元和 32,289.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.59%、1.26%和 2.61%。2016 年，发行人财务费用 22,657.34 万元，较 2015 年增加 13,920.81 万元，增加 159.34%，主要是因为 2016 年随着公司经营规模的不断扩大，为满足项目的运作，公司发行债券和向银行等金融机构借入的借款等规模上升，导致财务费用有所提高。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。

（7）营业外收入分析

最近三年，发行人分别实现营业外收入 4,849.08 万元、2,004.84 万元和 1,087.36 万元。2016 年，公司营业外收入为 2,004.84 万元，较 2015 年减少 2,844.25 万元，降幅 58.66%，主要是因为与 2015 年相比，获得的政府补助以及没收定金及违约金收入大幅减少。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。

（8）营业外支出分析

最近三年，发行人营业外支出分别为 2,227.56 万元、1,767.34 万元和 3,278.16 万元。其中，最近三年，罚款及滞纳金支出分别为 320.24 万元、630.04 万元和 507.74 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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
对外捐赠	1,960.96	152.50	820.40
罚款及滞纳金	507.74	630.04	320.24
赔偿金及违约金	721.05	793.61	698.73
其他	88.41	191.20	388.19
合计	3,278.16	1,767.34	2,227.56

(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6-43 项目所在城市等级划分一览表

项目所在城市	城市划分
北京	一线
上海	一线
成都	二线
重庆	二线
福州（含福清）	二线
沈阳	二线
苏州	二线
天津	二线
无锡	二线
西安	二线
合肥	二线
佛山	二线
杭州	二线
长沙	二线
南京	二线
淮安	三线
连云港	三线
盐城	三线
扬州	三线
句容	三线
惠州	三线
石家庄	三线
太仓	四线

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。2017 年 12 月 31 日，发行人存货账面余额合计 497.81 亿元，涉及房地产业务的存货账面余额为 497.80 亿元。其中，分布于一线城市存货账面余额为 60.22 亿元、二线城市存货账面余额 354.39 亿元，三线、四线城市（非一、二线城市）存货账面余额为 83.19 亿元。

表 6-44 2017 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	4,467,921.63	-	4,467,921.63
开发产品	510,077.22	18,255.44	491,821.78
周转材料及其他	77.60	-	77.60
合 计	4,978,076.45	18,255.44	4,959,821.01

表 6-45 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	151,984.36
	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	7,359.88
	上海	上海融辉地产-金辉天鹅湾	开发成本	69,851.24
	上海	上海天萃地产-金辉莘庄项目	开发成本	355,017.06
一线城市小计				602,242.21
二线城市	合肥	安徽金辉地产-枫尚花园	开发产品	2,237.46
	合肥	安徽融辉置业-悦府	开发产品	1,862.90
	合肥	安徽启辉置业-包河项目	开发成本	57,370.58
	成都	成都金辉居业-金辉悦府	开发产品	9,697.08
	成都	成都融辉置业-金辉枫尚	开发产品	4,116.59
	成都	成都金辉居业-金辉悦府	开发成本	4,150.62
	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
	佛山	佛山金辉地产-北滘悠步熙园	开发成本	129,239.11
	佛山	佛山龙光地产-高明区项目	开发成本	19,386.92
	佛山	佛山鹏辉地产-大良项目	开发成本	79,510.02
	佛山	佛山翊辉地产-大沥项目	开发成本	10,715.01
	福清	福清金辉地产-融侨城	开发产品	353.26
	福清	福清金辉地产-金辉尊域	开发产品	7,349.80
	福清	福清融辉置业-金辉华府	开发产品	4,875.86
	福清	福清融能地产-光明城	开发产品	1,144.90
	福清	福清金辉地产-金辉西院	开发产品	1,616.82
	福州	福州金辉地产-东景家园	开发产品	113.49
	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	169.18
	福州	金辉集团-莱茵城	开发产品	43.29

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	271.93
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	11.37
福州	福州金辉置业-城市三环	开发产品	190.36
福州	福州融辉地产-天鹅湾	开发产品	400.37
福州	福州融辉地产-橡树湾	开发产品	36.29
福州	福州融侨置业-淮安项目	开发产品	177,208.56
福州	福州融侨置业-淮安项目	开发成本	401,921.87
杭州	杭州融辉置业-悦优公寓	开发成本	59,997.44
杭州	杭州京辉置业-翁梅项目	开发成本	239.10
合肥	合肥盛卓地产-西子花园	开发成本	162,288.48
长沙	湖南锦达发地产-优步花园	开发成本	106,205.39
沈阳	辽宁金辉置业-天鹅湾	开发产品	2,818.30
南京	南京辉耀地产-花海路项目	开发成本	107,699.83
西安	陕西金辉地产-紫薇馨苑	开发产品	184.49
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	5,334.86
沈阳	沈阳金辉居业-优步大道	开发成本	26,106.17
沈阳	沈阳广兴地产-优步学府	开发成本	23,299.07
沈阳	沈阳广兴地产-优步公园	开发成本	36,087.86
沈阳	沈阳广兴地产-优步南郡	开发成本	74,122.19
沈阳	沈阳融辉居业-优步湖畔	开发成本	70,028.57
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	672.21
苏州	苏州辉耀地产-优步水岸花园	开发成本	136,400.93
苏州	苏州融辉地产-临湖 80 号项目	开发成本	67,324.77
天津	天津融辉投资-湖畔花园	开发成本	44,358.40
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	31,387.88
西安	西安金辉地产-曲江观邸	开发产品	6,846.72
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	4,058.02
西安	西安融辉地产-天鹅湾	开发产品	23,285.71
西安	西安兴茂地产-天鹅湾西园	开发产品	10,621.41
西安	西安兴茂地产-天鹅湾西园	开发成本	14,063.20
西安	西安曲江原山-世界城	开发产品	46,580.93
西安	西安曲江原山-世界城	开发成本	473,025.32
西安	西安曲江合创-世界城	开发成本	129,228.84
西安	西安博朗地产-世界城	开发产品	42,093.67
西安	西安博朗地产-世界城	开发成本	26,531.50
西安	西安金辉兴业-世界城上东区	开发产品	4,936.55

