



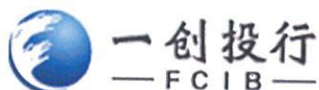
金辉集团股份有限公司

(住所：福州市仓山区建新镇淮安路8号D2#商业楼)

2020年面向合格投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要



牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

(住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层)

联席主承销商



西南证券股份有限公司

(住所：重庆市江北区桥北苑8号)

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员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。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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；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。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读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。

债券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、募集说明书及债券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，债券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。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及债券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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对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，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、2019 年 9 月 24 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1750 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 30 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，发行人主体信用等级为 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，发行人的主体信用等级和/或本次债券的信用等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 83.17%、85.46%和 85.97%；扣除预收账款的资产负债率为 57.10%、51.99%和 48.44%；流动比率分别为 1.56、1.40 和 1.39，速动比率分别为 0.47、0.42 和 0.36。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.48 倍、1.12 倍和 0.89 倍。截至 2019 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计为 582.04 亿元，占总资产比例为 38.89%。

七、截至 2019 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 42.28 亿元和 130.20 亿元，而其速动比率为 0.36，短期偿债压力较大。其中，发行人一年内到期需偿还的借款为 132.52 亿元，一年内到期需偿还的债券 39.96 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。最近三年发行人实现的经营活动现金流量净额分别为-97.27 亿元、29.50 亿元和-52.69 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 208.62 亿元、383.46 亿元和 467.62 亿元，其中主要为房地产销售所实现的售房款回笼。

九、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波动较大，其中经营活动现金流入整体呈现上升趋势，影响各年经营活动现金流量净额的主要因素为土地价款支付、向合作开发项目提供建设资金支持等。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。

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时兑付。

十、最近三年，发行人营业毛利率分别为 36.15%、33.46%和 24.20%，呈现逐年下

降趋势。公司毛利率水平主要受当期结转项目毛利率的影响。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。

十一、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、发行债券、信托融资等多种方式分别实现筹资活动现金流入 244.46 亿元、320.44 亿元和 355.74 亿元。大额的筹资活动现金流入为发行人项目开发与拓展提供了资金支持。目前，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积较大，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。

十二、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。

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

十四、由于发行人部分项目采用合作开发模式，与联营及合营公司之间的资金往来数额较大，若未来关联方之间的往来款项不能进行及时清算，则对发行人形成大额资金占用，给发行人实际经营造成不利影响。同时，截至 2019 年末，发行人为合营及联营企业提供的担保余额为 86.27 亿元，占净资产的比例为 41.08%，上述合营及联营企业的经营状况和未来发展对发行人的经营业绩和偿债能力具有重大影响。

十五、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，对所有本次未偿还债券持有人（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。

十六、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约定的用途。

十八、本次债券评级差异。2019 年 7 月，联合评级出具《金辉集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。根据新世纪资信 2019 年 6 月 12 日出具《金辉集团股份有限公司及其发行的 16 金辉 01、16 金辉 02 与 16 金辉 03 跟踪评级报告》和《金辉集团股份有限公司及其发行的 16 金辉 05 与 16 金辉 06 跟踪评级报告》，“16 金辉 01”、“16 金辉 02”、“16 金辉 03”、“16 金辉 05”及“16 金辉 06”的主体和债券信用等级为 AA，暂未调整。请投资者关注上述评级结果差异。

同时联合评级关注到：近年来公司通过收购方式获取了较大规模的土地储备，若公司尽职调查环节出现疏忽，可能会给公司后续经营带来一定风险；近年来，公司拿地节奏加快，拟建项目规模较大，同时考虑到补库存需求，公司未来面临一定的融资需求；公司部分项目位于二线周边县城以及三、四线城市，该部分项目面临一定去化风险以及减值风险；近年来，公司债务规模明显上升，债务负担较重且短期债务规模较大，面临一定集中偿付压力，公司受限资产占比较高，对外担保规模较大。

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

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 发行概况	12
一、本次发行的基本情况	12
二、本次发行的有关机构	16
三、认购人承诺	19
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 发行人的资信情况	21
一、本次债券的信用评级情况	21
二、公司债券信用评级报告主要事项	21
三、评级结果差异说明	23
四、发行人的资信情况	25
第三节 发行人基本情况	29
一、发行人概况	29
二、发行人历史沿革	30
三、发行人最近三年重大资产重组情况	34
四、发行人股本总额及前十大股东持股情况	34
五、发行人的组织结构和权益投资情况	34
六、发行人股东及实际控制人的基本情况	47
七、发行人法人治理结构	50
八、发行人内部控制制度情况	53
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	56
十、发行人主要业务情况	62
十一、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格	92
十二、发行人的关联方和关联交易情况	93
十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	103
第四节 财务会计信息	106
一、发行人最近三年的财务报告的审计情况	106
二、发行人最近三年比较式财务报表	106

三、发行人合并报表范围和变化情况.....	118
四、最近三年主要财务指标.....	123
五、本次发行后公司资产负债结构变化.....	124
六、重大或有事项或承诺事项.....	125
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	129
第五节 募集资金运用	130
一、募集资金运用计划.....	130
二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	131
三、募集资金及偿债资金专项账户管理安排.....	131
四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况.....	131
第六节 备查文件.....	132
一、备查文件.....	132
二、查阅地点.....	133
三、查阅时间.....	133

释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要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 2019 年面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本期债券	指	金辉集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《金辉集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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
金辉控股	指	金辉控股有限公司
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
北京融辉	指	北京融辉置业有限公司
北京居业	指	北京居业置业有限公司
YT1-2-2-2 项目	指	西安金辉悦府项目
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
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会，原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
一创投行、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	西南证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
容诚会计师	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合评级	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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《金辉集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券资金专项账户监管协议》
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、报告期	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
最近三年末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日
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
《适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	本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

本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（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）本次债券核准情况

2019 年 5 月 29 日，金辉集团股份有限公司第二届董事会第四次会议审议通过了《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。

2019 年 6 月 13 日，金辉集团股份有限公司召开 2019 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。

2019 年 9 月 24 日，经中国证监会（证监许可[2019]1750 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人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

（三）本期债券基本条款

发行主体：金辉集团股份有限公司。

债券名称：金辉集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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

债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率及其确定方式将由发行人和主承销商根据市场询价情况和簿记建档结果确定，并将不超过国务院或其他有权机构限定的利率水平。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。

回售登记申报：在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。若债券持有人在回售登记期内未进行登记申报，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。有关回售与撤销回售等相关事宜参照上交所《关于公司债券回售业务有关事项的通知》（上证发〔2019〕70 号）及后续监管机构发布的最新规定办理。

发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 6 月 15 日。

发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2020 年 6 月 16 日。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 16 日。

缴款日：本期债券的缴款日为 2020 年 6 月 16 日。

计息期限：本期债券计息期限为 2020 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 16 日至 2022 年 6 月 15 日。

利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

付息日：本期债券存续期内每年的 6 月 16 日为上一个计息年度的付息日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券兑付日为 2024 年 6 月 16 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 6 月 16 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付的具体事项按照

债券登记机构的相关规定办理。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

债券担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还“18 金辉 02”回售部分资金。

募集资金和偿债资金专项账户：

(1) 中国银行福州市分行

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：422178147623

(2) 中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：建设银行广达支行

银行账户：35050187000700003767

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：发行人聘请西南证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

向公司股东配售安排：本次不向公司股东优先配售。

债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

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

拟上市地：上海证券交易所。

上市安排：本期债券发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在法律允许的其他交易场所上市交易。

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

（四）本次债券上市安排

本期债券上市前的重要日期安排如下：

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 6 月 11 日。

发行首日：2020 年 6 月 15 日。

网下发行期限：2020 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 16 日。

2、本期债券上市安排

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

二、本次发行的有关机构

（一）发行人：金辉集团股份有限公司

住所：福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

联系地址：北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层

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）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

联系人：张若洋、柳少翔

电话：010-63212087

传真：010-63210102

（三）联席主承销商：西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

法定代表人：廖庆轩

联系人：徐惠祥、马志富、刘远、宋旻、吴萌

电话：010-57631256

传真：010-88092036

（四）承销团成员：华西证券股份有限公司

住所：成都市高新区天府二街 198 号

联系地址：深圳市深南大道 4001 号时代金融中心 18 层

法定代表人：杨炯洋

联系人：王强

电话：0755-83025459

传真：0755-83025253

（五）发行人律师事务所：北京德恒律师事务所

住所：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：吴莲花、苏丹

电话：010-52682888

传真：010-52682999

（六）会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

经办注册会计师：胡素萍、陈思荣

电话：010-66001391

传真：010-66001392

（七）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：万华伟

评级人员：曹梦茹、刘淇

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（八）公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

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

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

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

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

第二节 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，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，业务涵盖长三角、环渤海、华南、西南和西北区域，土地储备充足，销售规模呈逐年增长态势；公司自持物业地理位置较好，出租率较高，物业经营状况总体良好。同时，联合评级也关注到公司部分城市限价和部分项目位于三四线城市可能面临一定去化压力和减值风险，整体债务负担较重，短期债务规模大、存在偿付压力，受限资产规模较大以及对外担保规模较大等因素对公司信用水平造成的不利影响。

公司在建房地产项目充足，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”。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期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、公司土地储备分布较广，有利于区域风险的分散，主要分布于二线及三线热点城市。

3、公司销售情况良好，整体去化水平尚可，签约销售金额逐年增长；预收账款规模较大，可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、公司拿地节奏加快，在建及拟建项目规模较大，同时考虑到补库存需求，公司未来面临一定的融资需求。

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

3、受部分城市限价影响，公司盈利能力大幅下滑，存货减值准备大幅增加。

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

（三）跟踪评级安排

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

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

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

如金辉集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至金辉集团

股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合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联合评级公司网站、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收到联合信用评级有限公司出具的《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

截至发行人主体评级变化之日，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。

新世纪资信于 2019 年 6 月 12 日出具《金辉集团股份有限公司及其发行的 16 金辉 01、16 金辉 02 与 16 金辉 03 跟踪评级报告》和《金辉集团股份有限公司及其发行的 16

金辉 05 与 16 金辉 06 跟踪评级报告》，对“16 金辉 01”、“16 金辉 02”、“16 金辉 03”、“16 金辉 05”及“16 金辉 06”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”、“16 金辉 05”及“16 金辉 06”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）本次公开发行公司债券评级情况

发行人聘请了联合评级对本次债券的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《金辉集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，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 2019 年 12 月 31 日，发行人获得工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等主要商业银行的授信总额度合计为 719.08 亿元，其中已使用授信额度 319.25 亿元，未使用授信余额 399.83 亿元。具体授信情况如下：

表 2-1 发行人截至 2019 年 12 月 31 日银行授信情况

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	800,000	665,751	134,249
2	农业银行	500,000	480,500	19,500
3	中国银行	760,798	664,350	96,448
4	建设银行	350,000	60,000	290,000
5	广发银行	280,000	144,000	136,000
6	光大银行	300,000	102,900	197,100
7	民生银行	2,000,000	796,019	1,203,981
8	渤海银行	1,000,000	-	1,000,000
9	平安银行	400,000	114,000	286,000
10	天津银行	200,000	30,000	170,000
11	兴业银行	400,000	135,000	265,000
12	渣打银行	200,000	-	200,000
合计		7,190,798	3,192,520	3,998,278

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）发行人发行的债券以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行的公司债券和资产支持专项计划（优先级）具体如下表所示：

序号	债券名称	起息日	下一行权日	到期日	发行金额	当前余额	票面利率（当期）	是否按时还本付息
1	16 金辉 01	2016-01-13		2021-01-13	5.00	4.67	7.30%	是
2	16 金辉 02	2016-03-23		2021-03-23	15.00	14.30	7.30%	是
3	16 金辉 03	2016-04-25		2021-04-25	10.00	2.50	7.30%	是
4	16 金辉 04	2019-05-05		2019-05-05	6.00	0	7.50%	是
5	16 金辉 05	2016-07-05		2019-07-05	15.00	0	7.40%	是
6	16 金辉 06	2016-09-05		2019-09-05	9.00	0	7.30%	是
7	18 金辉 01	2018-04-23	2020-04-23	2021-04-23	10.00	7.00	7.50%	是
8	18 金辉 02	2018-09-28	2020-09-28	2021-09-28	17.00	14.70	7.40%	是
9	18 金辉 03	2018-11-05	2020-11-05	2021-11-05	4.00	4.00	7.50%	是
10	19 金辉 01	2019-05-23	2021-05-23	2023-05-23	20.00	20.00	7.50%	是
11	19 金辉 02	2019-10-14	2020-10-14	2022-10-14	8.50	8.50	7.50%	是
12	19 金辉 03	2019-11-29	2021-11-29	2023-11-29	11.30	11.30	7.5%	是
13-1	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A1	2016-11-03		2017-05-03	0.40	0	4.30%	是
13-2	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A2	2016-11-03		2017-11-03	0.39	0	4.50%	是
13-3	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A3	2016-11-03		2018-05-03	0.44	0	4.80%	是
13-4	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A4	2016-11-03		2018-11-03	0.43	0	5.10%	是
13-5	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A5	2016-11-03		2019-05-03	0.47	0	5.30%	是
13-6	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A6	2016-11-03		2019-11-04	0.48	0	5.50%	是
13-7	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A7	2016-11-03		2019-11-04	0.53	0	5.60%	是
13-8	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A8	2016-11-03		2019-11-04	0.52	0	5.60%	是
13-9	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A9	2016-11-03		2019-11-04	0.57	0	5.90%	是

序号	债券名称	起息日	下一行权日	到期日	发行金额	当前余额	票面利率（当期）	是否按时还本付息
13-10	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A10	2016-11-03		2019-11-04	0.56	0	5.90%	是
13-11	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A11	2016-11-03		2019-11-04	0.61	0	5.90%	是
13-12	北京金辉锦江物业资产支持专项计划优先级 A12	2016-11-03		2019-11-04	0.60	0	5.90%	是
14-1	金辉集团购房尾款资产支持专项计划 1A	2018-04-26		2020-07-26	8.00	8.00	7.20%	是
14-2	金辉集团购房尾款资产支持专项计划 1B	2018-04-26		2020-07-26	2.20	2.20	8.20%	是
15	招商证券-民生汇富-金辉大厦资产支持专项计划优先级	2018-09-27		2036-09-26	30.00	29.13	6.00%	是
16-1	东兴-铭著资产支持专项计划 A1	2019-09-25		2021-09-25	4.30	4.30	7.50%	是
16-2	东兴-铭著资产支持专项计划 A2	2019-09-25		2021-09-25	2.20	2.20	8.50%	是
合计					183.50	132.80		

发行人境外子公司金辉资本投资有限公司，于 2019 年 10 月 31 日发行了 2.5 亿美元债券，期限为 2 年，将于 2021 年 10 月 31 日到期；于 2020 年 1 月 16 日发行了 3 亿美元债券，期限为 2 年，将于 2022 年 1 月 16 日到期。两期美元债券均在新加坡交易所上市。

（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年末净资产的比例

发行人本次申请公开发行不超过 30 亿元公司债券全部发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 71.47 亿元，占发行人 2019 年 12 月末合并报表净资产的比例为 34.03%，未超过发行人最近一期末合并报表净资产的 40%。

（五）发行人最近三年主要财务指标（合并报表口径）

表 2-2 发行人最近三年主要财务指标（合并报表口径）

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.39	1.40	1.56
速动比率	0.36	0.42	0.47
资产负债率	85.97%	85.46%	83.17%
财务指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.89	1.12	1.48
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 2020 年 1 月 3 日，发行人未结清的贷款共计 0 笔，为正常类信贷，无不良和关注类信贷信息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：金辉集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000611335221C

法定代表人：林定强

成立日期：1996 年 9 月 2 日

注册资本：180,000.00 万元人民币

实收股本：180,000.00 万元人民币

注册地址：福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

联系地址：北京市朝阳区望京启阳路金辉大厦 42 层

邮政编码：100102

信息披露事务负责人：陈朝荣

联系电话：010-85959599

互联网网址：www.radiance.com.cn

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干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干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 2019 年 12 月 31 日，发行人股东出资及持股比例如下表所示：

表 3-1 截至 2019 年 12 月 31 日发行人股本结构

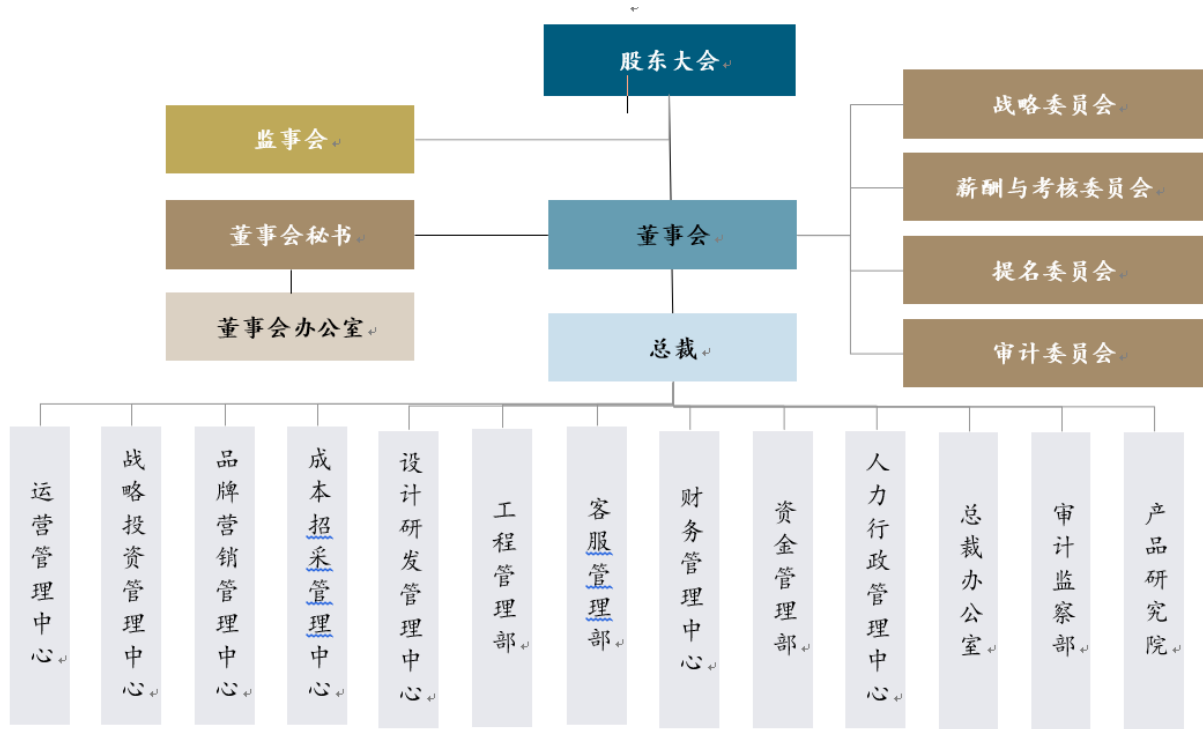
股东名称	所持股数（股）	持股比例
金辉投资（香港）有限公司	1,728,000,000	96.00%
上海华月实业投资有限公司	72,000,000	4.00%
总计	1,800,000,000	100.00%

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 2019 年 12 月 31 日，发行人组织结构图如下所示：

图 3-2 截至 2019 年 12 月 31 日发行人组织结构图



（二）发行人合并范围内的子公司及共同经营公司情况

1、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 187 家，基本情况如下表所示：

表 3-3 截至 2019 年 12 月 31 日发行人子公司基本情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
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	北京居业置业有限公司（注 1）	北京	北京	出租商业用房、物业管		100

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
				理		
10	北京金辉北望商业管理有限公司	北京	北京	企业管理		100
11	金辉北望控股有限公司	香港	香港	投资管理	100	
12	金辉资本投资有限公司	香港	香港	投资管理		100
13	天津融辉投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100
14	天津金辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
15	天津启阳企业管理咨询有限公司	天津	天津	商务服务		100
16	天津居业贸易有限公司	天津	天津	建材贸易		100
17	天津居业新材料科技发展有限公司	天津	天津	建材贸易		100
18	天津启辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
19	天津盛辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
20	天津祥辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
21	天津览辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100
22	天津兴辉企业管理咨询有限公司	天津	天津	管理咨询		100
23	天津星耀企业管理咨询有限公司	天津	天津	管理咨询		100
24	辽宁金辉置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
25	沈阳金辉居业房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
26	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
27	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
28	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（注 2）	石家庄	石家庄	房地产开发		34
29	石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（注 3）	石家庄	石家庄	房地产开发		26
30	石家庄融辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100
31	石家庄启辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		67
32	石家庄高悦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100
33	石家庄万悦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100
34	石家庄驰景房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100
35	廊坊市启辉房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		100
36	福州融辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100	
37	福州金辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发	95	5
38	福州融宇房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100
39	福州祥辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100
40	福州京辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100
41	福清融辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		100
42	福清金利方园房地产有限公司（注 4）	福清	福清	房地产开发		36
43	福清金福新茂房地产有限公司（注 5）	福清	福清	房地产开发		39
44	福清金辉居业房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
45	福清京辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		100
46	福建省平潭居业建设有限公司	平潭	平潭	建筑业		100
47	福建省平潭居业贸易有限公司	平潭	平潭	建材贸易		100
48	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