	西安	西安金辉兴业-世界城上东区	开发成本	71,992.77
	西安	西安金辉融宇-优步花园	开发成本	41,448.10
	西安	西安辉盛地产-科技路地块	开发成本	2,094.88
	西安	西安永挺置业-鹿苑大道	开发成本	45,080.28
	长沙	长沙鸿涛地产-翡翠湾	开发成本	49,156.43
	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	1,121.22
	重庆	重庆金辉锦江-香弥山 2 号	开发产品	75.98
	重庆	重庆金辉锦江-彩虹道	开发产品	1,153.88
	重庆	重庆金辉锦江-观江苑	开发产品	1,826.80
	重庆	重庆金辉长江-风临洲	开发产品	4,368.94
	重庆	重庆金辉长江-金辉城	开发产品	43,410.06
	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	2,634.56
	重庆	重庆金辉长江-金辉城	开发成本	232,274.79
	重庆	重庆金辉长江-优步大道	开发成本	39,882.44
	重庆	重庆金辉长江-中央铭著	开发成本	218,538.07
	重庆	重庆金碧雅居-鹿角项目	开发成本	117,337.38
	二线城市小计			3,543,846.22
三线城市	淮安	淮安金辉地产-天鹅湾	开发产品	4,693.04
	淮安	淮安金辉置业-四季金辉一期	开发产品	3,204.20
	淮安	淮安金辉地产-天鹅湾	开发成本	22,897.48
	淮安	淮安金辉置业-四季金辉一、二期	开发成本	46,364.35
	淮安	淮安融辉地产-金辉城 B 地块	开发成本	1,070.09
	淮安	淮安融辉居业-金辉城 A 地块	开发成本	12,069.77
	惠州	惠州顺翔地产-白云坑项目	开发成本	41,889.50
	句容	句容弘源地产-四季金辉	开发产品	2,433.92
	句容	句容弘源地产-四季金辉	开发成本	88,349.92
	句容	句容恭华地产-观岚项目	开发成本	77,341.10
	连云港	连云港融辉置业-四季金辉	开发产品	8,667.25
	连云港	连云港融辉置业-四季金辉	开发成本	85,000.75
	连云港	连云港天峻置地-金辉城	开发成本	57,477.22
	石家庄	石家庄金辉地产-正定新区 7 号地	开发成本	63,112.01
	石家庄	石家庄天宁地产-正定新区 4 号地	开发成本	32,705.36
	石家庄	石家庄迎旭地产-正定新区 5 号地	开发成本	65,643.09
	盐城	盐城金辉居业-金辉城	开发产品	11,315.34
	盐城	盐城金辉居业-金辉城	开发成本	101,767.01
	扬州	扬州金辉置业-四季金辉	开发产品	3,472.45
	扬州	扬州金辉置业-四季金辉	开发成本	24,592.39
	扬州	扬州融辉置业-吾优花园	开发成本	64,140.26
三线城市小计				818,206.48
四线城市	太仓	太仓金辉地产-璜泾 18-2 号地块	开发成本	13,703.94

四线城市小计	13,703.94
合计	4,977,998.85

(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 89.48 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 6-46 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	2017 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）	416,191.68
	上海市	上海金辉商业广场二期	43,280.99
一线城市小计			459,472.67
二线城市	西安市	西安曲江观邸幼儿园	1,664.52
		西安馨苑幼儿园	2,117.44
		西安馨苑会所	4,860.74
		西安金辉大厦	46,893.58
		西安创智大厦	23,071.41
		西安融侨城幼儿园	1,803.94
		世界城 H2 地块 1 号楼	59,438.92
	重庆市	重庆诺丁阳光一期幼儿园	372.44
		重庆诺丁阳光二期幼儿园	317.2
		重庆云满庭 B 区幼儿园	874.21
		重庆云满庭 B 区会所	1,192.79
		重庆香弥山幼儿园	767.08
		重庆风临州南坪实验幼儿园	1,687.63
		重庆风临洲运动会所	7,055.32
		重庆金辉城二期 B 区幼儿园	789.09
		重庆金辉城五期 1#楼	63,113.85
		重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼，57#楼	80,202.94
		重庆金辉广场（含 1-5 号楼）	112,339.65
		福州金辉大厦	26,728.46
	福州市	福州金辉大厦	26,728.46
二线城市小计			435,291.21
合计			894,763.88

(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 2017 年 12 月 31 日，发行人无形资产账面余额为 1.77 亿元，土地使用权账面余额为 1.48 亿元，其中，分布在一、二线城市的土地使用权账面余额为 1.21 亿元，分布在非一、二线城市的土地使用权账面余额为 0.27 亿元。

表 6-47 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	上海	695.64	4.71%
	北京	2,209.73	14.97%
二线城市	重庆	5,066.38	34.32%
	西安	3,705.98	25.11%
	合肥	429.03	2.91%
一、二线城市合计		12,106.76	82.01%
三线城市	连云港	525.32	3.56%
	盐城	867.26	5.88%
	淮安	1,262.51	8.55%
非一、二线城市合计		2,655.09	17.99%
合计		14,761.85	100.00%

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 $(83.19+0.27) / (497.80+89.48+1.48) = 14.18\%$ ，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。

七、本次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 2017 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次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、假设本次债券募集资金净额 20 亿元计入 2017 年末的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金净额 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，本次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 6-48 本次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	7,117,400.54	7,117,400.54	-
非流动资产合计	1,518,062.58	1,518,062.58	-
资产合计	8,635,463.12	8,635,463.12	-
流动负债合计	4,552,645.81	4,552,645.81	-
非流动负债合计	2,629,351.24	2,629,351.24	-
负债合计	7,181,997.05	7,181,997.05	-
资产负债率	83.17%	83.17%	-

八、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 2017 年末，本公司

承担上述阶段性担保金额为人民币 1,451,113.02 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 2017 年 12 月 31 日，发行人为合并范围内子公司提供担保情况

表 6-55 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)
融侨（福州）置业有限公司	10,000.00	10,000.00	2017.3.8	2018.3.8
融侨（福州）置业有限公司	10,000.00	10,000.00	2017.3.16	2018.3.20
融侨（福州）置业有限公司	30,000.00	18,000.00	2017.1.26	2019.1.26
融侨（福州）置业有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.1.24	2018.1.24
融侨（福州）置业有限公司	155,000.00	155,000.00	2017.4.6	2019.8.7
融侨（福州）置业有限公司	70,000.00	60,000.00	2017.5.17	2019.6.16
融侨（福州）置业有限公司	27,000.00	27,000.00	2016.9.21	2018.8.29
融侨（福州）置业有限公司	115,000.00	95,000.00	2017.1.19	2018.1.19
融侨（福州）置业有限公司	170,000.00	170,000.00	2017.9.25	2020.9.25
融侨（福州）置业有限公司	50,000.00	2,980.00	2017.11.28	2018.11.28
福州融辉房地产有限公司	45,000.00	37,600.00	2017.11.14	2020.11.14
融侨（福州）置业有限公司	28,000.00	28,000.00	2017.10.9	2019.10.9
上海融辉置业有限公司	20,000.00	20,000.00	2016.12.15	2018.12.14
上海天萃房地产开发有限公司	200,000.00	50,000.00	2017.12.20	2019.12.1
上海天萃房地产开发有限公司	160,000.00	100,000.00	2016.1.22	2018.1.22
上海天萃房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	2017.1.22	2020.11.16
上海天萃房地产开发有限公司	53,700.00	83,700.00	2017.8.11	2019.2.25
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	35,000.00	34,990.00	2017.12.5	2019.6.4
合肥盛卓房地产开发有限公司	50,000.00	70,000.00	2017.8.25	2020.8.25
佛山市鹏辉房地产有限公司	39,900.00	39,900.00	2017.10.20	2019.10.24
苏州辉耀房地产开发有限公司	60,000.00	41,500.00	2016.7.15	2019.11.9