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
49	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
50	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
51	福建省金辉康养投资有限公司	福州	福州	租赁和商务服务业		100
52	福建鑫联辉房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发		70
53	深圳市金辉投资有限公司	深圳	深圳	投资管理		100
54	佛山市金辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
55	佛山市鹏辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100
56	佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司（注 6）	佛山	佛山	房地产开发		50
57	广州御辉投资有限公司	广州	广州	投资管理		80
58	惠州市誉诚达房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		80
59	重庆融辉房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100	
60	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
61	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
62	重庆金辉星耀房地产开发有限公司（注 7）	重庆	重庆	房地产开发	50.01	
63	重庆金永禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		51
64	重庆辉德睿房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		60
65	成都融辉置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
66	成都金辉居业置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100
67	成都蓉耀房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100
68	仁寿金辉耀城房地产有限公司	成都	成都	房地产开发		100
69	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
70	武汉金辉置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100
71	武汉耀星房地产开发有限责任公司	武汉	武汉	房地产开发		80
72	孝感融辉房地产开发有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100
73	长沙金辉置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
74	长沙融宇房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
75	长沙融辉房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
76	荆州金辉融宇房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100
77	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
78	西安融辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
79	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
80	西安居业建筑工程有限公司	西安	西安	建筑装修		100
81	西安际华置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51
82	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
83	西安辉耀房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
84	西安宇盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
85	西安辉盛房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
86	西安坤辉置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51
87	西安启泰置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
88	西安商辉金泰置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		75
89	西安锦祺鹏宇置业有限公司	西安	西安	房地产开发		80
90	西安天阔房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		70
91	西安嘉磐置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
92	西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
93	西安金辉景泓商业运营管理有限公司	西安	西安	房地产开发		100
94	郑州金乔瑞府置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		67
95	郑州金辉兴业房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100
96	郑州金辉合创房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100
97	上海融辉置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
98	上海融港置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100
99	上海融辉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	50	50
100	上海居业投资有限公司	上海	上海	投资管理	100	
101	上海融宇设计装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰		100
102	上海天萃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
103	上海辉盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100
104	苏州金辉居业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
105	苏州金辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
106	苏州金辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
107	苏州辉耀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
108	苏州融辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
109	苏州鑫宝源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100
110	苏州京弘源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		70
111	苏州启辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		70
112	苏州云辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
113	太仓金辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100
114	太仓融辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100
115	杭州融辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
116	杭州启盈企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	管理咨询		100
117	杭州京辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
118	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
119	杭州融辉铭著实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
120	杭州启辉优步实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100
121	无锡金辉房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100
122	嘉兴耀安投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100
123	绍兴融辉置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
124	绍兴京辉置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100
125	南京融辉置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100
126	南京辉耀房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100
127	镇江融宇房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100
128	扬州融辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
129	扬州万景置业有限公司（注 8）	扬州	扬州	房地产开发		33.33
130	扬州融宇房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
131	淮安金辉置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
132	淮安融辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		64.24
133	淮安金辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
134	淮安启辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
135	江苏居业建设工程有限公司	淮安	淮安	建筑装饰		100
136	连云港融辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100
137	卡恩特实业发展（连云港）有限公司	连云港	连云港	批发和零售业		100
138	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
139	盐城启辉置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100
140	福建金辉安徽房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
141	安徽融辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
142	合肥盛卓房地产开发有限公司（注 9）	合肥	合肥	房地产开发		23
143	安徽启辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
144	安徽皖辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		70
145	安徽金辉房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100
146	镇江融辉置业有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100
147	徐州辉耀房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100
148	徐州金辉房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100
149	南通辉耀置业有限公司	南通	南通	房地产开发		100
150	天津民辉一号企业管理合伙企业（有限合伙）	天津	天津	租赁和商务服务业		100
同一控制下企业合并						
151	北京融辉置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100	
152	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
153	福州金辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	70	
154	融侨（福州）置业有限公司	福州	福州	房地产开发	60	
155	福清金辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发	100	
156	重庆金辉锦江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
157	重庆金辉长江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100
158	西安金辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
159	陕西金辉居业房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100
160	上海融辉居业房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	100	

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
161	扬州金辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100
162	淮安融辉居业房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100
非同一控制下企业合并						
163	北京北建陆港国际物流有限公司	北京	北京	房地产开发		100
164	沈阳广兴房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100
165	福州金辉居业房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		51
166	福清市融能房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100
167	惠州市顺翔房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
168	惠州市升捷房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
169	惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
170	惠州市恒兴业房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100
171	成都瑞华企业（集团）有限责任公司	成都	成都	房地产开发		100
172	武汉三江汇物流投资有限公司（注 10）	武汉	武汉	房地产开发		40
173	孝感全洲鸿博置业有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100
174	湖南锦达发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
175	长沙鸿涛房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100
176	西安兴茂房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
177	西安曲江原山置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
178	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
179	西安博朗房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
180	陕西粮农置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		80
181	西安永挺置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100
182	陕西枫泓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100
183	西安耀葳置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51
184	苏州金辉华园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
185	苏州金辉新园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100
186	句容弘源房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100
187	句容恭华房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100

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

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

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

业有限公司两名董事，重要的董事会决议经半数以上董事表决通过方为有效。

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

注 5：2019 年，福清金辉房地产开发有限公司与对方股东签订《合作协议》，根据合作方签订协议的规定，董事会由七人组成，发行人占四人，董事会决议须由董事会二分之一董事同意通过方能生效。

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

注 7：2018 年 7 月，重庆金辉长江房地产有限公司与重庆置盛泓熠企业管理有限公司签订《关于梁平 LP-1-339 号、LP-1-340 号地块之合作协议》，协议约定目标公司重庆金辉星耀房地产开发有限公司增资至 39000 万元，其中重庆金辉长江房地产有限公司认缴 19500 万元，持股比例 50%；重庆置盛泓熠企业管理有限公司认缴 19500 万元，持股比例 50%。根据合作方签订协议的规定，董事会由三人组成，重庆金辉长江房地产有限公司委派两名董事，重庆置盛泓熠企业管理有限公司委派一名董事，董事会决议经全体董事过半数通过后生效。

注 8：2018 年 2 月，子公司南京融辉置业有限公司与南通中洲置业有限公司、扬州鹏卓企业管理咨询有限公司、扬州新碧置业有限公司签订《扬州绿轴北 GZ059 地块开发协议》，通过平价转让股权和增资的方式实现对扬州万景置业有限公司的持股，相关股权交易完成后，子公司南京融辉置业有限公司持有扬州万景置业有限公司 33.33% 股权。根据上述协议约定，扬州万景置业有限公司董事会成员七人，南京融辉置业有限公司四名董事，扬州鹏卓企业管理咨询有限公司两名董事，扬州新碧置业有限公司一名董事，董事会决议须经半数以上董事表决通过即可生效。

注 9：2017 年 4 月，安徽融辉置业有限公司与合肥旭辉企业管理有限公司、安徽保利房地产开发有限公司、安徽融侨置业有限公司、合肥新城创置房地产有限公司、湖北清能投资发展集团有限公司和北京东兴联永同昌投资管理有限公司签订《关于合肥市高新区 TF4-1、TF4-2-1 号地块之合作开发协议》，协议约定合作各方以平价增资方式实现对合肥盛卓房地产开发有限公司的持股，增资完成后，安徽融辉置业有限公司持有目标公司 23% 股权。根据合作方签订协议的规定，董事会由九人组成，安徽融辉置业有限公司五名董事，合肥旭辉企业管理有限公司一名董事，安徽保利房地产开发有限公司一名董事，安徽融侨置业有限公司一名董事，合肥新城创置房地产有限公司一名董事，董事会决议须由董事会二分之一董事同意通过方能生效。

注 10：2017 年 2 月 27 日，福建友鑫投资有限公司将其持有的武汉三江汇物流投资有限公司 40% 股权转让给北京居业投资有限公司，转让后武汉三江汇物流投资有限公司的股权构成为北京居业投资有限公司持有 40%、湖北三峡华翔集团有限公司持有 30% 和福建友鑫投资有限公司持有 30%。根据公司章程的规定，董事会成员为三人，其中福建友鑫投资有限公司一名董事、湖北三峡华翔集团有限公司一名董事、北京居业投资有限公司一名董事，董事会决议事项需经三分之二以上董事通过方为有效。2019 年 3 月 20 日，北京居业投资有限公司与湖北三峡华翔集团有限公司、福建友鑫投资有限公司签订《三江汇项目合作开发协议》，协议规定，董事会成员五人，其中北京居业投资有限公司委派三名董事，湖北三峡华翔集团有限公司和福建友鑫投资有限公司各委派一名董事，董事会决议经全体董事过半数通过后生效。发行人自 2019 年 4 月开始对武汉三江汇物流投资有限公司实施控制。

发行人资产规模较大的主要子公司基本情况如下：

(1) 重庆金辉长江房地产有限公司

重庆金辉成立于 2001 年 4 月，目前注册资本 74,170.13 万元。重庆金辉的经营范围

为“房地产开发与经营；物业管理；房屋租赁。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经审批或许可的项目，经相关部门批准后方可经营）”。发行人持有重庆金辉 100.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，重庆金辉资产为 19,640,498,783.38 元，负债为 14,549,483,366.00 元，所有者权益为 5,091,015,417.38 元。2019 年度，重庆金辉实现营业收入 4,061,598,813.82 元，净利润 173,528,684.75 元。

(2) 北京融辉置业有限公司

北京融辉成立于 2009 年 6 月，目前注册资本为 30,000 万元。北京融辉的经营范围为“房地产开发、经营（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营。）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。发行人持有北京融辉 100.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，北京融辉资产为 7,350,546,735.25 元，负债为 6,008,200,424.68 元，所有者权益为 1,342,346,310.57 元。2019 年度，北京融辉实现营业收入 0 元，净利润 239,936,692.8 元。

(3) 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 2019 年 12 月 31 日，融侨置业资产为 5,575,936,341.79 元，负债为 2,846,462,299.55 元，所有者权益为 2,729,474,042.24 元。2019 年度，融侨置业实现营业收入 2,153,245,145.64 元，净利润 422,690,527.05 元。

(4) 西安曲江原山置业有限公司

曲江原山成立于 2011 年 8 月，目前注册资本为 10,000 万元，经营范围为“一般项目：房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理服务；房地产信息咨询；酒店管理。（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）”。发行人持有曲江原山

100.00%的股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，曲江原山资产为 15,466,829,078.63 元，负债为 14,676,044,364.25 元，所有者权益为 790,784,714.38 元。2019 年度，曲江原山实现营业收入 1,594,915,196.6 元，净利润 245,993,818.72 元。

（5）北京居业置业有限公司

北京居业成立于 2016 年 3 月，目前注册资本为 330,944.71 万元，经营范围为“房地产开发；物业管理；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。发行人持有北京居业 100.00%的股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，北京居业资产为 11,325,250,744.39 元，负债为 4,686,069,646.21 元，所有者权益为 6,639,181,098.18 元。2019 年度，北京居业实现营业收入 75,369,951.91 元，净利润 462,728,755.03 元。

2、共同经营企业

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有 2 家重要的共同经营企业，共同经营企业基本情况如下：

表 3-4 截至 2019 年 12 月 31 日发行人共同经营企业基本情况

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

（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）2019 年 1 月，子公司西安金辉房地产开发有限公司与陕西天宇实业投资有限公司签订《西安华美十字项目整体合作协议》、《西安华美十字项目住宅地块合作协议》和《西安华美十字项目商业地块合作协议》，西安金辉房地产开发有限公司受让陕西天

宇实业投资有限公司持有的西安耀葳置业有限公司 51% 股权，持有 HT01-8-18-1 地块和 HT01-8-18-2 地块的 51% 开发收益权。

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的合营和联营企业基本情况如下表所示：

表 3-5 截至 2019 年 12 月 31 日发行人合营和联营企业基本情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例(%)	
					直接	间接
合营企业						
1	苏州辉耀弘阳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00
2	福清金辉投资有限公司	福清	福清	投资管理	50.00	
3	南京乾景房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		60.00
4	福州泽翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		34.00
5	福州金辉融欣房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60.00
6	福州融丰房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60.00
7	苏州融辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00
8	佛山市启辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51.00
9	武汉融投金泰置地有限公司（注 1）	武汉	武汉	房地产开发		50.00
10	太仓辉盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		16.00
11	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
12	苏州正创置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		32.00
13	扬州启辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		50.00
14	连云港金辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		51.00
15	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		40.00
16	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		60.00
17	重庆金佳禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		49.00
18	重庆金美碧房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		20.00
19	天津轩溢房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		40.00
20	重庆金碧雅居房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		34.00
21	合肥市碧合房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		25.00
22	连云港启辉房地产开发有限公司	连云港	连云港	房地产开发		50.00
23	佛山市筑晋装饰有限公司	佛山	佛山	装修装饰工程		51.00
联营企业						
1	苏州奥远房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		33.00
2	苏州正润房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49.00
3	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51.00
4	成都融辉桥宇置业有限公司	成都	成都	房地产开发		50.00
5	太仓辉耀房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		49.00
6	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		35.00
7	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		35.00
8	天津嘉博房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		33.00
9	福清金森缘房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		33.34
10	福清世金福房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		15.67

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
11	福清茂辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		49.00
12	福清茂金房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		49.00
13	惠州市和腾投资有限公司	惠州	惠州	房地产开发		33.33
14	眉山美文房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		50.00
15	南京弘润房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		49.00
16	宁波融辉置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		33.00
17	佛山市翊辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		34.00
18	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	投资管理		33.00
19	福州市长乐区融海辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发		33.00
20	常熟建瀚置地有限公司	常熟	常熟	房地产开发		16.34

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。

发行人资产规模较大的主要合营和联营企业基本情况如下：

（1）重庆金佳禾房地产开发有限公司

重庆金佳禾房地产开发有限公司成立于 2017 年 1 月，目前注册资本 130,000 万元。重庆金佳禾房地产开发有限公司的经营范围为“房地产开发；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询。（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）”。发行人间接持有重庆金佳禾房地产开发有限公司 49.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，重庆金佳禾房地产开发有限公司资产为 7,438,952,974.42 元，负债为 5,271,687,287.28 元，所有者权益为 2,167,265,687.14 元。2019 年度，重庆金佳禾房地产开发有限公司实现营业收入 3,110,267,541.49 元，净利润 775,310,517.45 元。

（2）福州金辉融欣房地产有限公司

福州金辉融欣房地产有限公司成立于 2016 年 12 月，目前注册资本 1,000 万元。福州金辉融欣房地产有限公司经营范围为“房地产开发。（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）”。发行人间接持有福州金辉融欣房地产有限公司 60.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，福州金辉融欣房地产有限公司资产为 5,443,443,996.84 元，负债为 5,503,969,226.93 元，所有者权益为 -60,525,230.09 元。2019 年度，福州金辉融欣

房地产有限公司实现营业收入 0 元，净利润-26,804,425.21 元。

(3) 杭州鑫建辉实业有限公司

杭州鑫建辉实业有限公司成立于 2017 年 3 月，目前注册资本 150,000 万元。杭州鑫建辉实业有限公司的经营范围为“服务：实业投资、投资管理（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务），商业运营管理，房地产开发经营，房地产中介，物业管理，保洁服务，酒店管理，商务信息咨询（除中介）；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）”。发行人间接持有杭州鑫建辉实业有限公司 51.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，杭州鑫建辉实业有限公司资产为 4,929,657,388.65 元，负债为 3,675,892,287.79 元，所有者权益为 1,253,765,100.86 元。2019 年度，杭州鑫建辉实业有限公司实现营业收入 2,522,194.42 元，净利润-192,348,616.73 元。

(4) 苏州正润房地产开发有限公司

苏州正润房地产开发有限公司成立于 2017 年 3 月，目前注册资本 10,000 万元。苏州正润房地产开发有限公司的经营范围为“房地产开发经营；承接：市政工程、建筑工程；物业管理；房屋租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）”。发行人间接持有苏州正润房地产开发有限公司 49.00% 股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，苏州正润房地产开发有限公司资产为 4,485,603,376.13 元，负债为 4,392,651,542.57 元，所有者权益为 92,951,833.56 元。2019 年度，苏州正润房地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-4,880,751.37 元。

(5) 重庆金碧雅居房地产开发有限公司

重庆金碧雅居房地产开发有限公司成立于 2017 年 9 月，目前注册资本 40,000 万元。重庆金碧雅居房地产开发有限公司的经营范围为“房地产开发（凭相关资质执业）房屋出租；停车场管理服务。（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）”。发行人间接持有重庆金碧雅居房地产开发有限公司 34.00% 股权。

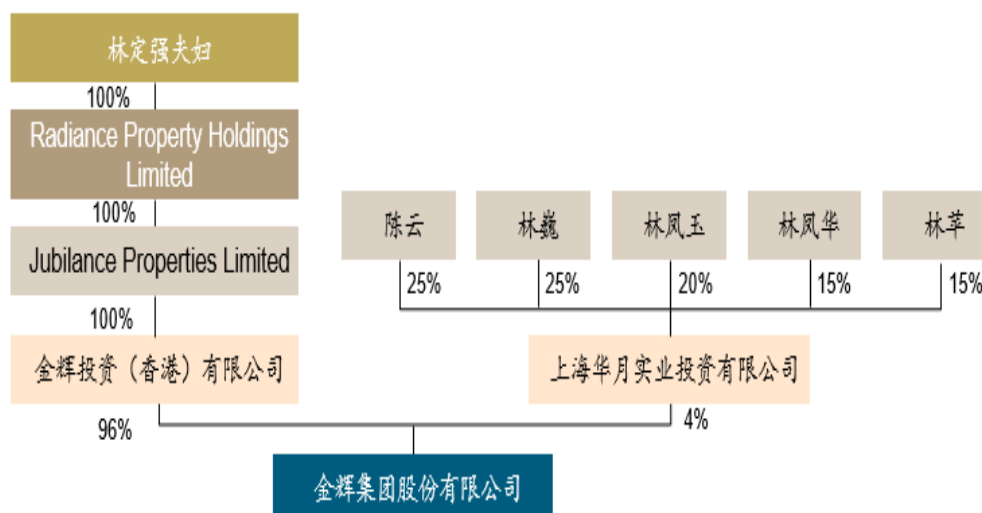
截至 2019 年 12 月 31 日，重庆金碧雅居房地产开发有限公司资产为 2,303,199,285.51

元，负债为 1,874,624,113.66 元，所有者权益为 428,575,171.85 元。2019 年度，重庆金碧雅居房地产开发有限公司实现营业收入 381,513,440.56 元，净利润 86,687,870.45 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 3-6 截至 2019 年 12 月 31 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的基本情况

截至 2019 年 12 月 31 日，金辉投资直接持有发行人 96% 的股份，是发行人的控股股东。

1、控股股东基本情况

公司名称：金辉投资（香港）有限公司

法定代表人：林定强

设立日期：2006 年 5 月 4 日

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

截至 2019 年 12 月 31 日，金辉投资未经审计的资产总额为港币 13.62 亿元，负债总额为港币 0.00 亿元；所有者权益合计为港币 13.61 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为港币 13.61 亿元。

2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至本募集说明书签署日，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 2019 年 12 月 31 日，金辉投资直接或间接控制的其他企业情况如下表所示：

表 3-7 截至 2019 年 12 月 31 日金辉投资直接或间接控制的其他企业情况

序号	公司名称	持股比例（%）		企业类别	经营范围
		直接	间接		
1	天津金辉启阳投资有限公司	100	-	有限责任公司	投资
2	天津金辉北望贸易有限公司	-	100	有限责任公司	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 2019 年 12 月 31 日，发行人的实际控制人为林定强。报告期内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

截至本募集说明书签署日，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

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

序号	公司名称	持股比例（%）		企业类别	经营范围
		直接	间接		
1	金桔投资有限公司	-	64.97	境外非国有法人	投资控股
2	金桔投资（香港）有限公司	-	64.97	境外非国有法人	企业管理、咨询

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	-	64.97	境内非国有法人	文化艺术培训， 文化艺术创意

（四）发行人的独立性

1、业务

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

2、资产

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

3、人员

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

4、机构

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

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共享银行账户；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¹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；

¹ 第三十九条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的百分之三十以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

- 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、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请董事会聘任或解聘公司副经理、财务总监；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他公司人员；

8、章程或董事会授予的其他职权；

（四）监事会

根据《公司章程》，公司设监事会。监事会由三名监事组成，应当包括股东代表和适当比例职工代表，其中职工代表监事 1 名，非职工代表监事 2 名，监事会中的职工代表由职工代表大会选举产生，非职工代表监事由股东大会选举产生，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《财务管理制度》等规定，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，将各不兼容职位相分离，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）对采购、销售的管理控制

发行人通过《关于完善备案合同招投标手续的通知》、《金辉集团销售收款管理规范（试行）》等管理规范与制度，建立了较为完善的采购和销售管理流程指引，对成本管控、采购业务规范、各营销工作流程（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。

（四）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。

（五）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。

（六）对外投资的管理控制

发行人为规范投资决策程序，建立系统完善的投资决策机制，确保决策的科学、规范，有效防范各种风险，保障公司和股东的利益，根据《公司法》和《公司章程》等文件，建立了《金辉集团股份有限公司对外投资管理制度》。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

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

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

表 3-8 截至本募集说明书签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬	2017 年度薪酬（万元）	2018 年度薪酬（万元）	2019 年度薪酬（万元）
董事									
林定强	董事长兼总经理	男	53	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06	36.06
林宇	董事兼副总经理	男	29	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06	36.06
林茂祺	董事	男	52	2018.09	2021.09	是	10.00	68.50	10.00
陈朝荣	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	46	2018.09	2021.09	否	168.77	174.94	174.51
黄俊泉	董事、副总经理	男	47	2018.09	2021.09	否	146.97	129.94	129.51
监事									
郑祥关	监事会主席	男	56	2018.09	2021.09	否	27.47	27.94	27.75
董晟	职工监事	男	48	2020.05	2021.09	否	44.83	55.70	58.10
郭艳芳	监事	女	45	2018.09	2021.09	否	113.66	144.84	132.28
高级管理人员									

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬	2017 年度薪酬（万元）	2018 年度薪酬（万元）	2019 年度薪酬（万元）
林定强	董事长兼总经理	男	53	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06	36.06
林宇	董事兼副总经理	男	29	2018.09	2021.09	否	36.09	36.06	36.06
陈朝荣	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	46	2018.09	2021.09	否	168.77	174.94	174.51
黄俊泉	董事、副总经理	男	47	2018.09	2021.09	否	146.97	129.94	129.51

（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

53 岁，于 1996 年 9 月创立金辉集团。林先生主要负责金辉集团的领导、全面战略规划及重大投资、决策事宜。林先生在中国的房地产行业拥有逾 26 年的经验。目前，林先生自 2013 年 3 月起担任全国政治协商会议全国委员会委员，自 2009 年 7 月起担任中华全国归国华侨联合会常务委员，自 2015 年 12 月起担任中国华侨公益基金会副会长以及自 2010 年 12 月起担任中国侨商联合会副会长。其亦自 2008 年 5 月、2018 年 12 月及 2002 年 7 月起分别担任香港福建社团联合会、香港侨届社团联合会及香港福州十邑同乡会永远荣誉会长。林先生于 2017 年 12 月荣获国务院侨务办公室颁发的「热心海外华教人士杰出贡献奖」，并于 2018 年 12 月荣获中国华侨公益基金会颁发的「2018 年度侨爱心慈善之星」。