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)
苏州融辉房地产开发有限公司	63,000.00	63,000.00	2017.4.28	2019.11.22
杭州融辉置业有限公司	35,000.00	35,000.00	2017.4.28	2019.4.28
杭州融辉置业有限公司	25,000.00	25,000.00	2017.7.19	2019.7.19
南京辉耀房地产开发有限公司	70,000.00	13,087.80	2017.12.28	2019.5.28
连云港融辉置业有限公司	20,000.00	20,000.00	2017.3.20	2019.3.19
扬州金辉置业有限公司	78,000.00	37,901.00	2017.5.26	2018.5.26
扬州融辉置业有限公司	3,000.00	-	2016.12.14	2017.12.10
扬州融辉置业有限公司	2,000.00	2,000.00	2016.12.14	2020.12.10
扬州融辉置业有限公司	10,000.00	10,000.00	2017.5.24	2019.6.10
扬州融辉置业有限公司	20,000.00	20,000.00	2017.1.12	2020.12.10
扬州融辉置业有限公司	4,000.00	4,000.00	2017.2.28	2019.6.10
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	63,100.00	2017.5.4	2019.5.4
重庆金辉长江房地产有限公司	70,000.00	70,000.00	2017.1.4	2019.12.31
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	90,000.00	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	2017.2.9	2018.2.9
重庆金辉长江房地产有限公司	42,000.00	42,000.00	2017.2.27	2018.2.27
重庆金辉长江房地产有限公司	15,600.00	15,600.00	2016.8.16	2018.8.7
重庆金辉长江房地产有限公司	14,400.00	14,400.00	2016.9.19	2018.8.7
重庆金辉长江房地产有限公司	15,000.00	15,000.00	2016.2.29	2019.2.15
重庆金辉长江房地产有限公司	2,000.00	2,000.00	2016.6.7	2019.2.15
重庆金辉长江房地产有限公司	13,000.00	1,000.00	2016.7.12	2019.2.15
重庆金辉长江房地产有限公司	24,000.00	19,200.00	2015.11.27	2018.10.29
重庆金辉长江房地产有限公司	27,500.00	27,500.00	2017.9.19	2020.9.18
西安金辉融宇房地产开发有限公司	29,000.00	29,000.00	2017.5.25	2020.4.13
西安金辉融宇房地产开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2017.4.14	2020.4.13
西安金辉融宇房地产开发有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.2.6	2019.2.5
西安辉耀房地产开发有限公司	40,000.00	40,000.00	2017.3.7	2019.3.6
西安金辉兴业房地产开发有限公司	50,000.00	42,500.00	2015.7.24	2018.7.23
西安曲江原山置业有限公司	80,000.00	40,000.00	2017.9.8	2019.9.8
西安博朗房地产开发有限公司	35,000.00	35,000.00	2017.8.28	2019.8.27

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)
北京金辉原山投资发展有限公司	80,000.00	79,000.00	2017.6.5	2020.6.4
盐城金辉居业房地产有限公司	45,000.00	35,000.00	2017.1.13	2019.10.20
石家庄金辉房地产开发有限公司	37,000.00	26,997.30	2017.12.14	2018.12.14
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	20,900.00	1,762.20	2017.12.21	2018.12.21
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	33,600.00	30,888.00	2017.7.17	2019.7.17
沈阳广兴房地产开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2017.7.17	2019.7.17
沈阳广兴房地产开发有限公司	20,300.00	20,300.00	2017.7.17	2019.7.17
沈阳广兴房地产开发有限公司	48,100.00	48,100.00	2017.7.17	2019.7.17
北京融辉茗业投资有限公司	100.00	100.00	2017.10.20	2019.10.19
深圳市金辉投资有限公司	24,000.00	19,877.00	2017.12.29	2020.12.28
上海融辉房地产有限公司	52,500.00	700.00	2017.6.13-2017.6.23	2018.6.13
上海天萃房地产开发有限公司		1,500.00	2017.6.13-2017.6.22	2018.6.13
句容弘源房地产开发有限公司		5,200.00	2017.6.14-2017.11.21	2018.6.13
扬州金辉置业有限公司		4,400.00	2017.6.13-2017.8.1	2018.6.13
扬州融辉置业有限公司		4,250.00	2017.6.13-2017.8.1	2018.6.13
盐城金辉居业房地产开发有限公司		3,130.00	2016.6.21-2017.7.31	2018.6.13
重庆金辉长江房地产有限公司		8,880.00	2017.6.13-2017.7.31	2018.6.13
西安金辉融宇房地产开发有限公司		3,405.40	2017.6.13-2017.11.20	2018.6.13
西安金辉兴业房地产开发有限公司		2,250.00	2017.6.13-2017.6.28	2018.6.13
西安博朗房地产开发有限公司		3,100.00	2017.6.20-2017.11.15	2018.6.13
融侨（福州）置业有限公司		8,000.00	2017.6.14	2018.6.13
连云港融辉置业有限公司		5,440.00	2017.6.13-2017.7.25	2018.6.13
西安兴茂房地产开发有限公司		1,200.00	2017.6.23-2017.8.28	2018.6.13
西安曲江原山置业有限公司		8,444.60	2017.6.13-2017.11.15	2018.6.13
合 计	2,945,600.00	2,437,883.30		

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。

截至 2017 年末，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

截至 2017 年末，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼或仲裁事项。

（四）承诺事项

1、购买土地使用权

表 6-49 发行人购买土地使用权情况

项目地块	项目总价	截至 2017 年 12 月 31 日 未付余款	截至报告日未付余款
三墩北（2017）58 号地块	64,623.00	32,311.50	32,311.50
中央铭著项目	284,000.00	113,600.00	85,200.00
15 号地-福清金利方园房地产有限公司	56,900.00	28,450.00	-
10 号地-福清金森缘房地产有限公司	62,300.00	31,150.00	31,150.00
临平新城南区块 B16 商住地块（翁梅项目）	244,450.00	122,225.00	122,225.00

2、2016 年 2 月 25 日，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签订《合同书》，协议收购泉州市亿民建设发展有限公司新设立的四家全资子公司，协议收购价款共计 27 亿元。截至 2017 年末，子公司福州金辉置业有限公司已根据协议约定支付价款 9.4 亿元，尚未达到约定的股权变更条件。