林宇，董事、副总经理

29 岁，林宇先生主要负责金辉集团的项目管理、人力资源及品牌营销事宜，并在金辉集团担任多个职位，其中包括董事、副总经理及副总裁。其于 2011 年 3 月加入金辉集团，出任盐城金辉居业董事，并担任多家附属公司的董事。林宇先生自 2010 年 5 月至 2011 年 3 月参加清华大学房地产开发与投融资总裁高级研修班。

林茂祺，董事

男，1967 年 5 月出生，大专学历，持有香港居民身份证。1996 年 9 月至 2001 年 3 月，任金辉有限副总经理；2001 年 3 月至 2004 年 7 月，任福州金辉大酒店有限公司总经理；2004 年 7 月至 2005 年 8 月，任重庆融辉地产总经理；2005 年 8 月至 2011 年 5 月，任重庆长江地产

总经理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团董事；2009年10月至2015年9月，任金辉有限董事。现任本公司董事、福州隆兴地产董事、福州荣华地产董事、福州盛民地产董事、福州亿民置业董事、福州金辉融欣董事、福州融丰地产董事、浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司执行董事兼总经理、武汉融投金泰置地有限公司董事长。

陈朝荣，财务总监、董事会秘书、副总经理、董事

46岁，陈先生主要负责金辉集团的投资、融资及法律事务。陈先生于2006年8月加入金辉集团，出任金辉集团总经理助理，并在金辉集团担任多个职位，其中包括财务总监、公司秘书、副总经理及董事。2000年6月至2002年8月，陈先生在中国长城资产管理公司（一家中国资产管理公司）福州办事处任职。2002年8月至2006年6月，陈先生担任福建华兴会计师事务所（一家中国会计公司）的项目经理。

陈先生于1995年6月获得中国中央财经大学（前称中央财政金融学院）投资经济学学士学位。其亦于2019年7月获得中国清华大学工商管理硕士学位。陈先生于2008年5月获福建省人力资源和社会保障厅（前称福建省人事厅）颁发的高级会计师职务任职资格。目前，陈先生为中国房地产业协会第八届理事会理事。

黄俊泉，董事、副总经理

47岁，黄先生主要负责金辉集团的项目运营、建筑设计及客户服务事宜。黄先生于2009年1月加入金辉集团，出任金辉集团副总裁，并于2018年9月晋升为金辉集团高级副总裁及董事。

1995年9月至2005年12月，黄先生效劳于厦门中建东北设计院有限公司，最后担任的职位为建筑分所所长，主要负责该建筑分所的设计管理工作。2006年1月至2008年12月，担任北京中华建规划设计研究院有限公司福建分公司院长，主要负责该公司的设计业务及整体运营。

黄先生于1995年7月获得中国天津大学建筑学学士学位。于2001年4月获住房和城乡建设部、中华人民共和国人力资源和社会保障部（前称为中华人民共和国人事部）及福建省人力资源和社会保障厅联合颁发的一级注册建筑师资格。于2002年9月获中国建筑东北设计研究院颁发的高级建筑师资格。黄先生目前为福州房地产业协会副会长。

2、监事

郑祥关，监事会主席

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

董晟，职工监事

男，1971年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年9月至1997年11月，任福州西湖大酒店有限公司餐饮部中餐厅经理；1997年11月至2000年10月，任福州新华都酒店有限公司餐饮部经理；2000年11月至2003年4月，任福州金辉大酒店有限公司总经理助理；2003年5月至2015年9月，任金辉有限总经理助理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团监事。现任本公司董事、福州金辉融欣董事、福州融丰地产董事；福清金辉置业有限公司董事兼总经理、福州泽翔房地产开发有限公司董事、福清金辉投资有限公司董事长兼总经理、福清金森缘房地产开发有限公司董事、福清茂辉置业有限公司监事、福清茂金房地产开发有限公司董事、福清金森缘房地产开发有限公司董事、福州泽翔房地产开发有限公司董事、福清世金福房地产开发有限公司董事。

郭艳芳，监事

45岁，主要负责金辉集团的成本管理、招采管理及工程管理等事宜。郭女士于2016年4月加入金辉集团，担任金辉集团的总裁助理。

在加入金辉集团之前，自2000年5月至2004年10月期间，郭女士于一家房地产开发公司北京新康房地产开发有限公司任职。自2005年5月至2006年9月期间，郭女士于一家房地产开发公司北京当代置业有限公司担任合同预算部经理，主要负责合同管理。自2007年2月至2010年2月期间，郭女士于一家房地产开发公司北京通瑞置业有限公司担任项目成本中心主管，主要负责目标成本、采购及预结算管理。自2010年2月至2014年7月期间，郭女士于一家房地产开发公司青岛龙湖置业拓展有限公司担任运营部副总经理，主要负责发展战略及运营规划。自2014年7月至2016年4月期间，郭女士于一家房地产开发公司龙湖集团控股有限公司（其股份于联交所上市（股份代号：0960））担任成本采购部门的负责人，主要负责成本审查。郭女士自哈尔滨建筑大学获得供热通风与空调工程专业学士学位。于2007年7月获得中国建筑第八工程局有限公司授予的供热通

风高级工程师资格。

3、高级管理人员

林定强，董事长、总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

林宇，董事、副总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

陈朝荣，董事、副总经理、财务总监、董事会秘书

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

黄俊泉，董事、副总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

1、在股东单位兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位兼职情况如下表所示：

表 3-9 发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位兼职情况

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

2、在其他单位兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职的情况如下表所示：

表 3-10 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况

序号	姓名	在本公司任职情况	其他任职单位	职务	兼职单位与本公司关联关系
1	林定强	董事长、 总经理	福州元洪购物广场有限公司	董事	发行人实际控制人任董事的企业
			金辉控股	董事	受同一控制
			Jubilance	董事	受同一控制
			Kumquat Investment Limited（金桔	董事	发行人实际控制人控制的企

			投资有限公司)		业
			金桔投资（香港）有限公司	董事	发行人实际控制人控制的企业
2	林宇	董事、副总经理	香港鹰富有限公司	董事	关联方控制
			LY Group Ltd	董事	关联方任董事
			西安臻萃房地产有限公司	董事长	发行人董事兼任董事的企业
3	林茂祺	董事	福州金辉融欣房地产有限公司	董事	发行人的合营企业
			福州融丰房地产有限公司	董事	发行人的合营企业
			福州隆兴房地产有限公司	董事	发行人董事兼任董事的企业
			福州荣华房地产有限公司	董事	发行人董事兼任董事的企业
			福州盛民房地产开发有限公司	董事	发行人董事兼任董事的企业
			福州亿民置业有限公司	董事	发行人董事兼任董事的企业
			浙江嘉兴金桔文化产业开发有限公司	执行董事兼经理	发行人实际控制人控制的企业
4	黄俊泉	董事、副总经理	武汉融投金泰置地有限公司	董事长	发行人的合营企业
			福州泽翔房地产开发有限公司	董事长	发行人的合营企业
			南京乾景房地产开发有限公司	董事	发行人的合营企业
			佛山市启辉房地产有限公司	董事	发行人的合营企业
			太仓辉耀房地产开发有限公司	董事兼总经理	发行人的联营企业
			石家庄金科天耀房地产开发有限公司	副董事长	发行人的联营企业
			石家庄金科房地产开发有限公司	副董事长	发行人的联营企业
			天津轩溢房地产开发有限公司	董事长	发行人的合营企业
			天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	董事	发行人的合营企业
			福清金辉投资有限公司	董事	发行人的合营企业
			福州金辉融欣房地产有限公司	董事长	发行人的合营企业
			福州融丰房地产	董事长	发行人的合营企业
			福清金森缘房地产有限公司	董事长	发行人的联营企业
福清茂辉置业有限公司	董事	发行人的联营企业			
5	董晟	职工监事	福州融丰房地产有限公司	董事	发行人的合营企业
			福州金辉融欣房地产有限公司	董事	发行人的合营企业
			福清金辉置业有限公司	执行董事兼总经理	发行人合营企业的全资子公司
			福清世金福房地产开发有限公司	董事	联营企业
			福清金辉投资有限公司	董事长兼总经理	发行人的合营企业
			福州泽翔房地产开发有限公司	董事	发行人的联营企业
			福清金森缘房地产有限公司	董事	发行人的联营企业
			福清茂辉置业有限公司	监事	发行人的联营企业
			福清茂金房地产开发有限公司	董事	发行人的联营企业

（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 2019 年 12 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司股份和债券。林定强先生间接持有公司股份的具体情况见本节“六、发行人股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发行人的股权结构”。

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干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干路之间规划路北侧建造、出租、出售东景家园 C 区一期项目，在福州市仓山区浦上路南侧浦上工业区“地王”1#地块建造、出租、出售金域蓝湾项目，在福州市仓山区则徐大道西侧原福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售莱茵城项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱茵城二期项目；物业管理；建筑业信息咨询服务；计算机系统设计、安装及软件开发；日用百货、五金、交电、建筑材料批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

（二）发行人的主要产品和用途

发行人房地产开发的主要产品为商品住宅。

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

（三）发行人主营业务情况

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 3-18 最近三年发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位：万元、%

行业名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销售	2,484,089.75	96.72	1,510,469.87	95.39	1,163,395.22	96.05
物业管理	48,636.78	1.89	44,861.76	2.83	34,921.04	2.88
物业出租	35,567.24	1.38	28,152.68	1.78	12,883.78	1.06
合计	2,568,293.77	100.00	1,583,484.30	100.00	1,211,200.03	100.00

（2）房地产销售业务分地区构成情况

最近三年，发行人房地产销售业务收入分地区构成情况如下表所示：

表 3-19 最近三年发行人房地产销售业务收入分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	2,830.77	0.11	3,309.29	0.22	13,360.65	1.15
福清	-829.80	-0.03	13,414.84	0.89	94,580.82	8.13
福州	373,183.56	15.02	320,899.42	21.25	148,248.80	12.74
合肥	1,549.36	0.06	1,268.75	0.08	2,633.18	0.23
淮安	63,818.87	2.57	31,758.15	2.10	15,906.76	1.37
句容	354.55	0.01	188,724.38	12.49	4,829.42	0.42
连云港	50,235.66	2.02	145,738.16	9.65	77,469.15	6.66
上海	285,683.29	11.50	88,467.61	5.86	5,682.84	0.49
沈阳	319,847.74	12.88	6,027.10	0.40	56,571.56	4.86
苏州	189,261.08	7.62	127,992.90	8.47	202,209.62	17.38

地区名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
无锡	352.00	0.01	-	-	68.10	0.01
西安	266,863.20	10.74	134,171.32	8.88	291,763.83	25.08
盐城	168,041.10	6.76	62,569.95	4.14	487.09	0.04
扬州	40,772.85	1.64	132,732.51	8.79	72,684.45	6.25
重庆	406,497.69	16.36	248,195.22	16.43	176,898.95	15.21
长沙	25,270.94	1.02	5,200.27	0.34	-	-
佛山	47,175.22	1.90	-	-	-	-
南京	95,010.43	3.82	-	-	-	-
杭州	110,955.03	4.47	-	-	-	-
天津	37,216.20	1.50	-	-	-	-
合计	2,484,089.75	100.00	1,510,469.87	100.00	1,163,395.22	100.00

表 3-20 最近三年发行人房地产销售业务成本分地区构成情况

单位：万元、%

地区名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	4,276.69	0.22	2,090.31	0.20	10,588.24	1.40
福清	-157.51	-0.01	7,494.13	0.73	64,579.97	8.51
福州	238,706.42	12.46	191,960.52	18.64	77,649.85	10.24
合肥	-1,268.65	-0.07	1,378.89	0.13	1,359.26	0.18
淮安	46,918.14	2.45	26,689.28	2.59	13,735.88	1.81
句容	324.56	0.02	115,843.16	11.25	3,020.56	0.40
连云港	22,805.32	1.19	93,212.95	9.05	40,881.04	5.39
上海	277,745.27	14.49	76,446.05	7.42	4,634.88	0.61
沈阳	266,229.30	13.89	2,770.37	0.27	44,953.62	5.93
苏州	142,565.18	7.44	100,000.72	9.71	124,849.14	16.46
无锡	753.25	0.04	1,426.19	0.14	62.56	0.01
西安	182,958.11	9.55	99,004.39	9.61	209,737.04	27.65
盐城	103,610.85	5.41	40,695.69	3.95	450.37	0.06
扬州	28,204.54	1.47	96,191.36	9.34	55,677.48	7.34
重庆	296,387.01	15.46	169,530.10	16.46	106,267.02	14.01
长沙	24,795.80	1.29	5,039.06	0.49	-	-
南京	114,698.11	5.98	-	-	-	-
佛山	49,718.91	2.59	-	-	-	-
杭州	91,723.88	4.79	-	-	-	-
天津	25,508.02	1.33	-	-	-	-
合计	1,916,503.20	100.00	1,029,773.17	100.00	758,446.91	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 3-21 最近三年发行人房地产销售业务毛利润分地区构成情况

单位：万元、%

城市名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	-1,445.92	-0.25	1,218.98	0.25	2,772.41	0.68

城市名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
福清	-672.29	-0.12	5,920.71	1.23	30,000.86	7.41
福州	134,477.14	23.69	128,938.90	26.82	70,598.95	17.43
合肥	2,818.01	0.50	-110.14	-0.02	1,273.92	0.31
淮安	16,900.73	2.98	5,068.87	1.05	2,170.88	0.54
句容	29.99	0.01	72,881.22	15.16	1,808.86	0.45
连云港	27,430.34	4.83	52,525.21	10.93	36,588.11	9.04
上海	7,938.02	1.40	12,021.56	2.50	1,047.96	0.26
沈阳	53,618.44	9.45	3,256.73	0.68	11,617.94	2.87
苏州	46,695.90	8.23	27,992.18	5.82	77,360.48	19.10
无锡	-401.25	-0.07	-1,426.19	-0.30	5.53	0.00
西安	83,905.09	14.78	35,166.93	7.32	82,026.79	20.26
盐城	64,430.25	11.35	21,874.26	4.55	36.72	0.01
扬州	12,568.31	2.21	36,541.15	7.60	17,006.97	4.20
重庆	110,110.68	19.40	78,665.12	16.36	70,631.93	17.44
长沙	475.14	0.08	161.21	0.03	-	-
南京	-19,687.68	-3.47	-	-	-	-
佛山	-2,543.69	-0.45	-	-	-	-
杭州	19,231.15	3.39	-	-	-	-
天津	11,708.18	2.06	-	-	-	-
合计	567,586.54	100.00	480,696.70	100.00	404,948.31	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 3-22 最近三年发行人房地产销售业务毛利率分地区构成情况

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
成都	-51.08%	36.84%	20.75%
福清	81.02%	44.14%	31.72%
福州	36.04%	40.18%	47.62%
合肥	181.88%	-8.68%	48.38%
淮安	26.48%	15.96%	13.65%
句容	8.46%	38.62%	37.46%
连云港	54.60%	36.04%	47.23%
上海	2.78%	13.59%	18.44%
沈阳	16.76%	54.03%	20.54%
苏州	24.67%	21.87%	38.26%
无锡	-113.99%	-	8.13%
西安	31.44%	26.21%	28.11%
盐城	38.34%	34.96%	7.54%
扬州	30.83%	27.53%	23.40%
重庆	27.09%	31.69%	39.93%
长沙	1.88%	3.10%	-
南京	-20.72%	-	-
佛山	-5.39%	-	-
杭州	17.33%	-	-
天津	31.46%	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
合计	22.85%	31.82%	34.81%

(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 3-23 最近三年发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积	361.48	691.14	257.90
竣工面积	239.62	156.60	135.14

最近三年，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 135.14 万平方米、156.60 万平方米和 239.62 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。

(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 2019 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 3-24 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	2,519,656.99	97.48	273,861.19	101.78	普通住宅地产	2,398,089.18	95.18
物业业务	48,636.78	1.88	4,672.96	1.74	商业地产	121,567.81	4.82
其他	16,630.95	0.64	-9,474.45	-3.52	其他	-	-
合计	2,584,924.72	100.00	269,059.70	100.00	合计	2,519,656.99	100.00

注：本表格中房地产业务包含物业租赁收入。

以上房地产业务收入构成划分参照《关于试行房地产行业划分标准的通知》中关于

各类房地产类型的定义，结合房地产收入项目所对应的预售证、房产证的房产性质进行划分。其中，普通住宅地产指房地产企业通过出售、出租或租售结合等方式，将房屋提供给使用者仅用于居住（保障性住宅除外）。商业地产指房地产企业通过出售、出租和租售结合等方式，将房屋提供给使用者用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲、办公等经营用途，区别于居住功能为主的普通住宅地产和以工业生产功能为主的工业地产。

2、发行人房地产业务经营情况

（1）发行人房地产业务开发资质

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

（2）发行人房地产业务经营模式

A、市场定位和客户基础

（a）区域地位

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

（b）产品定位

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

（c）消费群体定位

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

B、定价策略

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况，确定每一销售单位的定价。

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

C、销售模式

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

D、采购模式

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

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

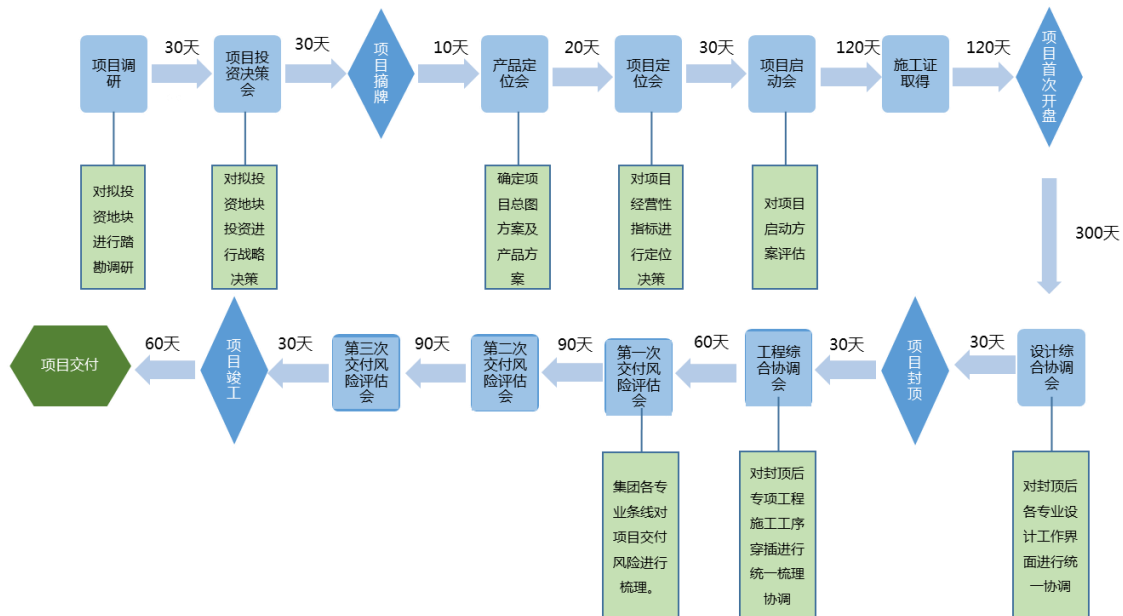
E、质量控制模式

发行人根据多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。通过严格规范工作程序，加强质量监测，对公司开发项目的前期、策划、概预算、工程组织、项目销售，客户服务等一系列工作进行全程的管理和控制。发行人保持对已经建立的质量管理体系的动态管理，通过建立工作程序来指导实际工作。同时，根据年度内部审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 3-26 发行人房地产业务开发简要流程图

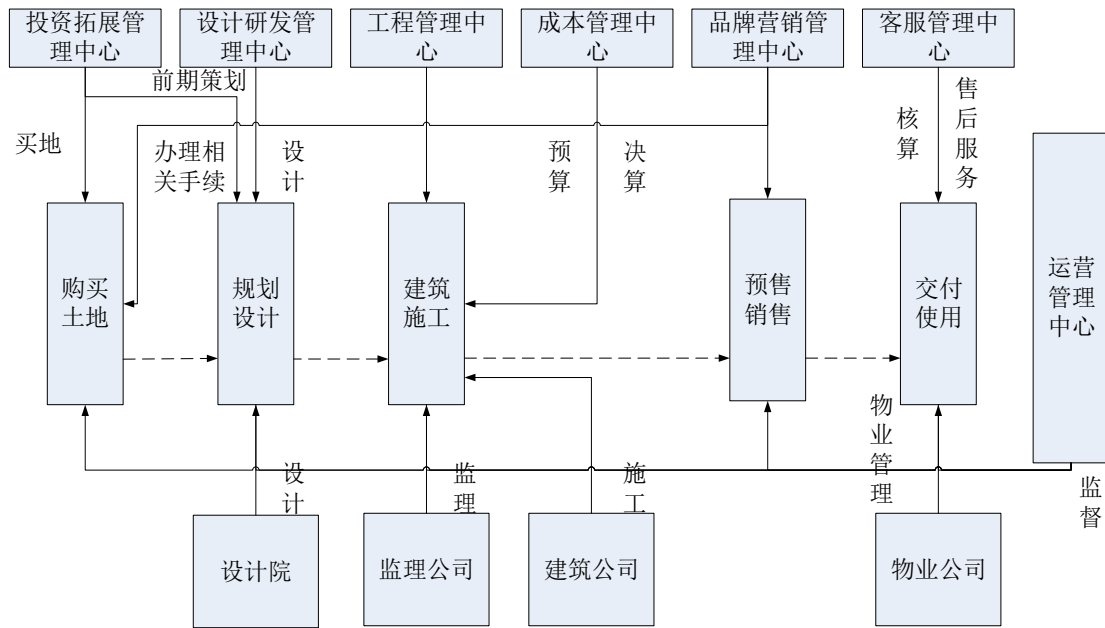


(4) 普通住宅地产板块经营状况

①住宅地产开发业务相关部门设置

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

图 3-27 发行人住宅地产部门设置



②定位定价策略

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

③经营情况

发行人主要业务集中在住宅地产开发板块。近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏。最近三年，发行人房地产开发项目竣工面积分别为135.14万平方米、156.60万平方米和239.62万平方米，为公司持续发展提供了有力支撑。最近三年发行人房地产开发经营情况如下：