截至 2017 年末，公司不存在其他应披露的重要承诺事项。截至 2017 年末，本集团不存在其他应披露的其他重要事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2017 年末，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 6-50 截至 2017 年末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	146,014.96	保证金及用于质押的银行存单及 ABS 托管户资金
存货	2,043,143.33	借款抵押
固定资产	5,032.91	借款抵押、债券抵押
无形资产	229.85	借款抵押、债券抵押
投资性房地产	704,032.85	借款抵押、债券抵押
合 计	2,898,453.90	

截至 2017 年末，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

本次债券募集资金不超过 20 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于公司有息债务。

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	发行日	下一行权日	到期日	债券余额
1	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）	2016 年 7 月 1 日	2018 年 7 月 5 日	2019 年 7 月 5 日	150,000
2	16 金辉 06	金辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	2016 年 9 月 1 日	2018 年 9 月 5 日	2019 年 9 月 5 日	90,000
合计						240,000

因本次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，本公司将根据本次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，对具体偿还计划进行调整。

二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2017 年末发行人财务数据为基准，本次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不变；合并财务报表的流动比率不变。

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本金到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）10 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的 20%以上存入偿债保障金专户；在本次债券项下各期债券的付息日

5 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。

募集资金及偿债保障金专项账户相关信息如下：

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：【】

银行账户：【】

四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况

（一）前次发行人公开发行30亿元公司债券募集资金使用情况

1、发行人公开发行30亿元公司债券基本情况

2015年9月10日，发行人召开董事会会议审议通过《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于本次面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》，2015年9月25日，发行人召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议通过董事会决议事项，拟公开发行不超过30亿元（含30亿元）公司债券。2015年12月10日，经中国证监会证监许可[2015]2894号文核准，发行人获准发行面值不超过30亿元的公司债券。

发行人于2016年1月在中国境内完成了实际发行规模为5亿元的第一期公司债券发行，票面利率为7.3%，该期债券期限为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。发行人已于2016年1月15日收到该期债券募集资金。根据前次首期发行人公开发行5亿元公司债券募集说明书约定，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还金融机构借款。

发行人于2016年3月在中国境内完成了实际发行规模为15亿元的第二期公司债券发行，票面利率为6.5%，该期债券期限为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。发行人已于2016年3月24日收到该期债券募集资金。根据前次第二期发行人公开发行15亿元公司债券募集说明书约定，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还金融机构借款。

发行人于2016年4月在中国境内完成了实际发行规模为10亿元的第三期公司债券发行，票面利率为6.5%，该期债券期限为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。发行人已于2016年4月26日收到该期债券募集资金。根据前次第三期发行人公开发行10亿元公司债券募集说明书约定，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还金融机构借款。

自此，该次经中国证监会核准公开发行不超过30亿元的公司债券已完成发行工作。

2、发行人公开发行30亿元公司债券募集资金使用情况

发行人将该次首期公开发行5亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额后全部用于偿还金融机构借款，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	上海融辉房地产有限公司	偿还金融机构借款	49,500.00	是
合计			49,500.00	是

发行人将该次第二期公开发行15亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额中全部用于偿还金融机构借款，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	10,000.00	是
2	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	2,125.00	是
3	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	6,030.00	是
4	融侨（福州）置业有限公司	偿还金融机构借款	50,000.00	是
5	融侨（福州）置业有限公司	偿还金融机构借款	36,600.00	是
6	成都金辉居业置业有限公司	偿还金融机构借款	20,000.00	是
7	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	9,500.00	是
8	西安曲江原山置业有限公司	偿还金融机构借款	9,900.00	是
9	西安博朗房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	4,950.00	是

合计	149,105.00	是
----	------------	---

发行人将该次第三期公开发行10亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额后全部用于偿还金融机构借款，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	淮安金辉房地产有限公司	偿还金融机构借款	5,000.00	是
2	连云港融辉置业有限公司	偿还金融机构借款	7,500.00	是
3	西安曲江原山置业有限公司	偿还金融机构借款	31,350.00	是
4	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	22,850.00	是
5	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	14,000.00	是
6	盐城金辉居业房地产有限公司	偿还金融机构借款	5,000.00	是
7	成都金辉居业置业有限公司	偿还金融机构借款	1,200.00	是
8	重庆金辉长江房地产有限公司	偿还金融机构借款	1,000.00	是
9	西安兴茂房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	7,000.00	是
10	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	3,000.00	是
11	福清金辉房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	850.00	是
12	福清金辉房地产开发有限公司	偿还金融机构借款	750.00	是
合计			99,500.00	是

（二）前次发行人非公开发行30亿元公司债券募集资金使用情况

1、发行人非公开发行30亿元公司债券基本情况

2015年10月31日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于本次非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该次非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该次非公开发行债券事宜。2015年11月15日，发行人召开2015年第三次临时股东大会，审议通过上述议案，发行人拟非公开发行不超过30亿元（含30亿元）公司债券。2015年12月18日，发行人取得上海证券交易所出具的《关于对金辉集团股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]2545号），发行人获准非公开发行不超过30亿元（含30亿元）公司债券。

发行人于2016年5月在中国境内完成了实际发行规模为6亿元的第一期公司债券发行，票面利率为7.5%，该期债券期限为3年期。发行人已于2016年5月6日收到该期债券募集资金。根据该次首期非公开发行公司债券募集说明书约定，该期非公开发行公司债券募集不超过6亿元（含6亿元）资金扣除发行费用后全部用于补充流动资金，同时约定“因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、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，对具体偿还计划进行调整。”

发行人于2016年7月在中国境内完成了实际发行规模为15亿元的第二期公司债券发行，票面利率为7.4%，该期债券期限为3年期，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。发行人已于2016年7月5日收到该期债券募集资金。根据该次第二期非公开发行公司债券募集说明书约定，该期非公开发行公司债券募集不超过15亿元（含15亿元）资金全部用于补充流动资金，同时约定“因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、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，对具体偿还计划进行调整。”

发行人于2016年9月在中国境内完成了实际发行规模为9亿元的第三期公司债券发行，票面利率为6.6%，该期债券期限为3年期，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。发行人已于2016年9月5日收到该期债券募集资金。根据该次第三期非公开发行公司债券募集说明书约定，该期非公开发行公司债券募集不超过9亿元（含9亿元）资金全部用于补充流动资金，同时约定“因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、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，对具体偿还计划进行调整。”

2、发行人非公开发行30亿元公司债券募集资金使用情况

发行人该次首期非公开发行6亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额使用情况，详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	西安曲江原山置业有限公司	工程款和税款支出	35,369.06	是
2	西安金辉居业房地产开发有限公司	工程款支出	4,703.84	是
3	西安融辉房地产开发有限公司	工程款支出	7,127.63	是
4	苏州金辉居业有限公司	工程款支出	7,927.80	是
5	沈阳金辉居业房地产有限公司	工程款支出	4,661.67	是
合计			59,790.00	是

发行人该次第二期非公开发行15亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额使用情况，详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	重庆金辉锦江房地产有限公司	工程款和税款支出	4,405.71	是
2	西安兴茂房地产开发有限公司	工程款和税款支出	6,444.56	是
3	苏州辉耀房地产开发有限公司	工程款和税款支出	1,840.50	是
4	扬州金辉置业有限公司	工程款和税款支出	14,327.73	是
5	扬州融辉置业有限公司	工程款和税款支出	249.92	是
6	句容弘源房地产开发有限公司	工程款和税款支出	16,776.88	是
7	福清融辉置业有限公司	工程款支出	8,986.79	是
8	重庆金辉长江房地产有限公司	工程款支出	43,902.66	是
9	上海融辉房地产有限公司	工程款支出	10,161.01	是
10	苏州金辉房地产开发有限公司	工程款支出	13,130.67	是
11	连云港融辉置业有限公司	工程款支出	27,288.92	是
12	成都金辉居业置业有限公司	工程款支出	1,854.65	是
合计			149,370.00	是

发行人该次第三期非公开发行9亿元公司债券扣除发行费用后的募集资金净额使用情况，详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	资金用途	使用金额	是否符合募集说明书的约定
1	上海天萃房地产开发有限公司	工程款和税款支出	2,539.75	是
2	融侨（福州）置业有限公司	工程款支出	27,663.78	是
3	福清金辉房地产开发有限公司	工程款支出	5,000.74	是
4	西安博朗房地产开发有限公司	工程款支出	14,477.02	是
5	西安金辉兴业房地产开发有限公司	工程款支出	5,213.10	是
6	上海融港置业有限公司	工程款支出	1,641.15	是
7	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	工程款支出	15,700.04	是
8	淮安金辉置业有限公司	工程款支出	4,857.93	是
9	淮安金辉房地产有限公司	工程款支出	6,970.35	是
10	福建金辉安徽房地产有限公司	工程款支出	1,371.79	是
11	盐城金辉居业房地产开发有限公司	工程款支出	4,064.35	是
合计			89,500.00	是

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 2018 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，制定《债券持有人会议规则》。

第二条 债券持有人会议由本次债券项下各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。

本次债券项下每期债券不单独设立该期债券的持有人会议。《债券持有人会议规则》中，本次债券项下各期债券指的是本次债券项下的所有期债券，计算表决比例时相应按照所有期债券存续本金总额合并进行计算。

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，对本次债券项下各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，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，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 2018 年公司债券债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（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次债券本息、变更本次债券项下任意一期债券的利率；

2、在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

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、债券本息兑付期内，参与发行人提出的重大资产/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、决定变更债券受托管理人；

8、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) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 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；
- (7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- (8) 发行人提出债务重组方案；
- (9) 发行人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条 下列机构或人士可以向受托管理人书面提议召开本次债券的债券持有人会议：

- 1、单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；
- 2、合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；
- 3、发行人；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士。

第八条 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次债券的持有人会议。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。

第九条 受托管理人应当召集而未召集本次债券的债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金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。

第十条 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。会议召集人按照以下条款确认：

1、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

2、单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次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、合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券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》第九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。

第十一条 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，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。持有人会议可以采用现场、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。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规等相关规定；

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的第 5 个交易日；

8、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

9、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。

第十二条 会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。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。

债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

第十三条 债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》决定。单独或者合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