表 3-25 发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积	361.48	691.14	257.90

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
竣工面积	239.62	156.60	135.14

（5）商业地产板块经营状况

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

①持有型物业

a.持有型物业经营模式

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

1) 前期调研

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

2) 招商准备

进入招商准备阶段后，地区公司商业中心编写全面市场调研报告，上报总部商业中心审核备案。总部商业中心安排专人协助地区商业中心，开展定位及业态划分工作，形成定位报告。地区公司在此基础上草拟新项目招商政策及租金方案。上述项目定位、业态划分以及招商政策及租金方案的工作成果最终形成租赁决策文件统一上报总部商业中心审核备案。招商准备开始后，地区公司将成立招商小组，部署招商工作，并制定招商系统、招商计划和招商权限。

3) 招商实施

招商工作全面开始后，公司会安排相关负责人选择性参加项目商业零售博览会并前

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

4) 经营状况分析

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

5) 跟踪调研

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

b. 持有型物业经营情况

截至 2019 年 12 月末，公司已开业的商业地产主要包括福州金辉大厦、重庆金辉广场、西安金辉大厦、重庆金辉城四期三标、北京金辉大厦、西安博朗世界城 H2 地块 1 号楼、西安博朗世界城 H1 地块 B 栋等，这七处物业持有面积合计为 495,162.64 平方米，其中福州金辉大厦和西安博朗世界城 H1 地块 B 栋已实现 100% 出租，西安金辉大厦的出租率达到 90.26%，重庆金辉广场的出租率达到 61.30%，重庆金辉城四期三标的出租率达到了 88.80%，西安博朗世界城 H2 地块 1 号楼出租率达到了 98.78%，北京金辉大

厦出租率达到了 96.29%。

表 3-26 截至 2019 年 12 月 31 日已开业的主要项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	规划建筑面积	2017 年度租金收入	2018 年度租金收入	2018 年度出租率	2019 年度租金收入	2019 年度出租率
福州金辉大厦	16,759.80	285.71	292.86	100.00%	300.00	100.00%
重庆金辉广场	120,845.79	2,089.41	2,715.41	60.99%	3,131.43	61.30%
西安金辉大厦	48,685.40	2,346.82	2,314.50	90.72%	2,207.49	90.26%
重庆金辉城四期三标	72,854.25	292.94	908.33	82.55%	1,232.70	88.80%
北京金辉大厦	102,975.00	6,925.79	18,471.81	100.00%	21,469.62	96.29%
西安金辉环球广场二期	124,336.36	-	1,221.78	98.80%	2,792.88	98.78%
西安金辉环球广场一期	27,905.00	-	1,098.89	100.00%	1,871.18	100.00%
合计	514,361.60	11,940.67	27,023.58	-	33,005.30	-

②商业地产开发

商业地产开发业务方面，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 1.68 万平方米、8.71 万平方米和 21.19 万平方米；分别实现签约销售金额 2.03 亿元、14.51 亿元和 28.97 亿元。

（6）发行人主要房地产在建、拟建项目/工程情况

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

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有控制权的房地产在建及拟建项目/工程共计 93 个，其中在建项目/工程 69 个，拟建项目/工程 24 个。

A、在建项目/工程

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目/工程基本情况如下表所示：

表 3-27 截至 2019 年 12 月 31 日发行人主要在建项目/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	规划建筑面积	权益建筑面积
----	------	--------	------	------	--------	--------

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	规划建筑面积	权益建筑面积
1	中央铭著	2017 年 2 月	重庆	100%	62.73	62.73
2	御江府	2001 年 4 月	重庆	100%	47.00	47.00
3	泊舍	2001 年 4 月	重庆	100%	9.60	9.60
4	长江铭著	2001 年 4 月	重庆	100%	23.15	23.15
5	湖山云著	2018 年 7 月	梁平	50.01 %	50.55	25.28
6	武汉金辉城	2013 年 8 月	武汉	80%	69.41	55.53
7	武汉江樾云著	2018 年 11 月	武汉	40%	65.08	26.03
8	武汉优步湖畔	2018 年 1 月	武汉	100%	23.91	23.91
9	鸿涛翡翠湾	2017 年 7 月	长沙	100%	17.35	17.35
10	长沙金辉惟楚花园	2017 年 5 月	长沙	100%	23.32	23.32
11	楚樾云著	2018 年 8 月	荆州	100%	23.02	23.02
12	优步学府	2018 年 8 月	合肥	70%	27.10	18.97
13	庐州云著	2017 年 10 月	合肥	100%	5.00	5.00
14	新安花园	2019 年 7 月	合肥	100%	9.14	9.14
15	西子花园 ¹	2017 年 3 月	合肥	23%	29.15	6.70
16	金辉优步花园	2018 年 4 月	眉山仁寿	100%	12.18	12.18
17	学仕花园	2019 年 3 月	天津	100%	19.86	19.86
18	云辉花园	2019 年 4 月	天津	100%	9.15	9.15
19	云阙花园	2019 年 4 月	天津	100%	9.54	9.54
20	湖岸花园	2012 年 2 月	天津	100%	29.32	29.32
21	云萃花园	2018 年 10 月	天津	100%	6.67	6.67
22	朝阳口岸 1 号地	2017 年 4 月	北京	100%	17.49	17.49
23	优步水岸花园	2019 年 5 月	廊坊	100%	45.57	45.57
24	金辉云著	2017 年 6 月	石家庄	55%	10.95	6.02
25	金辉优步小区（品园）	2017 年 7 月	石家庄	34%	11.32	3.85
26	优步尚府西区	2019 年 5 月	石家庄	100%	13.51	13.51
27	金辉开元府	2018 年 5 月	石家庄	100%	10.13	10.13
28	江山云著	2017 年 1 月	沈阳	100%	24.87	24.87
29	金辉城三期	2011 年 6 月	淮安	64.24 %	35.29	22.67
30	金辉城二期	2011 年 5 月	淮安	100%	21.92	21.92
31	金辉天鹅湾	2012 年 2 月	淮安	100%	40.88	40.88
32	四季金辉家园	2011 年 1 月	淮安	100%	54.63	54.63
33	四季金辉观岚	2018 年 12 月	连云港	100%	14.03	14.03
34	金辉城 D 地块	2011 年 7 月	盐城	100%	25.63	25.63
35	金辉优步花苑	2019 年 4 月	盐城	100%	9.18	9.18
36	优步水岸	2018 年 6 月	徐州	100%	10.25	10.25
37	泾河小镇	2017 年 10 月	西安	100%	255.73	255.73
38	崇文府	2018 年 8 月	西安	100%	11.62	11.62

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	规划建筑面积	权益建筑面积
39	金辉滨河彩云筑	2018 年 5 月	郑州	100%	29.20	29.20
40	金辉优步花园	2019 年 1 月	郑州	100%	16.72	16.72
41	金辉世界城上东区	2014 年 3 月	西安	100%	26.96	26.96
42	高新云璟	2017 年 7 月	西安	100%	19.51	19.51
43	金辉·优步花园	2016 年 10 月	西安	100%	17.09	17.09
44	西安金辉东方铭著	2018 年 11 月	西安	100%	47.19	47.19
45	金辉·世界城	2011 年 8 月	西安	100%	157.51	157.51
46	金辉环球广场	2013 年 8 月	西安	100%	33.49	33.49
47	金辉世界城 I/J 地块	2011 年 9 月	西安	100%	81.87	81.87
48	石狮金辉城	2019 年 2 月	泉州	85%	28.01	23.81
49	金辉优步花园	2019 年 4 月	福州	100%	7.15	7.15
50	淮安项目	1991 年 9 月	福州	60%	134.99	80.99
51	优步大道	2019 年 5 月	福清	100%	18.72	18.72
52	江山云著小区	2018 年 8 月	福清	39%	20.26	7.90
53	观澜云著小区	2018 年 9 月	福清	100%	19.29	19.29
54	优步书苑	2017 年 11 月	福清	36%	17.53	6.31
55	悠步熙园	2017 年 4 月	佛山	100%	14.06	14.06
56	鹏辉御园	2017 年 6 月	佛山	100%	9.89	9.89
57	溪畔嘉园	2017 年 9 月	佛山	50%	7.55	3.78
58	东堤华府	2017 年 1 月	惠州	100%	9.09	9.09
59	金辉风雅轩	2018 年 5 月	惠州	100%	9.47	9.47
60	优步鑫苑	2018 年 6 月	镇江	100%	22.69	22.69
61	芸都尚院	2019 年 4 月	镇江	100%	16.29	16.29
62	优步大道	2019 年 2 月	扬州	100%	32.83	32.83
63	怡翠花园	2017 年 11 月	扬州	33.33 %	13.04	4.35
64	久尚云筑	2017 年 9 月	杭州	100%	20.64	20.64
65	三墩 11 项目	2017 年 9 月	杭州	100%	4.90	4.90
66	悠步观澜苑	2019 年 6 月	绍兴	100%	20.69	20.69
67	海上风华	2017 年 10 月	苏州	100%	4.63	4.63
68	悠步四季花园	2019 年 10 月	苏州	100%	11.23	11.23
69	润元名著雅苑	2019 年 2 月	苏州	70%	10.36	7.25
合计					2,068.12	1,836.93

注释 1：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 3-28 截至 2019 年 12 月 31 日发行人主要在建项目/工程进展情况

单位：亿元

区域	项目名称	截至 2019 年 12 月 31 已投金额	预计后续投资总额	后续投资计划			预计交房时间
				2020 年度	2021 年度	2022 年度	
重庆	中央铭著	44.05	9.70	7.06	2.08	0.56	2022 年 10 月
重庆	御江府	23.05	4.21	3.54	0.67	-	2020 年 9 月
重庆	泊舍	6.98	1.11	1.11	-	-	2020 年 12 月
重庆	长江铭著	7.44	8.55	6.39	2.15	-	2020 年 11 月
梁平	湖山云著	10.33	12.15	2.70	6.58	2.40	2024 年 6 月
武汉	武汉金辉城	8.02	19.50	1.29	5.50	8.26	2026 年 11 月
武汉	武汉江樾云著	42.18	20.84	11.43	6.30	3.11	2024 年 4 月
武汉	武汉优步湖畔	13.69	4.04	2.66	0.89	0.50	2020 年 5 月
长沙	鸿涛翡翠湾	8.91	2.59	1.24	0.82	0.53	2022 年 5 月
长沙	长沙金辉惟楚花园	15.06	1.72	1.01	0.71	-	2021 年 12 月
荆州	楚樾云著	6.56	4.75	1.92	1.70	1.13	2022 年 5 月
合肥	优步学府	17.15	4.26	1.71	1.71	0.83	2021 年 11 月
合肥	庐州云著	6.92	0.71	0.46	0.25	-	2020 年 5 月
合肥	新安花园	4.72	2.76	1.35	1.12	0.29	2021 年 11 月
合肥	西子花园	21.73	0.05	-	-	-	2020 年 5 月
眉山仁寿	金辉优步花园	5.33	3.12	1.94	0.85	0.33	2021 年 6 月
天津	学仕花园	10.54	5.72	3.17	1.95	0.59	2022 年 8 月
天津	云辉花园	3.92	3.89	-	2.34	1.54	2022 年 10 月
天津	云阙花园	4.67	3.34	1.67	1.28	0.39	2022 年 4 月
天津	湖岸花园	12.12	4.14	2.93	1.21	-	2021 年 5 月
天津	云萃花园	7.69	1.99	0.97	1.02	-	2021 年 11 月
北京	朝阳口岸 1 号地	21.91	3.67	3.67	-	-	2020 年 12 月
廊坊	优步水岸花园	19.07	20.03	2.88	11.13	6.02	2024 年 4 月
石家庄	金辉云著	8.16	6.09	4.53	1.56	-	2020 年 12 月
石家庄	金辉优步小区（品园）	9.17	1.42	1.06	0.21	0.15	2020 年 5 月
石家庄	优步尚府西区	5.12	5.23	2.19	1.87	1.17	2022 年 10 月
石家庄	金辉开元府	7.08	3.42	2.29	1.13	-	2021 年 9 月
沈阳	江山云著	14.28	2.34	0.75	1.59	-	2020 年 8 月
淮安	金辉城三期	4.79	10.13	4.27	4.07	1.79	2022 年 12 月
淮安	金辉城二期	6.48	3.14	2.40	0.73	-	2021 年 3 月
淮安	金辉天鹅湾	13.40	2.70	2.22	0.48	-	2020 年 11 月
淮安	四季金辉家园	16.73	3.56	1.88	1.22	0.46	2021 年 10 月
连云港	四季金辉观岚	5.49	4.19	1.55	1.45	1.19	2021 年 8 月
盐城	金辉城 D 地块	7.86	5.23	1.74	1.03	0.63	2023 年 6 月
盐城	金辉优步花苑	2.40	2.49	1.27	0.73	0.49	2022 年 3 月
徐州	优步水岸	4.14	1.39	1.22	0.18	-	2021 年 9 月
西安	泾河小镇	29.24	83.13	6.12	28.61	21.18	2028 年 10 月

区域	项目名称	截至 2019 年 12 月 31 已投金额	预计后续投资总额	后续投资计划			预计交房时间
				2020 年度	2021 年度	2022 年度	
西安	崇文府	3.72	3.52	1.57	1.32	0.63	2021 年 5 月
郑州	金辉滨河彩云筑	25.49	8.19	2.08	1.46	2.46	2024 年 5 月
郑州	金辉优步花园	7.43	6.89	2.75	2.07	2.07	2023 年 2 月
西安	金辉世界城上东区	13.61	1.37	1.12	0.25	-	2020 年 4 月
西安	高新云璟	9.80	4.72	2.90	1.45	0.36	2022 年 3 月
西安	金辉.优步花园	6.78	2.67	1.13	1.32	0.22	2021 年 5 月
西安	西安金辉东方铭著	17.78	27.47	4.91	13.58	8.98	2022 年 11 月
西安	金辉·世界城	96.94	30.70	11.63	11.52	5.02	2021 年 12 月
西安	金辉环球广场	20.38	4.32	2.53	1.80	-	2020 年 6 月
西安	金辉世界城 I/J 地块	17.71	54.03	2.15	3.59	3.59	2021 年 3 月
泉州	石狮金辉城	6.21	50.50	6.82	11.34	22.32	2023 年 3 月
福州	金辉优步花园	4.74	1.26	0.60	0.36	0.30	2021 年 5 月
福州	淮安项目	126.88	19.99	6.75	8.46	4.78	2021 年 12 月
福清	优步大道	4.55	5.01	1.91	2.39	0.71	2021 年 7 月
福清	江山云著小区	10.89	1.67	1.26	0.42	-	2021 年 5 月
福清	观澜云著小区	7.45	2.51	2.51	-0.00	-	2020 年 12 月
福清	优步书苑	9.27	1.17	1.11	0.06	-	2020 年 12 月
佛山	悠步熙园	18.71	2.26	1.80	0.46	-	2021 年 5 月
佛山	鹏辉御园	9.34	3.03	2.05	0.98	-	2021 年 5 月
佛山	溪畔嘉园	3.51	0.93	0.89	0.04	-	2020 年 4 月
惠州	东堤华府	5.96	1.65	0.91	0.37	0.37	2020 年 5 月
惠州	金辉风雅轩	3.63	2.48	1.53	0.49	0.46	2021 年 3 月
镇江	优步鑫苑	9.92	6.21	1.52	4.50	0.19	2024 年 5 月
镇江	芸都尚院	6.37	5.19	1.43	3.65	0.12	2022 年 11 月
扬州	优步大道	11.33	10.02	3.84	2.56	3.62	2022 年 11 月
扬州	怡翠花园	7.01	2.77	1.47	0.98	0.32	2021 年 3 月
杭州	久尚云筑	30.08	3.32	2.00	1.32	-	2020 年 8 月
杭州	三墩 11 项目	7.51	1.69	0.92	0.77	-	2021 年 4 月
绍兴	悠步观澜苑	11.15	7.55	2.99	3.74	0.82	2022 年 6 月
苏州	海上风华	3.65	0.08	0.07	0.01	-	2020 年 3 月
苏州	悠步四季花园	7.60	5.90	4.05	1.35	0.50	2022 年 2 月
苏州	润元名著雅苑	13.78	2.84	1.66	1.16	0.02	2021 年 6 月
合计		995.54	559.24	163.60	173.32	106.28	-

B、拟建项目/工程

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目/工程基本情况如下表所示：

表 3-29 截至 2019 年 12 月 31 日发行人主要拟建项目/工程基本情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	规划建筑面积	权益建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日已投金额	后续预计总投资
1	天宸云著	2019 年 10 月	重庆	51%	10.90	5.56	5.85	3.35
2	江山云著	2019 年 12 月	重庆	60%	30.55	18.33	13.67	14.78
3	五期二标	2001 年 4 月	重庆	100%	7.12	7.12	1.03	5.14
4	武汉江山云著	2019 年 6 月	武汉	65%	95.95	62.37	31.44	53.97
5	长沙星语学府	2019 年 9 月	长沙	100%	40.77	40.77	0.07	23.51
6	长沙星樾云邸	2019 年 9 月	长沙	100%	36.36	36.36	0.05	22.34
7	新安雅苑	2019 年 7 月	合肥	100%	16.76	16.76	8.58	5.44
8	云栖花园	2019 年 5 月	天津	100%	9.86	9.86	4.25	4.22
9	优步星辰	2019 年 10 月	石家庄	100%	10.37	10.37	3.22	4.39
10	优步尚府东区	2019 年 5 月	石家庄	100%	8.85	8.85	3.54	3.85
11	优步雅园	2019 年 9 月	石家庄	80%	15.60	12.48	2.45	7.62
12	金辉城市广场	2019 年 12 月	淮安	60%	36.14	21.68	1.41	14.33
13	徐州杨庄项目	2019 年 11 月	徐州	100%	17.09	17.09	7.33	7.27
14	优步大道	2017 年 9 月	西安	100%	81.23	81.23	2.03	28.25
15	金辉长安云筑	2019 年 5 月	西安	100%	21.98	21.98	7.65	14.20
16	西安金辉天宇栢丽广场	2018 年 10 月	西安	51%	29.30	14.94	4.66	21.02
17	西安金辉天宇凤栖云著	2018 年 10 月	西安	51%	17.94	9.15	5.34	8.53
18	金辉澜林轩	2019 年 9 月	福州	100%	23.42	23.42	8.98	17.96
19	优步花园	2019 年 12 月	福清	51%	17.79	9.07	0.46	7.80
20	悦步公馆	2019 年 10 月	惠州	100%	4.14	4.14	1.34	1.55
21	四季金辉观岚	2016 年 11 月	句容	100%	15.01	15.01	7.75	6.14
22	绍兴镜湖 03	2019 年 10 月	绍兴	100%	15.27	15.27	5.16	12.36
23	太仓 16 号地块	2019 年 10 月	苏州	100%	21.13	21.13	4.52	9.19
24	太仓 17 号地块	2019 年 10 月	苏州	100%	7.41	7.41	0.27	4.96
合计					590.95	490.37	131.05	302.19

(7) 发行人房地产项目去化情况

表 3-30 截至 2019 年 12 月 31 日发行人房地产项目销售情况

单位：平方米

项	项目名称	占地	已竣工部分	在建部分 ⁶
---	------	----	-------	-------------------

目序号		面积	不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
1	久尚云筑	6.45	-	-	-	-	-	-	18.26	15.00	20.64	82%
2	紫雅云邸	1.13	-	-	-	-	-	-	3.44	-	4.90	-
3	悠步观澜苑	7.02	-	-	-	-	-	-	17.82	3.44	20.69	19%
4	绍兴镜湖	4.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	四季金辉观岚	3.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	海上风华	1.89	0.44	3.54	0.33	-	3.97	-	0.63	-	0.66	-
7	悠步四季花园	5.40	-	-	-	-	-	-	5.06	-	5.32	-
	一期	-	-	-	-	-	-	-	5.06	-	5.32	-
	二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	浅湾商业中心	3.94	5.17	1.46	-	3.65	6.63	20%	-	-	-	-
9	润元名著雅苑	4.36	-	-	-	-	-	-	9.15	6.47	10.36	71%
10	太仓 16 号地块	8.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	太仓 17 号地块	3.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	优步大道	12.81	-	-	-	-	-	-	29.31	1.24	32.68	4%
13	怡翠花园	5.26	-	-	-	-	-	-	11.75	10.65	13.04	91%
14	优步鑫苑	7.67	-	-	-	-	-	-	19.77	0.59	22.69	3%
15	芸都尚院	5.00	-	-	-	-	-	-	14.15	1.09	16.29	8%
16	金辉天萃苑	3.21	6.79	3.04	0.72	-	9.83	60%	-	-	-	-
17	金港商业广场	3.14	8.94	0.38	1.20	3.06	9.32	92%	-	-	-	-
18	朝阳口岸 1 号地	7.39	-	-	-	-	-	-	16.46	-	17.49	-
19	金辉大厦	1.14	11.93	-	0.32	10.30	11.93	-	-	-	-	-
20	学仕花园	8.01	-	-	-	-	-	-	18.63	5.35	19.86	29%
21	云栖花园	4.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目序号	项目名称	占地面积	已竣工部分						在建部分 ⁶			
			不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
22	云辉花园	3.66	-	-	-	-	-	-	8.31	0.00	9.15	-
23	云阙花园	4.21	-	-	-	-	-	-	8.73	1.40	9.54	16%
24	湖岸花园	9.89	5.32	0.57	-	-	5.89	87%	19.67	18.00	23.43	92%
25	云萃花园	2.52	-	-	-	-	-	-	6.07	1.51	6.67	25%
26	优步星辰	3.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	金辉云著	6.51	-	-	-	-	-	-	8.37	1.82	10.95	22%
28	金辉优步小区（优园）	2.36	0.56	5.10	-	-	5.66	-	-	-	-	-
29	金辉优步小区（品园）	4.84	-	-	-	-	-	-	10.81	9.58	11.32	89%
30	优步尚府西区	5.25	-	-	-	-	-	-	7.69	-	7.75	-
31	优步尚府东区	3.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	开元府	5.46	-	-	-	-	-	-	8.28	3.71	10.13	45%
33	优步雅园	4.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	优步水岸花园	16.75	-	-	-	-	-	-	3.33	-	4.68	-
35	江山云著	12.73	-	-	-	-	-	-	22.85	11.68	24.87	51%
36	金辉城 D 地块	7.64	9.98	0.07	-	-	10.05	99%	5.00	2.69	5.45	54%
37	金辉优步花苑	3.12	-	-	-	-	-	-	8.00	0.92	9.18	11%
38	金辉城市广场	9.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	金辉城二期	8.68	-	-	-	-	-	-	15.14	14.80	17.23	98%
40	金辉城三期	10.88	-	-	-	-	-	-	31.50	8.00	35.29	25%
41	金辉天鹅湾	12.99	25.80	2.20	0.66	-	28.00	-	10.95	9.76	12.88	-
	一期	-	17.32	1.87	0.66	-	19.19	90%	-	-	-	-
	二期	-	8.48	0.33	-	-	8.81	96%	10.95	9.76	12.88	89%
42	四季金辉家	14.37	25.23	2.22	2.50	-	27.45	-	21.83	18.90	24.53	-

项目序号	项目名称	占地面积	已竣工部分						在建部分 ⁶			
			不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
	园											
	一期	-	22.39	2.07	2.50	-	24.46	90%	-	-	-	-
	二期	-	2.84	0.15	0.00	-	2.99	94%	21.83	18.90	24.53	87%
43	四季金辉观岚	4.98	-	-	-	-	-	-	12.58	5.35	14.03	43%
44	四季金辉	22.30	69.75	7.44	3.32	-	77.19	90%	-	-	-	-
45	徐州杨庄项目	5.60	-	-	0.00	-	0.00	-	0.00	0.00	0.00	-
46	优步水岸	5.02	-	-	-	-	-	-	9.17	2.92	10.25	32%
47	金辉优步花园	1.99	-	-	-	-	-	-	6.87	1.41	7.15	21%
48	金辉澜林轩	6.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	福州淮安	104.21	89.70	15.20	-	-	104.90	-	20.65	6.98	22.29	-
	一期	-	17.49	0.78	-	-	18.27	93%	-	-	-	-
	二期	-	55.37	12.51	-	-	67.88	80%	19.04	5.72	20.40	30%
	三期	-	1.26	0.31	-	-	1.56	79%	1.62	1.25	1.88	78%
	五期	-	15.59	1.60	-	-	17.20	90%	-	-	-	-
50	金辉大厦	0.11	1.68	-	-	1.68	1.68	-	-	-	-	-
51	优步大道	4.31	-	-	-	-	-	-	18.17	0.32	18.72	2%
52	江山云著小区	4.95	-	-	-	-	-	-	18.87	10.69	20.26	57%
53	观澜云著小区	4.94	-	-	-	-	-	-	17.56	7.77	19.29	44%
54	优步书苑	5.32	-	-	-	-	-	-	16.06	8.07	17.53	50%
55	优步花园	4.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	石狮金辉城	9.47	-	-	-	-	-	-	16.35	1.46	17.66	-
	一期	-	-	-	-	-	-	-	16.35	1.46	17.66	9%
	二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	优步大道	4.35	2.79	4.46	-	-	7.25	36%	5.57	0.44	6.82	8%
58	岭南云著	1.72	-	-	-	-	-	-	7.97	-	9.89	-
59	优步学府	2.33	-	-	-	-	-	-	6.45	4.47	7.55	69%

项目序号	项目名称	占地面积	已竣工部分						在建部分 ⁶			
			不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
60	东堤华园	1.92	-	-	-	-	-	-	8.40	6.44	9.09	77%
61	金辉风雅轩	2.96	-	-	-	-	-	-	8.51	1.28	9.47	15%
62	悦步公馆	1.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	天宸云著	5.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	江山云著	6.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	中央铭著	15.79	16.49	6.59	-	-	23.07	71%	38.85	16.21	39.66	42%
66	御江府	7.73	23.10	12.87	-	-	35.96	64%	11.00	10.03	11.04	91%
67	泊舍	5.21	5.95	3.04	-	-	8.99	65%	0.61	-	0.61	-
68	长江铭著	5.90	-	-	-	-	-	-	22.50	10.04	23.15	45%
69	金辉城四期	13.55	47.31	1.74	0.13	7.29	49.05	96%	-	-	-	-
70	五期二标	0.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	金辉广场	2.82	12.38	-	0.30	12.08	12.38	-	-	-	-	-
72	湖山云著	17.31	-	-	-	-	-	-	33.46	5.27	34.13	-
	一期	-	-	-	-	-	-	-	33.46	5.27	34.13	16%
	二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	金辉城	18.87	-	-	-	-	-	-	17.68	5.43	20.09	31%
74	江樾云著	12.83	-	-	-	-	-	-	30.25	7.85	32.41	26%
75	江山云著	15.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	优步湖畔	7.00	-	-	-	-	-	-	22.27	13.69	23.91	61%
77	楚樾云著	5.12	-	-	-	-	-	-	21.30	5.02	23.02	24%
78	鸿涛翡翠湾	6.01	4.50	0.46	-	-	4.96	-	11.74	3.91	12.39	-
	一期	-	4.50	0.46	-	-	4.96	88%	-	-	-	-
	二期	-	-	-	-	-	-	-	11.74	3.91	12.39	33%
79	长沙星语学府	10.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	长沙星樾云邸	11.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目序号	项目名称	占地面积	已竣工部分						在建部分 ⁶			
			不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
81	金辉惟楚花园	6.03	-	-	-	-	-	-	22.30	14.44	23.32	65%
82	金辉优步花园	4.11	-	-	-	-	-	-	11.16	5.76	12.18	52%
83	优步学府	10.03	-	-	-	-	-	-	24.94	12.91	27.10	52%
84	庐州云著	1.63	-	-	-	-	-	-	4.68	2.12	5.00	45%
85	新安花园	3.45	-	-	-	-	-	-	8.24	2.49	9.14	30%
86	新安雅苑	6.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	西子花园	10.48	0.52	22.10	-	-	22.62	-	4.17	0.97	6.53	23%
88	泾河小镇	69.78	-	-	-	-	-	-	82.02	14.55	82.66	18%
89	崇文府	4.66	-	-	-	-	-	-	10.44	2.62	11.62	25%
90	优步大道	18.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	金辉世界城上东区	6.65	16.16	4.07	-	-	20.23	-	5.80	5.80	6.73	-
	一期	-	11.66	4.05	-	-	15.71	73%	0.00	0.00	0.00	-
	二期	-	4.50	0.02	-	-	4.52	99%	5.80	5.80	6.73	100%
92	高新云璟	3.73	-	-	-	-	-	-	15.47	15.05	19.51	97%
93	金辉长安云筑	5.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94	金辉·优步花园	3.94	8.92	-	-	-	8.92	100%	6.92	6.44	8.17	93%
95	西安金辉东方铭著	12.70	-	-	-	-	-	-	37.04	3.53	47.19	10%
96	金辉·世界城	45.15	71.11	11.91	-	-	83.02	-	65.71	51.87	74.49	-
	A1-2 期	6.03	22.22	3.54	-	-	25.76	86%	-	-	-	-
	A3 期	4.08	17.32	4.09	-	-	21.41	80%	-	-	-	-
	B1B2 期	8.24	11.21	2.52	-	-	13.72	80%	-	-	-	-
	B3 期	2.60	-	-	-	-	-	-	10.05	8.89	11.71	88%
	C1 期	4.87	18.13	1.62	-	-	19.75	91%	-	-	-	-
	C2 期	3.88	-	-	-	-	-	-	18.33	13.94	19.34	76%
	D 地块	12.61	2.24	0.14	-	-	2.38	81%	29.99	26.72	34.45	89%

项目序号	项目名称	占地面积	已竣工部分						在建部分 ⁶			
			不可出售建筑面积、及已售且已交付建筑面积 ¹	可供出售建筑面积 ²	竣工可出租面积 ³	自持物业面积 ⁴	已竣工面积 ⁵	已售已交付/竣工可售	在建可售面积（含未取预售证面积）	已售面积	在建总面积（施工证面积）	已售/在建可售
	G 地块	2.84	-	-	-	-	-	-	7.34	2.32	9.00	32%
97	金辉世界城 I 地块、J 地块	11.53	-	-	-	-	-	-	17.80	14.45	18.54	81%
98	金辉环球广场	4.66	18.03	3.69	-	15.22	21.73	-	9.94	9.67	11.76	-
	一期	-	5.60	3.69	-	2.79	9.29	39%	-	-	-	-
	二期	-	12.43	-	-	12.43	12.43	-	9.94	9.67	11.76	97%
99	金辉大厦	1.59	4.87	-	-	4.87	4.87	-	-	-	-	-
100	创智大厦	0.60	2.05	-	-	2.05	2.05	-	-	-	-	-
101	金辉滨河彩云筑	8.86	-	-	-	-	-	-	27.22	4.26	29.20	16%
102	金辉优步花园	4.85	-	-	-	-	-	-	15.74	2.34	16.72	15%
103	西安金辉悦府	6.43	38.00	3.91	0.15	-	41.91	90%	-	-	-	-
104	西安金辉天宇柏丽广场	3.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105	西安金辉天宇凤栖云著	3.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注释 1：不可出售建筑面积，是指项目的保安室、配电室、人防区域等公共及配套设施；已售建筑面积指已售且已交付的建筑面积。

注释 2：可供出售建筑面积，包括未出售的可供出售建筑面积，以及已售未交付的建筑面积。

注释 3：可对外出租的建筑面积（不包含自持作为投资性房地产的建筑面积）。

注释 4：自持作为投资性房地产的建筑面积。

注释 5：指已取得竣工备案文件的建筑面积，是“不可出售建筑面积及已售已交付建筑面积”与“可供出售建筑面积”之和。

注释 6：上述表格中，已竣工及在建部分均为空白的，为拟建项目。

（8）发行人获得的土地情况

2017 年-2019 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 3-31 2017 年-2019 年发行人以出让或在建工程转让获得的土地明细

序号	项目名称	坐落	国有土地使用权出让合同						
			出让合同号	签订时间	占地面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	容积率	楼面地价 (元/平方米)	出让金总 额(万元)
1	苏州悠步临湖	苏州吴中区临湖镇东山大道西侧、莲湖路南侧	3205012017C R0036	2017 年	35,441.00	70,882.00	2.00	7,615.16	53,977.79
2	杭州悦优公寓	杭州余杭区闲林街道，东至闲林中路，南至闲兴路，西至裕丰路，北至规划道路	3301102016A 21083	2017 年	22,139.00	57,561.40	2.60	8,808.51	50,703.00
3	南京白马马著苑	南京江北新区江浦街道白马路东侧、花都路以南	3201112017C R0007	2017 年	20,227.72	40,455.44	2.00	23,235.44	94,000.00
4	杭州久尚云筑	杭州市东至规划支路，南至天万路，西至杭乔路，北至翁梅街	3301102017A 21062	2017 年	64,505.40	141,911.00	2.20	17,225.59	244,450.00
5	杭州紫雅云邸	杭州市东至甲来路，南至吉鸿村，西至三墩北单元 B-G11-01 地块公园，北至三墩北单元 B-G11-01 地块公园	3301002017A 21102	2017 年	11,349.00	32,912.10	2.90	19,635.03	64,623.00
6	苏州海上风华	璜泾镇南部新城 13-2 地块	3205852017C R0073	2017 年	18,865.60	33,958.08	1.80	3,900.40	13,245.00
7	西安高新云璟	西安科技路以北，友谊三村用地以西、以南，代征路以东	--	2017 年	37,326.22	167,819.63	4.60 1.90	614.47	10,312.00
8	西安优步大道	西安市高陵区	2017-31 2017-32 2017-35	2017 年	189,256.00	605,786.00	3.50	609.13	36,900.00
9	佛山优步大道	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
10	佛山岭南云著	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

11	佛山优步学府	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南地块	440608-2017000134	2017 年	23,275.42	58,186.26	2.50	3,231.00	18,800.00
12	福清优步书苑	福清市龙山街道瑞亭村	35018120171026P031	2017 年	53,168.00	132,920.00	2.50	4,280.77	56,900.00
13	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	104,759.56	225,448.24	2.20	6,121.14	138,000.00
14	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	2.80	6,485.35	284,733.00
15	庐州云著	合肥市包河区前园路以南、大强路以西	合地包河经营[2017]104 号	2017 年	16,261.73	35,775.81	2.20	15,342.77	54,890.00
16	金辉云著	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	1.00	9,132.02	60,000.00
17	石家庄金辉优步小区（优园）	石家庄西至新城大街，东至白朴街，北至天宁路，南至华阳路	正新国土资出[2017]009 号	2017 年	23,582.38	40,090.00	1.70	7,508.11	30,100.00
18	石家庄金辉优步小区（品园）	石家庄西至新城大街，东至白朴街，北至三里屯路，南至天宁路	正新国土资出[2017]010 号	2017 年	48,378.41	82,243.00	1.70	7,514.32	61,800.00
19	优步湖畔	沈阳于洪区白山路西	2101142017A0009	2017 年	93,477.43	168,253.97	1.80	2,790.00	46,942.86
20	沈阳中央云著	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
21	沈阳江山云著	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
22	郑州金辉滨河彩云筑	郑州市经济技术开发区经南十三路以南、经南十四路以北、	郑国土资出让 -JK-2018515	2018 年	88,578.26	221,278.96	2.50	10,823.44	239,500.00

		经开第十六大街以东、经开第十七大街以西								
23	西安崇文府	西安市西延高速（G65W）泾阳立交以东，汉阳大道西段以南	XXGT-2018C-124-JH-01	2018 年	46,649.00	83,968.20	1.80	3,013.05	25,300.00	
24	镇江优步鑫苑	镇江智慧大道以西、四平山路以南	3211012018C R0035	2018 年	76,715.00	176,471.34	2.30	4,838.04	85,377.60	
25	扬州怡翠花园	扬州市横二路以北、福康路以西、解放东路以南、人民路以东	3210012017C R0046	2018 年	52,581.00	91,000.00	1.70	5,916.81	53,842.94	
26	福清江山云著	福清市音西街道	35018120180 814P017	2018 年	49,504.00	158,412.80	3.20	4,665.03	73,900.00	
27	福清观澜云著	福清市宏路街道	35018120180 827P023	2018 年	49,440.00	148,320.00	3.00	2,885.65	42,800.00	
28	武汉优步湖畔	武汉横店街环后湖北路以北，临宝东街以东	鄂 WH（HP）-2018-00003	2018 年	69,985.32	181,962.00	2.60	5,197.79	94,580.00	
29	眉山仁寿金辉优步花园	成都市文化公园旁	511201-2018-P-18	2018 年	41,112.33	90,447.12	2.20	4,621.48	41,800.00	
30	优步学府	合肥市上派镇芮祠路与司空山路交口东南侧	肥土出字经（2018）14 号	2018 年	100,288.92	200,577.84	2.00	6,830.76	137,010.00	
31	荆州楚樾云著	荆州市沙北片区塔桥路西侧	鄂 JZ（00）-2018-00024	2018 年	51,187.20	179,155.20	3.50	2,874.60	51,500.00	
32	湖山云著	梁平区双桂新城区二期	梁平国土（2018）合字第 19 号	2018 年	105,693.00	232,524.60	2.20	1,860.02	43,250.00	
33	湖山云著二期	梁平区双桂新城区二期	梁平国土（2018）合字第 20 号	2018 年	67,358.00	134,716.00	2.00	2,508.98	33,800.00	
34	徐州优步水岸	徐州睢宁县北环路南，睢河北路东	3211012018C R0035	2018 年	50,212.16	80,339.46	1.60	2,864.10	23,010.00	
35	石家庄开元府	石家庄市正定镇胜利街，衡山路以北、旺泉街以东、东城墙以西	正国土资[2017]05 号	2018 年	54,618.95	57,361.00	1.10	8,995.66	51,600.00	

36	天津云萃花园	天津市北辰区宏图路与翠涛道交口西南侧	TJ11132018009	2018 年	25,235.60	50,470.40	2.00	12,680.70	64,000.00
37	连云港四季金辉观澜	连云港高新区学院路东、青峰路北	3207012018CR0069	2018 年	49,756.00	99,512.00	2.00	4,482.00	44,600.00
38	西安金辉东方铭著	西安市浐灞生态区矿山路以北，北辰东路两侧	4344101	2018 年	127,014.99	349,560.44	2.75	3,496.10	122,210.00
39	镇江芸都尚院	镇江新区纬四路以南、经七路以东	3211132019CR0018	2019 年	50,041.00	124,849.31	2.50	4,665.62	58,250.00
40	扬州优步大道	江都区长江东路南侧、新都南路东侧	3210882019CR0014	2019 年	128,052.00	233,450.69	1.82	4,549.14	106,200.00
41	绍兴悠步观澜苑	东至陶洋江，南至陶洋江，西至越东路道路绿化预留用地，北至陶洋江	3306022019A21111	2019 年	70,150.40	154,330.88	2.20	6,913.72	106,700.00
42	绍兴镜湖	东至白鱼潭路，南至灵芝路，西至地限线，北至地限线	3306022019A21414	2019 年	48,883.00	107,542.60	2.20	10,451.67	112,400.00
43	苏州悠步四季花园	高新区华圩路南、西唐路绿化地东	3205012019CR0138	2019 年	54,035.70	80,980.74	1.50	9,659.56	78,223.82
44	苏州太仓 16 号地块	太仓国开区北环路南、光华路北	3205852019CR0057	2019 年	85,305.40	153,008.90	1.79	3,108.05	47,556.00
45	苏州太仓 17 号地块	太仓国开区北环路北、龙江路西	3205852019CR0058	2019 年	35,504.40	49,705.63	1.40	557.68	2,772.00
46	郑州金辉优步花园	郑州市高新技术产业开发区莲花街南、川杨路西	郑国土资出让-GX-2018151	2019 年	48,549.10	123,713.87	2.55	5,119.31	63,333.00
47	西安金辉长安云筑	西安市长安区韦曲街道办靖宁路以南、建材街以北	陕(2019)长安区不动产权第 0016565 号	2019 年	53,859.00	169,987.00	3.16	5,299.21	90,079.74
48	福州金辉优步花园	闽侯县荆溪镇荆溪东大道 29 号	35012120190401001P	2019 年	19,890.60	53,704.25	2.70	7,355.10	39,500.00
49	福州金辉澜林轩	仓山区江边洲路以南，江南 CBD 片区地块四	35010020190920P39	2019 年	63,518.00	172,343.18	2.71	11,326.24	195,200.00
50	福清优步大道	福清市龙山街道	35018120190425P015	2019 年	43,071.00	142,134.28	3.30	2,870.52	40,800.00

51	福清优 步花园	福清市龙山街 道	35018120191 218P025	2019 年	45,138.00	135,414.00	3.00	2,038.19	27,600.00
52	惠州悦 步公馆	惠阳区秋长街 道高岭村地段	441303-2019- 000168	2019 年	12,415.40	30,084.25	2.42	5,546.53	16,686.32
53	新安花 园	肥东县撮镇镇 新安江路与半 塔南路交口东 南角	2019[35]号	2019 年	34,505.00	62,109.00	1.80	7,833.33	48,652.05
54	新安雅 苑	肥东县撮镇镇 新安江路与长 临路交口	2019[36]号	2019 年	64,532.00	116,157.60	1.80	7,833.33	90,990.12
55	天宸云 著	重庆市沙坪坝 区西永组团 L 分区 L49-1/07 号宗地	渝地（2019） 合字（沙区） 第 191 号	2019 年	52,683.00	79,024.50	1.50	7,023.14	55,500.00
56	江山云 著	重庆市江北区 大石坝组团 G 分区 G4-2/02、 G4-3/02、 G14-5/03 号宗 地	渝地（2019） 合字（江北） 第 212 号	2019 年	69,489.20	208,467.00	3.00	7,145.21	148,954.00
57	武汉江 山云著	武汉市东西湖 区泾河街临空 港大道以东、金 山大道以北	鄂 WH(DXH)-20 19-00035 号	2019 年	151,926.17	666,095.23	住宅 4.6 商 业 4.0	4,238.88	282,350.00
58	星语学 府	月亮岛街道月 亮岛路与谷山 路交叉口西南 角	43012220190 42	2019 年	105,625.34	321,199.82	3.04	2,713.20	87,148.00
59	星樾云 邸	长沙县星沙街 道宁华路以东、 东九线以西 （34#地块）、 长沙县星沙街 道支五路以北、 东九线以东、次 干道以南（35# 地块）	004124/00412 5	2019 年	115,142.49	287,049.00	2.47	3,799.07	109,052.00
60	学仕花 园	天津市宝坻区 钰华街与广阳 路交口	TJ112420190 03	2019 年	80,124.40	144,223.92	1.80	6,129.36	88,400.00
61	云栖花 园	天津市宝坻区 广阳路与南双 站路西口	TJ112420190 07	2019 年	40,441.80	72,795.24	1.80	6,126.77	44,600.00
62	云辉花 园	天津市宝坻区 新仓路与嘉禾 街交口	TJ112420190 04	2019 年	36,585.90	65,854.62	1.80	6,134.73	40,400.00
63	云阙花 园	天津市宝坻区 望月路与迎薰 街交口	TJ112420190 05	2019 年	42,078.40	75,741.12	1.80	6,134.05	46,460.00
64	廊坊优 步水岸 花园	廊坊市南龙道 以南、常青路以 西、永兴路以	C1310022019 0010、 C1310022019	2019 年	167,548.80	335,097.60	2.00	6,060.09	203,072.00