第十四条 债券持有人会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。

第十五条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

第四章 议案、委托及授权事项

第十六条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十七条 单独或合并持有本次债券项下各期债券存续本金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。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可提出临时议案并参加债券持有人会议。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明

的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第十八条 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，也可以委托代理人代为出席并表决。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次债券项下各期债券存续本金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次债券项下各期债券存续本金总额。

债券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。在以下两种情况下，债券受托管理人拥有表决权：

- 1、债券受托管理人亦为债券持有人者；
- 2、受托管理人作为征集人，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。

第十九条 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次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、被代理人持有本次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。

债券持有人为自然人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次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。自然人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、被代理人持有本次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：

- 1、代理人的姓名；
- 2、是否具有表决权；
- 3、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；
- 4、投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5、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 小时之前送交债券受托管理人。

第五章 债券持有人会议的召开

第二十二条 债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，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。

第二十三条 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受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者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。

第二十四条 持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

第二十五条 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。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。

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。

第二十六条 公告的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。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，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。

第二十七条 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。

第二十八条 债券持有人会议投票表决可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

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或未投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次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。

第二十九条 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席本次债券持有人会议的出席张数：

- 1、债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- 2、上述股东及发行人的关联方。

第三十条 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。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经代表本次债券项下各期债券存续本金总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效。

第三十一条 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。

第三十二条 任何与本次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、募集说明书和债券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：

1、如果该决议是根据债券持有人、债券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；

2、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。

第三十三条 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录,并由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名。

第三十四条 召集人应当在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：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

第三十五条 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，保管期限至本次债券最后一期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

第六章 附则

第三十六条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十七条 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。

第三十八条 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 2018 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 为维护本次债券项下各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次债券的受托管理人，并同意接受中泰证券的监督。

1.2 在本次债券项下各期债券存续期内，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 调查了解发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并召集债券持有人会议；

（二）发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或者债券募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，予以妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项；

（三）持续督导发行人履行信息披露义务；

（四）持续监督发行人募集资金的使用情况；

（五）至少每年向市场披露一次受托管理事务报告；

（六）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（七）发现影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能按期偿付债券本息时，应当及时调查了解，要求并督促发行人及时采取相应的偿债保障措施和依法申请法定机关采取财产保全等维护债券持有人利益的措施；

（八）发行人无法按期偿付债券本息时，应当及时调查了解，要求并督促发行人、增信机构等及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人参与谈判、提起民事诉讼、参与重组或破产的法律程序；

（九）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件上交所相关业务规则和受托管理协议约定的其他职责。

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，按期足额支付本次债券项下各期债券的利息和本金。

2.2 发行人应当为本次债券项下各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。

2.3 本次债券项下各期债券存续期内，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 本次债券项下各期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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）发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；。
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；。
- （十六）发行人提出债务重组方案的；
- （十七）本次债券项下各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （十八）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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次债券项下各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。

2.5 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次债券项下各期债券持有人名册，并承担相应费用。

2.6 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。

2.7 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，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以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）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

2.8 发行人无法按时偿付本次债券项下各期债券本息时，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。

2.9 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

本次债券项下各期债券相关的事务，并确保与中泰证券能够有效沟通。

2.10 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。

2.11 在本次债券项下各期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

2.12 发行人应当根据债券受托管理协议第 4.17、4.18 条的规定向中泰证券支付本次债券项下各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。

2.13 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。

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实施情况，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 2.4 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。

债券受托管理人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。在本次债券项下各期债券存续期内，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、本次债券项下各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 中泰证券应当每年定期对发行人进行回访，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工作日内，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，并披露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、保存与本次债券项下各期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券项下各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 2.7 条约定的偿债保障措施，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。

3.10 本次债券项下各期债券存续期内，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 发行人为本本次债券项下各期债券设定担保的，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），保管时间不得少于本次债券项下最后一期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

3.15 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。

3.16 在本次债券项下各期债券存续期内，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。

3.17 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。

3.18 在本次公司债券项下各期债券存续期间，中泰证券为债券持有人合法利益，履行债券受托管理协议项下债券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，聘请为履行受托职责而必须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债券受托管理人额外支出的费用。

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。

债券持有人会议通过决议委托中泰证券代理本次债券项下各期债券有关的诉讼、仲裁及其他司法程序应付的报酬及费用，应由债券持有人与中泰证券自行约定其承担及支付方式。

3.19 中泰证券应当至少提前二十个工作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。

3.20 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，或者公司债券出现违约情形或风险的，受托管理人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，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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上海证券交易所报告并披露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) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况;
- (四) 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;
- (五) 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;
- (六) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况;
- (七) 债券持有人会议召开的情况;
- (八) 发生债券受托管理协议第 2.4 条所列举情形的,说明基本情况及处理结果;
- (九) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的,应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告,说明延期披露的原因及其影响。

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工作日内向上海证券交易所报告并披露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 发行人发行本次债券项下各期债券所募集之资金,除承销费外,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 若本次债券项下各期债券与中泰证券持有的除本次债券项下各期债券外的债务人为发行人的其他债权同时到期时,本次债券项下各期债券较中泰证券持有的除本次债券项下各期债券外债务人为发行人的其他债权优先受偿。