		东、富康道西延以北	0011						
65	优步星辰	正定县晨光路以北、城东街北延以西；正定县晨光路以北、城东街北延以东	正资源资(2019)05、06号	2019年	39,388.95	78,777.90	2.00	4,455.56	35,100.00
66	优步尚府西区	107国道以东，金源路以北，规划恒州北街以西，规划京五路以南	正资源资(2019)02号	2019年	52,543.23	104,219.38	2.00	3,847.65	40,100.00
67	优步尚府东区	107国道以东，金源路以北，规划恒州北街以东，规划京五路以南	正资源资(2019)03号	2019年	35,285.54	67,561.74	1.90	4,588.40	31,000.00
68	优步雅园	石家庄市鹿泉区上庄镇上庄村	C13018520190015 C13018520190016 C13018520190017	2019年	45,729.01	124,018.95	商业不高于4.0，住宅不高于2.5	2,062.70	25,581.39
69	淮安金辉城市广场	淮阴区香江路南侧、翔宇北道东侧	3208012019CR0240	2019年	93,398.00	280,194.00	3.00	1,106.38	31,000.00
70	润元名著雅苑	苏州市相城区元和街道元和塘西、西八（规划）路北	3205012019CR0045	2019年	43,611.00	69,777.60	1.60	17,745.45	123,823.47
71	徐州杨庄项目	徐州市新城区镜泊西路7号	3203012019CR0109	2019年	55,982.00	128,758.60	2.30	6,008.14	77,360.00
72	盐城金辉优步花苑	盐都区盐龙街道办华锐路东、纬五路南侧	3209012019CR0035	2019年	31,180.00	68,596.00	2.20	2,731.82	18,739.18

2017年-2019年，发行人以购买股权获得的土地情况如下表所示：

表 3-32 2017 年-2019 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	句容四季金辉观岚	句容市宝华镇仙林东路南侧、黄墅路北侧	2017年	37,422.00	123,491.87	3.30	69,155.45
2	西安优步大道	西安市高陵区	2017年	189,256.00	605,786.00	3.50	36,900
3	长沙金辉惟楚花园	长沙市岳麓区岳麓大道	2017年	60,331.00	183,493.78	3.11	93,826.00
4	长沙翡翠湾项目	长沙市开福区楚家湖东侧	2017年	60,144.99	127,454.50	2.03	57,037.59
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	141,561.90
6	惠州东堤华府	惠州市淡水街道土湖村白	2017年	19,231.00	67,308.50	3.50	40,385.00

		云坑地段					
7	西安泾河小镇	西安市泾阳县泾干镇	2018 年	697,823.00	2,557,277.00	3.34	168,000.00
8	武汉金辉城	孝感临空经济区人民路 21 号	2018 年	188,735.70	585,081.00	3.10	70,775.00
9	武汉江樾云著	武汉市东西湖区团结大道以北、临空港大道以东	2018 年	128,280.00	484,130.00	3.84	315,660.00
10	惠州金辉风雅轩	惠州市惠阳区秋长东南片区	2018 年	29,615.00	71,076.00	2.40	31,213.32
11	西安金辉长安云筑	西安市长安区韦曲街道办靖宁路以南、建材街以北	2019 年	53,859.00	169,987.00	3.16	90,080
12	西安金辉天宇柏丽广场	西安航天基地航天大道与长安路十字东南角	2019 年	35,237.03	181,283.00	5.14	47,591.13
13	西安金辉天宇凤栖云著	西安航天基地航天大道与长安路十字东南角	2019 年	38,774.64	135,711.00	3.50	53,028.64
14	泉州石狮金辉城	石狮市灵秀镇南洋路 1599 号	2019 年	94,677.00	332,397.00	3.51	93,072.00

（四）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，报告期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 507.74 万元、1,686.05 万元及 507.34 万元。

根据发行人提供的资料和书面确认，发行人及其主要子公司报告期内不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

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，

报告期内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 2019 年 12 月 31 日，发行人控股股东为金辉投资，实际控制人为林定强。

2、控股股东控制的其他企业

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人控股股东金辉投资直接控制的其他企业情况见本募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“六、发行人股东及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以及共同经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”。

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 3-33 截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与发行人关系
林凤玉	与实际控制人关系密切的家庭成员
林凤英	实际控制人之配偶
林风华	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈月琴	与董事关系密切的家庭成员
陈云	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	本公司董事林茂祺任董事
福州荣华房地产有限公司	本公司董事林茂祺任董事
沈阳骏宇房地产开发有限公司	联营公司天津嘉博房地产开发有限公司全资子公司
杭州启辉置业有限公司	本公司持有 49.00% 股份的联营公司子公司
重庆德睿辉实业有限公司	1-10 月为联营公司
西安金辉广场商业物业管理有限公司曲江新区分公司	1-11 月为控股子公司
西安金辉广场商业管理有限公司	1-11 月为控股子公司
连云港天峻置地有限公司	1-6 月为控股子公司

（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 3-34 最近三年发行人关联销售情况

单位：万元

购买方	交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
林凤英	商品房（车位）	864.80	-	-
陈月琴	商品房（车位）	-	170.31	-
董晟	商品房（车位）	-	361.90	-
林起福	商品房（车位）	-	-	3,000.00
翁溯团	商品房（车位）	-	243.75	102.69
林凤玉	商品房（车位）	-	348.57	-
林凤华	商品房（车位）	-	343.81	-
福州金辉居业房地产有限公司	物业管理	-	80.13	68.92
福州泽翔房地产开发有限公司	物业管理	-	1.61	8.50
福清金辉置业有限公司	物业管理	92.04	118.04	-
福清金森缘房地产有限公司	物业管理	88.67	36.54	-
南京乾景房地产开发有限公司	物业管理	90.19	86.78	99.05
杭州启辉置业有限公司	物业管理	168.73	154.48	-
杭州鑫建辉实业有限公司	物业管理	26.48	-	-
苏州金辉新园置业有限公司	物业管理	-	114.26	110.09
苏州金辉华园置业有限公司	物业管理	-	73.87	50.71
苏州辉耀弘阳置业有限公司	物业管理	269.28	142.12	206.04
苏州融辉置业有限公司	物业管理	152.07	83.52	74.85
太仓辉盛房地产开发有限公司	物业管理	130.66	203.47	-

购买方	交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
成都融辉桥宇置业有限公司	物业管理	193.48	259.25	17.48
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	物业管理	70.35	-	-
福清金森缘房地产有限公司	提供劳务	18.11	-	-
佛山市启辉房地产有限公司	销售商品	56.74	-	-
佛山市筑晋装饰有限公司	销售商品	46.93	-	-

2、关联租赁

最近三年，发行人关联租赁情况如下表所示：

表 3-35 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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
福州金辉大酒店有限公司	福州金辉大酒店	-	-	285.71

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

3、关联管理服务

单位：万元

购买方	交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
重庆金佳禾房地产开发有限公司	管理服务	2,813.41	3,244.40	807.36
重庆金美碧房地产开发有限公司	管理服务	84.91	113.21	-
常熟建瀚置地有限公司	管理服务	169.81	101.49	-
苏州融辉置业有限公司	管理服务	217.57	688.17	-
苏州正润房地产开发有限公司	管理服务	-	477.59	-
苏州奥远房地产开发有限公司	管理服务	196.94	-	-
苏州正创置业发展有限公司	管理服务	374.81	-	-
杭州鑫建辉实业有限公司	管理服务	-	813.64	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	管理服务	-	206.71	-
成都融辉桥宇置业有限公司	管理服务	419.91	591.81	-
福州泽翔房地产开发有限公司	管理服务	273.58	-	-
连云港金辉置业有限公司	管理服务	392.28	-	-
扬州启辉置业有限公司	管理服务	564.56	-	-
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	管理服务	209.08	-	-
合肥市碧合房地产开发有限公司	管理服务	784.14	-	-

4、关联方利息收支

表 3-36 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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	利息收入		
福州金辉融欣房地产有限公司	-	4,923.34	13,621.31
福州融丰房地产有限公司	-	1,090.05	2,543.63
苏州辉耀弘阳置业有限公司	-	998.76	3,112.74
杭州鑫建辉实业有限公司	1,889.06	6,655.88	3,464.79
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	-	-	462.73
天津轩溢房地产开发有限公司	-	1,166.23	-
苏州正创置业发展有限公司	-	-	41.10
太仓辉盛房地产开发有限公司	220.54	-	3.19
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	162.69	-	-
杭州启辉置业有限公司	1,564.97	-	-
合计	3,837.26	14,834.26	23,249.49

5、关联担保

(1) 发行人作为担保方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

表 3-37 发行人作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否 已经履行 完毕
苏州正润房地产开发有限公司	130,000.00	84,900.00	2017/9/29	2020/5/16	否
苏州正润房地产开发有限公司	150,000.00	100,000.00	2017/8/2	2020/4/18	否
成都融辉桥宇置业有限公司	17,500.00	2,407.00	2017/11/30	2020/11/30	否
佛山市启辉房地产有限公司	61,200.00	-	2017/12/5	2020/1/16	否
苏州正创置业发展有限公司	35,000.00	25,000.00	2017/11/10	2022/11/5	否
连云港金辉置业有限公司（注 1）	64,000.00	38,000.00	2018/2/28	2021/2/12	否
扬州启辉置业有限公司第一分公司	41,000.00	13,000.00	2018/3/9	2022/2/11	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	10,000.00	3,500.00	2018/4/2	2020/4/1	否
福州泽翔房地产开发有限公司	34,000.00	11,900.00	2018/5/18	2021/5/18	否
福州融丰房地产有限公司	10,000.00	8,000.00	2018/5/25	2021/5/25	否
杭州启辉置业有限公司	88,200.00	-	2018/5/7	2021/5/30	否
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司 (注 2)	49,000.00	38,000.00	2018/6/1	2021/6/1	否
石家庄金科房地产开发有限公司	24,500.00	24,500.00	2018/6/22	2021/6/22	否
常熟建瀚置地有限公司	5,600.00	-	2018/5/2	2021/5/2	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2018/8/17	2021/8/16	否

被担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否已经履行完毕
福清金森缘房地产有限公司	18,670.40	18,000.00	2018/9/20	2021/9/14	否
成都融辉桥宇置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2018/9/29	2021/9/28	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	49,000.00	34,299.51	2018/12/14	2021/11/30	否
杭州鑫建辉实业有限公司(注3)	193,800.00	131,172.00	2018/3/27	2023/3/28	否
福州金辉融欣房地产有限公司	21,000.00	21,000.00	2019/4/28	2022/4/28	否
福州融丰房地产有限公司	7,800.00	7,800.00	2019/6/20	2020/6/20	否
苏州辉耀弘阳置业有限公司	25,500.00	15,300.00	2019/6/6	2020/11/27	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	16,500.00	3,949.08	2019/6/10	2021/12/31	否
福清金辉置业有限公司	34,577.26	34,577.26	2019/7/31	2022/7/31	否
南京弘润房地产开发有限公司	49,000.00	48,951.00	2019/9/24	2022/3/10	否
天津轩溢房地产开发有限公司(注4)	20,000.00	18,020.00	2019/7/25	2020/7/24	否
福州金辉融欣房地产有限公司	90,000.00	90,000.00	2019/10/28	2022/9/9	否
佛山市翊辉房地产有限公司	11,390.00	9,112.00	2018/7/20	2021/7/19	否
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	13,600.00	6,086.00	2018/9/17	2021/9/16	否
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	15,980.00	13,260.00	2018/5/4	2020/5/3	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	30,000.00	26,975.00	2018/6/29	2021/5/28	否
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	7,000.00	2018/2/28	2020/5/25	否
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	20,000.00	2018/6/29	2020/7/11	否
连云港天峻置地有限公司	67,000.00	39,000.00	2019/4/30	2020/5/19	否
合计	1,498,817.66	928,708.85	-	-	-

- 1) 碧桂园地产集团有限公司与发行人签订《反担保保证合同》，就发行人为连云港金辉置业有限公司向中国银行股份有限公司连云港分行新浦支行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 49%；
- 2) 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司与发行人签订《反担保保证合同》，就发行人为天津禹洲兴汉房地产开发有限公司向中国民生银行股份有限公司天津分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%；
- 3) 发行人与建发房地产集团有限公司签订《反担保函》，就建发房地产集团有限公司为杭州鑫建辉实业有限公司向兴业银行股份有限公司杭州分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 51%；
- 4) 发行人与厦门禹州鸿图地产开发有限公司签订《反担保函》，就厦门禹州鸿图地产开发有限公司为天津轩溢房地产开发有限公司向中信建投信托股份有限公司借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%。

(2) 发行人作为被担保方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的关联方为本公司子公司担保的情况如下：

担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日 (提款日)	担保终止日 (还款日/计划还款日)	担保是否已经履行完毕	被担保方	抵押物
-----	--------	--------	----------------	----------------------	------------	------	-----

担保方	担保合同金额	实际担保余额	担保起始日（提款日）	担保终止日（还款日/计划还款日）	担保是否已经履行完毕	被担保方	抵押物
林凤英、融侨（福州）置业有限公司、西安金辉居业有限公司、发行人	90,000.00	66,900.00	2019/4/9	2020/4/3	否	融侨（福州）置业有限公司	林凤英持有的产权编号为榕房权证 FZ 字第 15003821、15003829 号、榕房权证 R 字第 0855262-5263、0855382 号、0509246 号、0509268 号及 1101580 号房产

6、关联方资金拆借情况

最近三年，发行人关联方资金拆借情况如下：

表 3-38 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				
福州金辉融欣房地产有限公司	43,656.00	2016.11.18	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	10,060.00	2016.11.18	2017.7.16	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	41,944.00	2016.11.30	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	30,225.63	2016.12.29	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	11,528.64	2016.12.29	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	12,454.37	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	207.57	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	2,321.36	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	38.69	2016.12.30	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	100.00	2017.1.14	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.1.14	2018.6.30	8.00%
苏州辉耀弘阳置业有限公司	49,500.00	2017.1.24	2018.4.17	6.50%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	17,762.40	2017.10.20	2017.12.31	10.00%
太仓辉盛房地产开发有限公司	400.00	2017.11.24	2017.12.31	8.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	9,000.00	2017.12.12	2017.12.31	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	29,100.00	2017.12.22	2017.12.31	10.00%
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	13,500.00	2017.12.8	2017.12.11	10.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	128,280.00	2017.2.27	2017.7.16	8.00%
福州融丰房地产有限公司	17,970.00	2017.2.27	2017.7.16	8.00%
福州融丰房地产有限公司	5,940.00	2017.2.28	2018.6.30	8.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
福州金辉融欣房地产有限公司	200.00	2017.3.28	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	100.00	2017.3.28	2018.6.30	8.00%
福州金辉融欣房地产有限公司	480.00	2017.5.23	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	120.00	2017.5.23	2018.6.30	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	460.00	2017.5.24	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	12,604.00	2017.5.31	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	13,230.00	2017.5.31	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	540.00	2017.5.31	2017.8.15	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	515.00	2017.5.31	2017.12.31	8.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	200.00	2017.6.22	2017.9.15	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	1,800.00	2017.6.22	2017.9.15	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	14,341.04	2017.6.22	2017.11.14	10.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	55,654.23	2017.6.30	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2,271.05	2017.6.30	2017.12.31	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%
福州金辉融欣房地产有限公司	480.00	2017.7.17	2018.6.30	8.00%
福州融丰房地产有限公司	4,030.00	2017.7.17	2018.6.30	8.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	4,458.96	2017.7.25	2017.11.14	10.00%
天津轩溢房地产开发有限公司	10,701.04	2017.7.25	2018.3.20	10.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	49.00	2017.8.14	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	2.00	2017.8.14	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	245.00	2017.9.15	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	10.00	2017.9.15	2017.12.31	8.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	71,299.28	2018.1.1	2018.1.16	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	71,962.28	2018.1.16	2018.1.29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	168,506.55	2018.1.29	2018.1.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	168,506.55	2018.1.31	2018.2.11	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	51,818.55	2018.10.26	2018.12.21	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	50,798.55	2018.12.21	2019.4.11	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	171,388.55	2018.2.11	2018.2.23	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.2.23	2018.2.26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	175,238.55	2018.2.26	2018.2.28	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	175,238.55	2018.2.28	2018.3.1	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.3.1	2018.3.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	177,278.55	2018.3.31	2018.4.19	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	172,178.55	2018.4.19	2018.4.20	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	167,078.55	2018.4.20	2018.4.25	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	161,978.55	2018.4.25	2018.4.30	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	161,978.55	2018.4.30	2018.5.4	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	132,398.55	2018.5.28	2018.5.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	132,398.55	2018.5.31	2018.6.1	6.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
杭州鑫建辉实业有限公司	159,428.55	2018.5.4	2018.5.7	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	156,878.55	2018.5.7	2018.5.9	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	144,128.55	2018.5.9	2018.5.28	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	129,848.55	2018.6.1	2018.7.3	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	117,098.55	2018.7.10	2018.7.16	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	106,898.55	2018.7.16	2018.8.21	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	124,748.55	2018.7.4	2018.7.6	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	119,648.55	2018.7.6	2018.7.10	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	102,818.55	2018.8.21	2018.10.26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	43,913.55	2019.10.29	2019.11.26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	39,833.55	2019.10.9	2019.10.29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	44,627.55	2019.11.26	2019.12.19	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	48,095.55	2019.12.19	2019.12.31	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	40,598.55	2019.4.11	2019.4.29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	31,418.55	2019.4.29	2019.7.25	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	32,030.55	2019.7.25	2019.8.27	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	33,458.55	2019.8.27	2019.9.20	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	35,498.55	2019.9.20	2019.10.9	6.00%

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 3-39 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	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	苏州金辉华园置业有限公司	-	-	74.32
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
应收账款	南京干景房地产开发有限公司	-	-	6.06
应收账款	太仓辉盛房地产开发有限公司	-	3.00	-
应收账款	福州金辉居业房地产有限公司	-	12.92	-
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司	-	56.21	-
应收账款	杭州鑫建辉实业有限公司	-	723.33	-
应收账款	佛山市启辉房地产有限公司	64.11	-	-
应收账款	佛山市筑晋装饰有限公司	53.03	-	-
应收账款	西安金辉广场商业管理有限公司	6.95	-	-
应收账款	西安金辉广场商业物业管理有限公司 曲江新区分公司	5.66	-	-
其他应收款	福州金辉融欣房地产有限公司	201,497.58	145,324.63	144,863.93
其他应收款	苏州辉耀弘阳置业有限公司	17,891.75	91,844.75	87,816.09

其他应收款	佛山市启辉房地产有限公司	99,843.56	46,676.06	68,979.70
其他应收款	杭州鑫建辉实业有限公司	50,521.27	57,853.79	74,815.06
其他应收款	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	52,903.39	-	-
其他应收款	太仓辉耀房地产开发有限公司	-	20,524.20	71,497.76
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	44,116.98	40,078.58	56,352.90
其他应收款	石家庄金科房地产开发有限公司	31,246.22	31,246.22	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	连云港启辉房地产开发有限公司	20,636.50	-	-
其他应收款	福州融丰房地产有限公司	40,628.35	25,188.51	27,024.11
其他应收款	福州泽翔房地产开发有限公司	-	-	24,296.80
其他应收款	成都融辉桥宇置业有限公司	-	-	676.44
其他应收款	苏州正润房地产开发有限公司	64,709.25	16,444.25	19,116.35
其他应收款	福州市长乐区融海辉置业有限公司	39,700.98	-	-
其他应收款	苏州融辉置业有限公司	2,373.77	23,227.61	30.10
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	18,395.94	16,075.71	10,855.37
其他应收款	天津嘉博房地产开发有限公司	-	10,588.32	-
其他应收款	苏州奥远房地产开发有限公司	-	10,034.62	-
其他应收款	石家庄骏德房地产开发有限公司	17,560.60	10,560.60	12,303.91
其他应收款	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	12,303.91	12,303.91	12,303.91
其他应收款	福清金辉置业有限公司	-	-	9.35
其他应收款	福清金森缘房地产有限公司	-	5,839.50	-
其他应收款	扬州启辉置业有限公司	632.19	-	10,726.92
其他应收款	苏州正创置业发展有限公司	-	3,988.21	8,212.21
其他应收款	常熟建瀚置地有限公司	-	-	3,571.92
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	909.02	909.02	416.48
其他应收款	太仓辉盛房地产开发有限公司	-	654.76	403.38
其他应收款	杭州启辉置业有限公司	273.49	274.60	273.83
其他应收款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	-	-	82.50
其他应收款	福州亿民置业有限公司	80.00	80.00	80.00
其他应收款	苏州金辉华园置业有限公司	-	-	30.10
其他应收款	苏州金辉新园置业有限公司	-	-	30.10
其他应收款	福州荣华房地产有限公司	15.00	15.00	15.00
其他应收款	福清茂辉置业有限公司	20,579.91	63,873.55	-
其他应收款	福清茂金房地产开发有限公司	-	16,121.00	-
其他应收款	福清世金福房地产开发有限公司	-	7,082.84	-
其他应收款	惠州市和腾投资有限公司	5,256.93	5,256.93	-
其他应收款	眉山美文房地产开发有限公司	11,039.33	10,153.70	-
其他应收款	重庆德睿辉实业有限公司	-	3,050.00	-
其他应收款	重庆金美碧房地产开发有限公司	4,852.44	7,897.44	-
其他应收款	武汉三江汇物流投资有限公司	-	93,543.11	-
	合计	758,098.11	777,506.88	694,255.87

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 3-40 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	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收款项	林凤玉	120.69	-	346.00
预收款项	林风华	-	-	341.00
预收款项	翁溯团	-	-	235.64
预收款项	陈月琴	-	-	178.82
预收款项	董晟	-	-	360.00
预收款项	林凤英	7,475.24	2,875.05	-
预收款项	林宇	3,357.48	2,151.50	-
预收款项	林丰	3,345.76	1,999.15	-
预收款项	陈黎清	780.00	260.00	-
其他应付款	苏州金辉华园置业有限公司	-	-	107,880.00
其他应付款	福州泽翔房地产开发有限公司	6,555.69	421.20	-
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	-	28,238.50	-
其他应付款	常熟建瀚置地有限公司	7,990.00	7,082.02	-
其他应付款	南京干景房地产开发有限公司	24,013.74	22,280.92	55,631.13
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	11,598.63	20,528.73	11,447.32
其他应付款	苏州金辉新园置业有限公司	-	-	30,750.00
其他应付款	福清金辉置业有限公司	57,104.74	30,781.24	16,694.64
其他应付款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	219,675.79	130,021.37	26,136.20
其他应付款	苏州融辉置业有限公司	-	-	10,861.85
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	4,876.62	-	22,645.44
其他应付款	福州金辉居业房地产有限公司	-	16,780.00	20,259.59
其他应付款	福清金辉投资有限公司	25,670.00	23,670.00	12,220.00
其他应付款	苏州奥远房地产开发有限公司	2,277.34	-	11,286.00
其他应付款	太仓辉耀房地产开发有限公司	4,860.74	-	1,000.00
其他应付款	苏州旭邦置业有限公司	-	-	600.00
其他应付款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	-	-	3.86
其他应付款	佛山市筑晋装饰有限公司	804.78	932.28	-
其他应付款	连云港金辉置业有限公司	19,132.69	407.53	-
其他应付款	苏州正创置业发展有限公司	4,171.79	-	-
其他应付款	福清金森缘房地产有限公司	1,762.02	-	-
其他应付款	重庆金碧雅居房地产开发有限公司	28,948.48	-	-
其他应付款	南京弘润房地产开发有限公司	19,398.17	-	-
其他应付款	天津嘉博房地产开发有限公司	13,501.68	-	-
其他应付款	福清茂金房地产开发有限公司	11,282.31	-	-
其他应付款	合肥市碧合房地产开发有限公司	3,614.93	-	-
其他应付款	福清世金福房地产开发有限公司	2,172.61	-	-
其他应付款	佛山市翊辉房地产有限公司	1,014.00	-	-
	合计	485,505.93	288,429.49	328,517.49

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

8、规范关联交易的措施

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

十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）发行人信息披露事务的制度安排

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

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

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

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

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

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律

组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人不能按期支付本息；

（16）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（17）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（18）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；

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

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

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

6、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；

7、组织对公司董事、监事、高级管理人员等进行信息披露的业务培训。

信息披露机构负责人职责如下：

1、董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报

告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

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

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

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

（二）发行人投资者关系管理的制度安排

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

第四节 财务会计信息

一、发行人最近三年的财务报告的审计情况

发行人 2017 年度、2018 年度财务报告已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“会审字[2019]7102 号”的标准无保留意见审计报告。2019 年度财务报告已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“容诚审字[2020]350Z0002 号”的审计报告。

二、发行人最近三年比较式财务报表

（一）重要会计政策及会计估计变更

1、重要会计政策变更

（1）2017 年 12 月 25 日，财政部发布《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）。针对 2017 年施行的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13 号）和《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会[2017]15 号）的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2017 年度影响金额（元）	对 2016 年度影响金额（元）
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。	资产处置收益	1,411,858.15	-577,639.84
	营业外收入	-1,822,988.72	-446,356.35
	营业外支出	-411,130.57	-1,023,996.19
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。			

对比较报表的列报进行了相应调整。			
------------------	--	--	--

(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 2017 年度财务报表无影响。

(3) 2018 年 6 月，根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人对财务报表格式进行了以下修订：

1) 资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

2) 利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

3) 股东权益变动表

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

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

受影响的报表项目	2018 年度影响金额	2017 年度影响金额
----------	-------------	-------------

受影响的报表项目	2018 年度影响金额	2017 年度影响金额
应收票据及应收账款	169,158,591.44	120,603,342.54
应收账款	-169,158,591.44	-120,603,342.54
应付票据及应付账款	6,384,861,734.06	4,427,939,787.13
应付票据	-600,000,000.00	-588,095,000.00
应付账款	-5,784,861,734.06	-3,839,844,787.13
其他应付款	472,033,816.32	358,764,174.16
应付利息	-472,033,816.32	-358,764,174.16
应付股利	-	-

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

(5) 2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），要求对已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

项 目	2018 年度	
	变更前	变更后
应付利息	471,804,496.88	
其他应付款	6,367,700,548.82	6,839,505,045.70

(6) 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》，于 2017 年 5 月 2 日修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行

调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整：于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,179,980,697.85	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,179,980,697.85
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	53,342,222.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	53,342,222.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2019 年 1 月 1 日）
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,179,980,697.85	-1,179,980,697.85		
交易性金融资产		1,179,980,697.85		1,179,980,697.85
其他流动资产	2,434,427,978.14	-2,000,000.00		2,432,427,978.14
可供出售金融资产	53,342,222.00	-53,342,222.00		

项 目	调整前账面金额(2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额(2019年1月1日)
其他债权投资		2,000,000.00		2,000,000.00
其他权益工具投资		53,342,222.00		53,342,222.00

(7) 2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

(8) 2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》，根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

2、重要会计估计变更

报告期，本公司不存在重要会计估计变更事项。

(二) 发行人最近三年合并财务报表

1、合并资产负债表

表 4-1 发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	13,382,985,887.44	14,604,535,317.30	6,104,884,836.26
交易性金融资产	2,757,446.88		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,179,980,697.85	-
应收票据		-	-
应收账款	46,879,570.37	169,158,591.44	120,603,342.54
预付款项	5,819,275,635.13	1,001,263,058.52	4,334,290,338.05
其他应收款	10,923,091,641.00	12,039,053,164.33	9,679,973,788.15
存货	96,260,981,969.93	74,552,434,227.88	49,598,210,148.75
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,782,756,434.41	2,434,427,978.14	1,336,042,921.45
流动资产合计	130,218,728,585.16	105,980,853,035.46	71,174,005,375.20

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
非流动资产:			
可供出售金融资产		53,342,222.00	33,222,222.00
其他权益工具投资	20,120,000.00	-	-
长期股权投资	3,630,516,459.67	3,021,681,988.59	3,259,075,677.80
投资性房地产	10,506,200,000.00	10,116,351,400.00	8,947,638,800.00
固定资产	369,084,579.53	393,118,007.20	443,684,960.79
在建工程		-	597,277.45
无形资产	119,222,084.11	128,451,383.48	144,339,883.74
长期待摊费用	18,021,339.08	21,855,908.13	18,629,769.56
递延所得税资产	3,076,375,640.28	2,177,714,958.59	1,127,829,231.22
其他非流动资产	1,691,443,500.00	1,535,575,132.43	1,205,608,000.00
非流动资产合计	19,430,983,602.67	17,448,091,000.42	15,180,625,822.56
资产总计	149,649,712,187.83	123,428,944,035.88	86,354,631,197.76
流动负债:			
短期借款	4,227,500,000.00	2,860,420,000.00	3,166,405,000.00
应付票据		600,000,000.00	588,095,000.00
应付账款	8,488,193,247.46	5,808,610,263.26	3,839,844,787.13
预收款项	56,152,144,947.30	41,309,282,072.84	22,510,856,766.82
应付职工薪酬	246,198,945.43	271,087,597.16	186,033,002.11
应交税费	2,818,969,161.98	2,349,986,382.59	1,326,633,680.56
其他应付款	9,006,662,287.64	6,839,505,045.70	6,911,315,815.85
一年内到期的非流动 负债	13,020,477,502.91	15,531,339,627.53	6,997,274,042.87
流动负债合计	93,960,146,092.72	75,570,230,989.08	45,526,458,095.34
非流动负债:			
长期借款	19,676,254,131.98	16,054,846,970.00	17,173,508,000.00
应付债券	11,243,056,017.49	10,342,552,735.45	6,415,296,649.11
递延所得税负债	3,768,352,652.42	3,510,516,247.63	2,704,707,760.22
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	34,687,662,801.89	29,907,915,953.08	26,293,512,409.33
负债合计	128,647,808,894.61	105,478,146,942.16	71,819,970,504.67
股东权益:			
股本	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	1,427,416,267.73	1,598,857,799.59	1,598,857,799.59
其他综合收益	278,961,500.25	243,232,155.39	91,589,717.66
盈余公积	62,759,268.65	62,759,268.65	41,230,362.65
未分配利润	13,336,904,303.65	11,357,658,762.97	9,319,538,245.20
归属于母公司股东权 益合计	16,906,041,340.28	15,062,507,986.60	12,851,216,125.10
少数股东权益	4,095,861,952.94	2,888,289,107.12	1,683,444,567.99
股东权益合计	21,001,903,293.22	17,950,797,093.72	14,534,660,693.09

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
负债和股东权益总计	149,649,712,187.83	123,428,944,035.88	86,354,631,197.76

2、合并利润表

表 4-2 发行人最近三年合并利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	25,849,247,230.41	16,087,347,804.33	12,377,904,800.84
减：营业成本	19,594,199,431.13	10,703,769,551.41	7,903,577,574.34
税金及附加	1,368,399,640.06	945,358,774.27	1,029,285,144.15
销售费用	950,679,381.41	690,977,851.93	457,841,604.25
管理费用	800,503,385.47	724,795,789.17	535,597,865.48
研发费用	-	-	-
财务费用	483,233,705.19	538,244,351.13	322,890,020.44
其中：利息费用	396,683,558.48	496,868,138.35	310,751,961.72
利息收入	102,435,867.57	46,234,361.70	32,539,843.91
资产减值损 （损失以“-”号填列）	-613,034,853.91	-39,198,622.75	19,183,099.33
加：公允价值变动 收益（损失以“-”号填列）	17,611,861.74	574,746,009.28	302,371,801.15
投资收益（损 失以“-”号填列）	621,351,902.31	-85,986,137.60	412,359,660.15
其中：对联营 企业和合营企业的投资 收益	464,438,490.24	-99,141,799.81	406,627,920.06
信用减值损失（损失以 “-”号填列）	10,406,605.90	-	-
资产处置收益 （损失以“-”号填列）	-210,205.66	499,012.17	1,411,858.15
二、营业利润（损失以 “-”号填列）	2,690,596,951.29	2,934,261,747.52	2,864,039,010.96
加：营业外收入	26,818,973.97	52,898,373.00	10,873,576.91
减：营业外支出	47,757,015.56	103,061,361.06	32,781,562.21
三、利润总额（损失以 “-”号填列）	2,669,658,909.70	2,884,098,759.46	2,842,131,025.66
减：所得税费用	608,752,829.30	613,943,296.56	576,273,263.99
四、净利润（损失以“-” 号填列）	2,060,906,080.40	2,270,155,462.90	2,265,857,761.67
归属于母公司股东的 净利润	1,979,245,540.68	2,096,649,423.77	2,150,240,241.13
少数股东损益	81,660,539.72	173,506,039.13	115,617,520.54
五、其他综合收益的税 后净额	35,729,344.86	151,642,437.73	29,658,503.26
归属于母公司股东	35,729,344.86	151,642,437.73	29,658,503.26

的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	2,096,635,425.26	2,421,797,900.63	2,295,516,264.93
归属于母公司股东的综合收益总额	2,014,974,885.54	2,248,291,861.50	2,179,898,744.39
归属于少数股东的综合收益总额	81,660,539.72	173,506,039.13	115,617,520.54
七、每股收益			
（一）基本每股收益	1.10	1.16	1.19
（二）稀释每股收益	-	-	-

3、合并现金流量表

表 4-3 发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 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	46,762,274,533.68	38,346,331,768.93	20,862,030,497.28
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,171,985,770.80	11,553,441,488.45	10,755,585,686.34
经营活动现金流入小计	59,934,260,304.48	49,899,773,257.38	31,617,616,183.62
购买商品、接受劳务支付的现金	42,861,739,233.09	28,481,850,272.09	24,230,461,208.30
支付给职工以及为职工支付的现金	1,143,173,645.26	1,066,950,004.90	868,068,159.14
支付的各项税费	5,615,621,460.24	3,198,918,720.98	2,256,750,623.43
支付其他与经营活动有关的现金	15,582,787,081.70	14,202,271,798.14	13,989,251,757.66
经营活动现金流出小计	65,203,321,420.29	46,949,990,796.11	41,344,531,748.53
经营活动产生的现金流量净额	-5,269,061,115.82	2,949,782,461.27	-9,726,915,564.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,228,557,334.98	1,416,015,513.97	1,162,174,000.00
取得投资收益收到的现金	108,954,944.59	568,731,045.64	237,755,409.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,881,597.04	2,340,430.27	3,136,744.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-270,236,509.10	-50,691,509.12	-
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计	1,073,157,367.51	1,936,395,480.76	1,403,066,154.10
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,700,348.44	280,650,442.90	221,032,952.49
投资支付的现金	652,064,148.57	2,958,895,170.37	3,161,319,782.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	180,141,281.32	1,619,090,804.25	1,654,410,361.71
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	877,905,778.33	4,858,636,417.52	5,036,763,096.70

投资活动产生的现金流量净额	195,251,589.18	-2,922,240,936.76	-3,633,696,942.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	943,000,000.00	1,031,338,500.00	1,040,500,000.00
取得借款收到的现金	27,736,544,521.14	23,648,924,100.00	23,363,953,000.00
发行债券收到的现金	6,294,427,938.87	7,291,510,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	600,000,000.00	72,609,543.53	42,000,000.00
筹资活动现金流入小计	35,573,972,460.01	32,044,382,143.53	24,446,453,000.00
偿还债务支付的现金	27,391,542,471.64	20,135,390,273.00	9,614,620,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,447,105,050.66	2,962,431,682.33	2,206,332,269.48
支付其他与筹资活动有关的现金	159,094,283.71	140,790,631.30	106,243,543.53
筹资活动现金流出小计	30,997,741,806.01	23,238,612,586.63	11,927,195,813.01
筹资活动产生的现金流量净额	4,576,230,654.00	8,805,769,556.90	12,519,257,186.99
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	-497,578,872.64	8,833,311,081.41	-841,355,320.52
加：期初现金及现金等价物余额	13,478,046,356.61	4,644,735,275.20	5,486,090,595.72
六、期末现金及现金等价物余额	12,980,467,483.97	13,478,046,356.61	4,644,735,275.20

（三）发行人最近三年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 4-4 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	836,591,480.92	2,960,893,452.54	760,902,118.26
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	13,115.52	-
预付账款	6,634,309.89		-
其他应收款	54,409,781,644.20	43,983,993,004.41	43,851,987,107.14
存货	5,292,673.29	5,962,722.95	6,406,529.79
其他流动资产	10,454,844.44	900,011,987.46	121,698.17
流动资产合计	55,268,754,952.74	47,850,874,282.88	44,619,417,453.36
非流动资产：			

持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	1,476,465,871.09	1,269,446,981.78	1,256,402,662.19
投资性房地产	240,400,000.00	301,375,000.00	267,284,600.00
固定资产	179,613.55	184,856.95	305,344.15
递延所得税资产	9,954,499.08	25,375,453.77	10,520,595.17
其他非流动资产	192,500,000.00	200,000,000.00	-
非流动资产合计	1,919,499,983.72	1,796,382,292.50	1,534,513,201.51
资产总计	57,188,254,936.46	49,647,256,575.38	46,153,930,654.87
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	402,431.08	473,785.43	371,065.18
预收款项	539,000.00	1,459,500.00	-
应付职工薪酬	4,508,148.23	4,618,531.86	5,684,606.67
应交税费	2,154,464.05	3,156,464.57	15,032,361.30
其他应付款	43,421,289,955.27	36,183,004,461.42	37,067,889,150.30
一年内到期的非流动负债	3,885,858,388.24	2,998,882,396.53	-
流动负债合计	47,314,752,386.87	39,191,595,139.81	37,088,977,183.45
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	6,743,164,756.93	7,106,540,952.36	5,983,510,657.44
递延所得税负债	75,656,313.90	148,421,218.08	59,032,608.82
非流动负债合计	6,818,821,070.83	7,254,962,170.44	6,042,543,266.26
负债合计	54,133,573,457.70	46,446,557,310.25	43,131,520,449.71
股东权益：			
股本	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	812,576,943.93	812,576,943.93	812,576,943.93
盈余公积	62,759,268.65	62,759,268.65	41,230,362.65
未分配利润	379,345,266.18	525,363,052.55	368,602,898.58
所有者权益合计	3,054,681,478.76	3,200,699,265.13	3,022,410,205.16
负债和所有者权益总计	57,188,254,936.46	49,647,256,575.38	46,153,930,654.87

2、母公司利润表

表 4-5 发行人最近三年母公司利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	19,433,809.52	347,724,617.28	79,667,317.07
减：营业成本	670,049.66	443,806.84	150,531.16
税金及附加	2,272,519.06	4,146,873.24	1,097,143.81

销售费用	217,909.12	610,539.29	607,268.42
管理费用	24,615,707.77	24,807,175.13	25,397,768.30
研发费用	-	-	-
财务费用	187,206,481.37	65,255,351.99	50,165,446.12
其中：利息费用	221,099,235.93	76,517,616.70	53,439,118.19
利息收入	72,579,511.76	20,747,201.49	11,536,946.27
资产减值损失	-	-231,830.20	297,260.71
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-60,975,000.00	34,090,400.00	27,439,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	52,939,895.81	868,156.60	436,598,850.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,018,889.31	-6,955,680.41	-5,750,643.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16,118.42	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5,243.40	14,352.80	-98,000.00
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-203,573,086.63	287,665,610.39	465,892,249.18
加：营业外收入	1,235,299.38	2,157,200.24	120,921.72
减：营业外支出		-	324.18
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-202,337,787.25	289,822,810.63	466,012,846.72
减：所得税费用	-56,320,000.88	74,533,750.66	4,927,715.02
四、净利润（损失以“-”号填列）	-146,017,786.37	215,289,059.97	461,085,131.70
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-146,017,786.37	215,289,059.97	461,085,131.70
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 4-6 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	3,163,248.00	3,638,001.75	5,220,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	185,543,975,186.99	171,723,606,499.77	204,856,024,826.87
经营活动现金流入小计	185,547,138,434.99	171,727,244,501.52	204,861,244,826.87
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	12,151,606.75	19,138,460.39	20,316,024.15
支付的各项税费	29,283,104.98	24,136,554.51	26,191,658.70
支付其他与经营活动有关的现金	187,705,302,840.77	174,262,744,509.42	204,572,067,370.21
经营活动现金流出小计	187,746,737,552.50	174,306,019,524.32	204,618,575,053.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,199,599,117.51	-2,578,775,022.80	242,669,773.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	907,500,000.00	-	620,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,843,625.09	2,297,744,264.12	183,862.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	134,840.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,000,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	937,343,625.09	2,297,879,104.12	620,183,862.01
投资支付的现金	195,000,000.00	1,120,000,000.00	620,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	195,000,000.00	1,120,000,000.00	620,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	742,343,625.09	1,177,879,104.12	183,862.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	800,000,000.00
发行债券收到的现金	4,588,475,000.00	4,103,510,000.00	-
筹资活动现金流入小计	4,588,475,000.00	4,103,510,000.00	800,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,082,855,000.00		1,025,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	695,408,831.66	493,938,898.82	480,327,833.35
支付其他与筹资活动有关的现金	33,167,000.00	8,683,848.22	8,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,811,430,831.66	502,622,747.04	1,513,327,833.35
筹资活动产生的现金流量净额	-222,955,831.66	3,600,887,252.96	-713,327,833.35
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	-1,680,211,324.08	2,199,991,334.28	-470,474,197.53
加：期初现金及现金等价物余额	2,515,893,452.54	315,902,118.26	786,376,315.79

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	835,682,128.46	2,515,893,452.54	315,902,118.26

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 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司及共同经营公司共 187 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、2019 年合并报表范围变化情况

（1）2019 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)
惠州市誉诚达房地产有限公司	0	0
天津启辉房地产开发有限公司	4,067.02	-932.98
天津祥辉房地产开发有限公司	4,944.65	-55.35
天津盛辉房地产开发有限公司	4,867.61	-132.39
天津览辉房地产开发有限公司	4,970.38	-29.62
天津兴辉企业管理咨询有限公司	-0.02	-0.02
天津星耀企业管理咨询有限公司	-0.02	-0.02
天津启阳企业管理咨询有限公司	1,998.88	-1.12
天津居业贸易有限公司	55,793.23	793.23
天津居业新材料科技发展有限公司	51,536.35	-463.65
天津民辉一号企业管理合伙企业（有限合伙）	-0.23	-0.23
石家庄高悦房地产开发有限公司	4,885.82	-114.18
石家庄万悦房地产开发有限公司	4,876.33	-123.67
廊坊市启辉房地产开发有限公司	4,484.76	-515.24
石家庄驰景房地产开发有限公司	-13.47	-13.47
福州祥辉房地产有限公司	-309.34	-309.34
福建省金辉康养投资有限公司	-152.67	-152.67
福州京辉房地产有限公司	-50.98	-50.98
福清京辉房地产开发有限公司	4,796.01	-203.99
福建鑫联辉房地产开发有限公司	672.61	-177.39
重庆金永禾房地产开发有限公司	19,896.84	-103.16
重庆辉德睿房地产开发有限公司	75,029.74	-175.92
武汉耀星房地产开发有限责任公司	99,746.39	-253.61
孝感融辉房地产开发有限公司	10.79	10.79
长沙融宇房地产有限公司	-48.79	-48.79

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
长沙融辉房地产有限公司	-40.96	-40.96
西安金辉景泓商业运营管理有限公司	-50.60	-50.60
郑州金辉合创房地产开发有限公司	3,890.83	-1,109.17
苏州启辉置业有限公司	28,156.17	-1,843.83
苏州云辉置业有限公司	9,982.09	-17.91
太仓融辉房地产开发有限公司	51,192.95	-57.05
绍兴融辉置业有限公司	4,003.07	-996.93
绍兴京辉置业有限公司	-0.01	-0.01
扬州融宇房地产开发有限公司	2,972.57	-2,027.43
淮安启辉房地产有限公司	-	-
卡恩特实业发展（连云港）有限公司	37,006.58	-76.99
盐城启辉置业有限公司	14,714.78	-285.22
安徽金辉房地产开发有限公司	4,048.93	-951.07
镇江融宇房地产开发有限公司	4,521.42	-478.58
徐州金辉房地产开发有限公司	-39.02	-39.02

（2）2019 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

（3）控制权变动导致合并范围变动情况

1) 2019 年 2 月，福州融辉房地产有限公司与深圳联新投资管理有限公司签订《福州市 2015-20 号地块项目合作框架协议》补充协议，补充协议约定，将董事会决议中重要决议必须经全体董事一致通过修改为董事会决议事项须经二分之一以上董事表决同意方可通过。福州金辉居业房地产有限公司董事会成员为三人，其中福州融辉房地产有限公司二名董事，深圳联新投资管理有限公司一名董事。本公司取得对福州金辉居业房地产有限公司实施控制。