5.2 中泰证券不得为本次债券提供担保，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/或合并持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额 10%以上的本次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 在本次债券项下各期债券存续期内，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，单独或合计持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

6.2 本次债券持有人会议决议决定变更本次债券的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受托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，债券受托管理协议自动终止。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、法规和规定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。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起 5 个工作日内，由新任受

托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，受托管理人变更原因以及资料移交情况。

6.4 中泰证券在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托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。

7.2 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 以下事件构成债券受托管理协议和本次债券项下发行人违约事件：

9.1.1 在本次债券项下某期债券到期、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；

9.1.2 发行人未能偿付本次债券项下某期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；

9.1.3 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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；

9.1.4 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次债券项下各期债券项下义务的履行变得不合法；

9.1.5 其他对本次债券项下各期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

9.2 如发行人发生违约事件，受托管理人可以采取加速清偿的方式对本次债券项下各期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

9.2.1 加速清偿的宣布：如果本次债券项下的某期债券发行债券受托管理协议项下的违约事件且一直持续 30 个连续自然日仍未解除，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本次债券项下各期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

9.2.2 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，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，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。

9.3 其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续 30 个连续自然日仍未解除,受托管理人可根据经代表本次债券各期债券存续本金合计总额(无表决权除外)二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过的债券持有人会议决议,依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

9.4 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。

9.5 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, 应提交被告一方所在地人民法院诉讼解决。

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，自本次债券获取上海证券交易所无异议函并首期债券成功发行之日生效。

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次债券项下各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 本次债券项下各期债券本息全部结清之日，债券受托管理协议自动终止；

11.3.2 经协议各方协商一致债券受托管理协议终止；

11.3.3 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，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，或者传真发送到受托管理协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层甲方收件人：吴文礼

甲方传真：010-85958852

乙方通讯地址：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

乙方收件人：张振东

乙方传真：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本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 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本协议中的权利或义务。

13.2 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，且不影响到受托管理协议整体效力的，则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 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方保存，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

2018 年 5 月 22 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：


林凤英

金辉集团股份有限公司

2018年 5 月 22 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：



林宇

金辉集团股份有限公司

2018年 5 月 22 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：



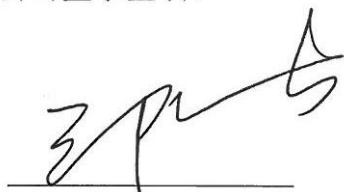
陈朝荣



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：


郑长胜

金辉集团股份有限公司

2018年 5 月 22 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：



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

金辉集团股份有限公司

2018年5月22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：



陈轶

金辉集团股份有限公司

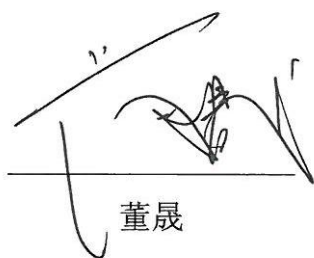
2018年5月22日



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：


董晨



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

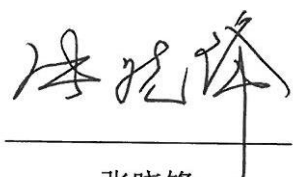
周长亮



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：

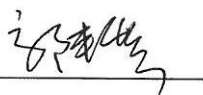

张晓锋



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

金辉集团股份有限公司

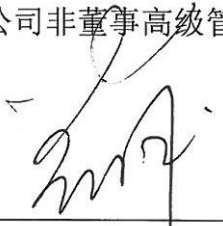
2018 年 5 月 22 日



发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员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。

公司非董事高级管理人员签名：


翁溯冲

金辉集团股份有限公司

2018 年 5 月 22 日



发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员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。

公司非董事高级管理人员签名：



黄俊泉



发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员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。

公司非董事高级管理人员签名：


付景辉



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



2018 年 5 月 22 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
2018年5月22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：

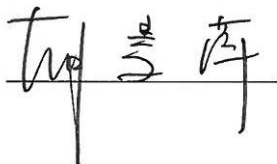
张晓丹：

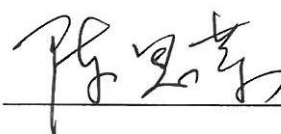
2018 年 5 月 22 日

审计机构声明

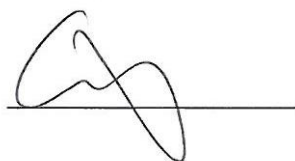
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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）

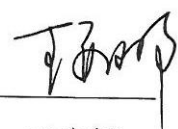


2018年5月22日

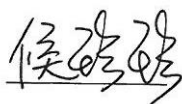
承担资信评级业务的机构声明

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：

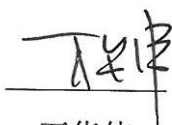


王安娜



候珍珍

资信评级机构负责人：



万华伟



联合信用评级有限公司

2018 年 5 月 22 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 2015 年、2016 年和 2017 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 2018 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 2018 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、本次债券的评级报告
- 8、本次债券募集说明书
- 9、本次债券募集说明书摘要

在本次债券发行期内，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

在本次债券发行期内，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

本次债券发行期间，每日 9:00—11:30，14:00—17:00（非交易日除外）。