2) 2019 年 3 月，北京居业投资有限公司与湖北三峡华翔集团有限公司、福建友鑫投资有限公司签订《三江汇项目合作开发协议》，协议规定，武汉三江汇物流投资有限公司董事会成员五人，其中北京居业投资有限公司委派三名董事，湖北三峡华翔集团有限公司和福建友鑫投资有限公司各委派一名董事，董事会决议经全体董事过半数通过后生效。本公司取得对武汉三江汇物流投资有限公司实施控制。

3) 2019 年 7 月，佛山市翊辉房地产有限公司各股东签署《佛山大沥凤畔雅苑项目一致行动协议》，约定项目公司重要事项的决策，股东各方都将保持“意见一致”，如果股东方意见不一致，其委派的股东代表和董事按照佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司的意见行使表决权。本公司不再对佛山市翊辉房地产有限公司实施控制。

4) 2019 年 10 月，杭州鸿煊企业管理咨询有限公司各股东签署《宁波市江北区

JB12-01-16b、JB12-01-18a (原汇头陈、货运市场地块)之一致行动人协议》，约定项目公司重要事项的决策，股东各方都将保持“意见一致”，如果股东方意见不一致，其委派的股东代表和董事按照浙江宝龙星汇企业管理有限公司的意见行使表决权。本公司不再对杭州鸿煊企业管理咨询有限公司实施控制。

5) 2019 年 7 月，重庆金碧雅居房地产开发有限公司通过股东会决议，各方同意修改董事会表决机制，将“董事会决议必须出席董事会的五分之三（含）以上董事通过方能生效”调整为“董事会决议需经三方全体董事一致通过方可生效，并形成有效的董事会决议”。本公司不再对重庆金碧雅居房地产开发有限公司实施控制。

6) 2019 年 7 月，合肥市碧合房地产开发有限公司召通过股东会决议，各方同意修改董事会表决机制，将“董事会实行一人一票制，董事会作出的任何决议，须经项目公司全体董事 1/2 以上通过方能生效”调整为“董事会实行一人一票制，董事会作出的任何决议，须经项目公司全体董事一致通过方能生效”。本公司不再对合肥市碧合房地产开发有限公司实施控制。

7) 2019 年 5 月，北京乾景房地产开发有限公司股东会作出决议，北京乾景地产股东北京融辉地产减少注册资本 10,207,250.00 元，减资完成后，北京融辉地产退出北京乾景地产。2019 年 7 月完成工商变更后续。本公司丧失对北京乾景房地产开发有限公司共同经营权。

(4) 吸收合并子公司导致合并范围减少情况

无。

2、2018 年合并报表范围变化情况

(1) 2018 年因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
安徽皖辉置业有限公司	9,631.75	-368.25
成都蓉耀房地产开发有限公司	-6.85	-6.85
福清金福新茂房地产有限公司	-58.54	-58.54
福清金辉居业房地产有限公司	4,969.90	-30.10
合肥市碧合房地产开发有限公司	8,594.75	-1,405.25
荆州金辉融宇房地产开发有限公司	4,885.67	-114.33
南通辉耀置业有限公司	-	-
仁寿金辉耀城房地产有限公司	-1,189.87	-1,189.87
石家庄启辉房地产开发有限公司	-	-
石家庄融辉房地产开发有限公司	925.89	-74.11

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
苏州辉弘源企业管理咨询有限公司	-	-
天津金辉房地产开发有限公司	4,981.06	-18.94
西安嘉磐置业有限公司	-0.31	-0.31
西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	-11.18	-11.18
徐州辉耀房地产开发有限公司	1,928.26	-71.74
扬州万景置业有限公司	53,773.10	-1,726.90
镇江融辉置业有限公司	9,944.58	-55.42
郑州金辉兴业房地产开发有限公司	3,823.66	-1,176.34
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	38,689.95	-310.05
天津启阳企业管理咨询有限公司	-	-
天津居业贸易有限公司	-	-
天津居业新材料科技发展有限公司	-	-

(2) 2018 年因收购或增资而纳入合并报表的子公司

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

(3) 外部单位增资导致合并范围减少情况

2018 年子公司福清金辉房地产开发有限公司与福州市乾茂投资有限公司和福建三木置业集团有限公司签订《关于福清市 2017-10 号地块项目合作协议书》，协议约定福清金森缘房地产有限公司增加注册资本至 5,000 万元，增资后本公司持有福清金森缘房地产有限公司 33.34% 股权。根据协议约定，董事会成员共计九人，福清金辉房地产开发有限公司三名董事、福州市乾茂投资有限公司一名董事、福建三木置业集团有限公司五名董事，董事会职权范围内的事项需经过过半数董事同意后形成有效决议，本公司丧失对福清金森缘房地产有限公司的控制权。

(4) 吸收合并子公司导致合并范围减少情况

无。

3、2017 年合并报表范围变化情况

(1) 2017 年因新设而纳入合并报表的子公司

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

公司名称	合并当期期末净资产 (万元)	合并当期净利润 (万元)
西安天阔房地产开发有限公司	-0.00	-0.00
郑州金乔瑞府置业有限公司	0.00	0.00
太仓金辉房地产开发有限公司	-5.52	-5.52
杭州鸿焯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。

四、最近三年主要财务指标

(一) 发行人最近三年主要财务指标

表 4-7 最近三年发行人主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
总资产 (万元)	14,964,971.22	12,342,894.40	8,635,463.12
总负债 (万元)	12,864,780.89	10,547,814.69	7,181,997.05
全部债务 (万元)	4,816,728.77	4,538,915.93	3,434,057.87
所有者权益 (万元)	2,100,190.33	1,795,079.71	1,453,466.07
营业总收入 (万元)	2,584,924.72	1,608,734.78	1,237,790.48
利润总额 (万元)	266,965.89	288,409.88	284,213.10
净利润 (万元)	206,090.61	227,015.55	226,585.78
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	194,116.00	173,155.39	186,191.03
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	197,924.55	209,664.94	215,024.02

经营活动产生现金流量净额（万元）	-526,906.11	294,978.25	-972,691.56
投资活动产生现金流量净额（万元）	19,525.16	-292,224.09	-363,369.69
筹资活动产生现金流量净额（万元）	457,623.07	880,576.96	1,251,925.72
流动比率	1.39	1.40	1.56
速动比率	0.36	0.42	0.47
资产负债率	85.97%	85.46%	83.17%
债务资本比率	69.64%	71.39%	69.90%
营业毛利率	24.20%	33.46%	36.15%
平均总资产报酬率	2.25%	3.22%	4.41%
加权平均净资产收益率（归属于母公司）	12.38%	15.02%	18.25%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（归属于母公司）	11.64%	11.15%	14.80%
EBITDA（万元）	312,057.81	343,644.13	320,117.68
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	0.09
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.89	1.12	1.48
应收账款周转率（次/年）	230.47	104.69	93.37
存货周转率（次/年）	0.23	0.17	0.19

注：1、上述指标均依据合并报表计算。

2、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债。

五、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 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金净额 10 亿元，全部用于偿还公司有息债务（全部系公司已发行的公司债券）。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-8 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	13,021,872.86	13,021,872.86	-
非流动资产合计	1,943,098.36	1,943,098.36	-
资产合计	14,964,971.22	14,964,971.22	-
流动负债合计	9,396,014.61	9,296,014.61	-100,000.00
非流动负债合计	3,468,766.28	3,568,766.28	100,000.00
负债合计	12,864,780.89	12,864,780.89	-

项目	历史数	模拟数	变化值
资产负债率	85.97%	85.97%	-
流动比率	1.39	1.40	0.01

六、重大或有事项或承诺事项

（一）资产负债表日后事项

1、2020年3月16日，发行人因战略发展需要，拟调整公司上市计划，向中国证券监督管理委员会提交A股申报撤回申请。

2、2020年3月25日，金辉控股（集团）有限公司向香港联交所提交了上市申请。

3、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。发行人积极响应并严格执行党和国家各级政府对肺炎疫情防控的各项规定和要求。为做到防疫和生产两不误，发行人及各子公司陆续复工，从供应保障、社会责任、内部管理等多方面支持国家战疫。

发行人预计此次肺炎疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，但影响程度总体可控。

4、截至财务报告日，本公司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2019年12月31日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币2,231,494.40万元。

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2019年12月31日，发行人为合并范围内子公司提供担保情况

表 4-9 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)
北京融辉酒店管理有限公司	73,500.00	66,500.00	2018/6/14	2023/5/20
北京金辉原山投资发展有限公司	80,000.00	12,000.00	2017/6/5	2020/6/4
北京北建陆港国际物流有限公司	26,500.00	26,500.00	2019/3/29	2024/3/21
天津启辉房地产开发有限公司	80,000.00	36,000.00	2019/6/24	2022/6/24
沈阳广兴房地产开发有限公司	40,000.00	39,900.00	2019/4/20	2021/4/19
石家庄金辉房地产开发有限公司	37,000.00	14,915.50	2018/12/27	2021/12/26
石家庄融辉房地产开发有限公司	30,000.00	22,000.00	2019/4/12	2022/3/5
福州融辉房地产有限公司	45,000.00	7,600.00	2017/11/14	2020/11/14
融侨（福州）置业有限公司	200,000.00	80,000.00	2017/9/25	2020/9/25
融侨（福州）置业有限公司	90,000.00	66,900.00	2018/4/3	2020/4/3
融侨（福州）置业有限公司	30,000.00	5,650.00	2018/3/9	2020/3/9
福清金利方园房地产有限公司	70,000.00	19,500.00	2018/6/13	2021/6/12
福清金辉居业房地产有限公司	60,000.00	54,516.00	2019/1/18	2022/1/18
佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	30,000.00	14,000.00	2018/5/21	2021/5/20
惠州市顺翔房地产开发有限公司	40,000.00	25,990.00	2018/5/10	2021/4/20
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	27,000.00	2017/2/20	2020/2/13
重庆金辉长江房地产有限公司	50,000.00	49,000.00	2018/9/30	2021/9/27
重庆金辉长江房地产有限公司	27,500.00	13,748.00	2017/9/19	2020/8/31
重庆金辉长江房地产有限公司	32,500.00	15,015.00	2018/3/1	2021/2/28
重庆金辉长江房地产有限公司	98,500.00	98,400.00	2019/2/27	2021/2/27
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	72,000.00	2019/2/15	2022/2/14
重庆金辉长江房地产有限公司	76,000.00	29,500.00	2019/4/19	2022/4/9
重庆金辉长江房地产有限公司	30,000.00	29,999.00	2019/6/28	2020/12/28
重庆金辉长江房地产有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/6/26	2022/6/25
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	45,000.00	42,000.00	2019/3/29	2022/3/28
仁寿金辉耀城房地产有限公司	40,000.00	27,125.00	2018/9/14	2021/6/20
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	60,000.00	25,000.00	2018/9/18	2021/9/17
孝感全洲鸿博置业有限公司	24,000.00	14,000.00	2019/6/5	2022/6/6
湖南锦达发房地产有限公司	70,000.00	45,100.00	2018/7/30	2021/6/29
长沙鸿涛房地产开发有限公司	43,000.00	37,999.00	2019/6/28	2022/6/28
西安金辉房地产开发有限公司	34,420.00	5,736.71	2018/3/21	2023/3/19
西安金辉兴业房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	2019/5/14	2021/5/12
西安曲江原山置业有限公司	70,000.00	26,800.00	2018/4/18	2021/3/21
西安曲江原山置业有限公司	67,500.00	31,700.00	2018/9/14	2020/8/6
西安曲江原山置业有限公司	78,200.00	63,350.00	2019/3/22	2020/9/28
西安曲江原山置业有限公司	72,500.00	53,000.00	2019/3/14	2022/1/25
西安曲江合创房地产开发有限公司	90,000.00	42,000.00	2019/1/3	2021/12/25
西安博朗房地产开发有限公司	150,000.00	139,800.00	2018/9/7	2020/9/21
西安辉耀房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	2019/3/20	2021/4/14
西安辉盛房地产开发有限公司	80,000.00	56,312.00	2018/6/29	2021/6/28
陕西枫泓房地产开发有限公司	114,000.00	56,000.00	2018/4/24	2020/4/24
陕西枫泓房地产开发有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/6/21	2021/6/24
西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	38,000.00	37,000.00	2019/5/30	2022/4/17
西安耀葳置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/6/19	2021/6/17
郑州金辉兴业房地产开发有限公司	45,000.00	41,900.00	2019/6/21	2020/12/21

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)
苏州启辉置业有限公司	80,000.00	80,000.00	2019/6/18	2022/6/17
杭州融辉铭著实业有限公司	45,000.00	45,000.00	2018/7/11	2021/7/11
淮安金辉置业有限公司	40,000.00	18,500.00	2018/3/29	2020/9/28
盐城金辉居业房地产开发有限公司	50,000.00	5,000.00	2018/3/30	2021/12/31
盐城金辉居业房地产开发有限公司		2,000.00	2018/3/23	2020/6/30
盐城金辉居业房地产开发有限公司		12,000.00	2018/3/23	2021/12/31
安徽启辉置业有限公司	20,000.00	19,000.00	2019/6/26	2022/6/14
安徽皖辉置业有限公司	120,000.00	44,000.00	2018/12/25	2021/12/13
安徽皖辉置业有限公司		33,000.00	2018/12/25	2021/12/13
安徽皖辉置业有限公司		33,000.00	2018/12/29	2021/12/13
徐州辉耀房地产开发有限公司		30,000.00	30,000.00	2019/3/1
杭州启盈企业管理咨询有限公司	200,000.00	22,000.00	2018/7/27	2020/8/29
融侨（福州）置业有限公司	22,000.00	12,700.00	2019/12/30	2021/12/30
福州祥辉房地产有限公司	30,000.00	14,759.11	2019/10/18	2022/10/18
佛山市鹏辉房地产有限公司	40,000.00	30,000.00	2019/9/30	2022/9/30
惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	37,000.00	24,940.00	2019/7/9	2022/7/8
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	29,550.00	29,550.00	2019/8/30	2022/8/29
重庆金辉长江房地产有限公司	21,600.00	21,600.00	2019/9/26	2022/9/25
武汉三江汇物流有限公司	100,000.00	100,000.00	2019/8/1	2022/7/31
武汉耀星房地产开发有限责任公司	170,500.00	170,000.00	2019/10/8	2021/10/8
西安嘉磐置业有限公司	58,000.00	58,000.00	2019/8/30	2021/8/30
沈阳广兴房地产开发有限公司	46,800.00	29,000.00	2019/12/30	2021/3/15
沈阳广兴房地产开发有限公司	17,800.00	17,800.00	2019/12/20	2020/12/20
绍兴融辉置业有限公司	50,000.00	50,000.00	2019/10/31	2022/10/30
绍兴融辉置业有限公司	30,000.00	10,000.00	2019/11/25	2022/11/24
扬州融宇房地产开发有限公司	50,000.00	35,000.00	2019/9/24	2021/11/25
镇江融辉置业有限公司	70,000.00	50,000.00	2019/7/31	2022/7/28
镇江融宇房地产开发有限公司	60,000.00	30,000.00	2019/10/15	2022/9/19
安徽金辉房地产开发有限公司	38,000.00	6,000.00	2019/12/16	2022/11/29
南京融辉置业有限公司	51,500.00	51,500.00	2019/12/31	2021/6/30
盐城启辉置业有限公司	37,000.00	13,000.00	2019/9/27	2022/9/5
盐城启辉置业有限公司		2,000.00	2019/12/17	2022/6/27
淮安融辉房地产有限公司	60,000.00	20,000.00	2019/9/3	2022/8/22
天津金辉房地产开发有限公司	56,000.00	22,000.00	2019/9/10	2021/9/9
天津盛辉房地产开发有限公司	40,000.00	8,682.00	2019/9/29	2022/9/28
融侨（福州）置业有限公司	22,400.00	8,100.00	2019/11/29	2020/11/29
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	20,000.00	15,990.00	2019/7/5	2020/7/4
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	57,000.00	57,000.00	2019/11/25	2020/11/25
镇江融辉置业有限公司	52,000.00	52,000.00	2019/11/13	2020/11/12
廊坊市启辉房地产开发有限公司	120,000.00	119,640.00	2019/9/18	2020/9/17
天津金辉房地产开发有限公司	28,500.00	25,965.00	2019/8/23	2020/8/22
天津祥辉房地产开发有限公司	26,000.00	26,000.00	2019/9/29	2020/9/28
融侨（福州）置业有限公司	46,000.00	46,000.00	2019/8/9	2020/8/8
天津祥辉房地产开发有限公司	22,000.00	21,920.00	2019/12/13	2020/12/13
合计	4,782,770.00	3,234,102.32	-	-

4、发行人作为作为购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺人。自专项计划设立

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

5、发行人作为金辉大厦资产支持专项计划差额补足义务人、必备金额补足承诺人。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，作为差额补足义务人承担的义务：对专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分承担无条件、不可撤销的补足义务。

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

截至 2019 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）未决重大诉讼、仲裁事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及主要子公司不存在涉案金额超过人民币 1,000 万元并且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上的未决重大诉讼、仲裁事项。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人或者总资产、营业收入或净资产等指标占发行人的比重超过 30% 的并表范围内子公司不存在重大违法行为。

（四）承诺事项

1、购买土地使用权

表 4-10 发行人购买土地使用权情况

单位：万元

项目地块	项目总价	截至 2019 年 12 月 31 日未付余款
江苏省淮安市-淮自然（阴）挂 2019 第 8 号	31,000.00	15,600.00
福建省福州市-仓山 2019-50 号地块	195,200.00	97,600.00
江苏省连云港市-环湖路地块	29,255.00	14,625.00
湖南省长沙市-2019 年长沙县 034、035 地块	109,052.00	54,526.00
福建省福清市-福清 2019-19 号地	27,600.00	22,600.00

项目地块	项目总价	截至 2019 年 12 月 31 日未付余款
浙江省绍兴市-绍兴镜湖 3#地块	112,400.00	56,200.00

截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、无形资产和投资性房地产等，具体情况如下：

表 4-11 截至 2019 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项 目	账面价值	受限原因
货币资金	40,251.84	保证金及用于质押的银行存单
预付款项	79,685.00	借款抵押
存货	4,883,083.04	借款抵押
长期股权投资	119,246.17	为合联营公司借款提供质押
固定资产	5,215.95	借款抵押、债券抵押
无形资产	2,575.60	债券抵押、借款抵押
投资性房地产	690,337.12	借款抵押、债券抵押
合 计	5,820,394.72	

表 4-12 截至 2019 年 12 月 31 日发行人子公司股权质押明细表

序号	名称	发行人持股比例	受限比例	受限原因
1	苏州云辉置业有限公司	100%	100%	借款质押
2	廊坊市启辉房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
3	天津览辉房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
4	天津祥辉房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
5	石家庄高悦房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
6	石家庄万悦房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
7	石家庄启阳房地产开发有限公司	80%	100%	借款质押
8	佛山市鹏辉房地产有限公司	100%	100%	借款质押
9	长沙鸿涛房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
10	荆州金辉融宇房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
11	陕西枫泓房地产开发有限公司	100%	95%	借款质押
12	西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
13	西安嘉磐置业有限公司	100%	100%	借款质押
14	杭州京辉置业有限公司	100%	100%	借款质押
15	杭州启盈企业管理咨询咨询有限公司	100%	100%	借款质押
16	镇江融宇房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押

17	北京融辉酒店管理有限公司	100%	100%	借款质押
18	石家庄融辉房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
19	北京北建陆港国际物流有限公司	100%	100%	借款质押
20	佛山市金辉房地产有限公司	100%	100%	借款质押
21	惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
22	北京金辉原山投资发展有限公司	100%	100%	借款质押
23	北京金辉合创投资发展有限公司	100%	100%	借款质押
24	西安博朗房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
25	西安曲江原山置业有限公司	100%	100%	借款质押
26	西安曲江合创房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
27	西安辉盛房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
28	郑州金辉兴业房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
29	郑州金辉合创房地产开发有限公司	100%	100%	借款质押
30	湖南锦达发房地产有限公司	100%	16%	借款质押

截至 2019 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券募集资金不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元），扣除发行费用后拟全部用于偿还即将回售的公司债券，计划偿还即将回售的公司债券明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	起息日	到期日	回售期	票面利率	回售金额	募集资金使用金额
1	18 金辉 02	2018-09-28	2021-09-28	2020-09-28	7.40%	10.00	10.00
合计							10.00

18 金辉 02 将于 2020 年 9 月 28 日回售行权，拟回售金额 14.70 亿元，待本期债券募集资金到位后发行人将使用 10.00 亿元本期债券募集资金进行偿还。

在上述公司债券回售行权日或到期日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况，将本期债券闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

以发行人 2019 年 12 月 31 日财务数据为基准，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由 26.96% 上升至 27.74%；合并财务报表的流动比率由 1.39 上升至 1.40，发行人债务结构趋于合理，有利于公司中长期资金的统筹安排。

三、募集资金及偿债资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次债券募集资金及偿债资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金。在本次债券项下各期债券的付息日 2 个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债资金专项账户，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资金专项帐户。若偿债资金专项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。

募集资金及偿债资金专项账户：

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州市分行营业部

银行账户：422178147623

四、前次公司发行公司债券的募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金使用情况具体如下：

单位：万元

债券简称	债券代码	发行规模	起息日	到期日	募集说明书约定的募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余额
16 金辉 01	136145	50,000	2016.1.13	2021.1.13	扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款及补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 02	136331	150,000	2016.3.23	2021.3.23	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 03	136400	100,000	2016.4.25	2021.4.25	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 04	135462	60,000	2016.5.5	2019.5.5	扣除发行费用后拟将全	已全部按募集说明书中	0

债券简称	债券代码	发行规模	起息日	到期日	募集说明书约定的募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余额
					部资金用于补充流动资金.	披露的用途使用完毕	
16 金辉 05	135603	150,000	2016.7.5	2019.7.5	扣除发行费用后拟将全部资金用于补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
16 金辉 06	135803	90,000	2016.9.5	2019.9.5	扣除发行费用后拟将全部资金用于补充流动资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
18 金辉 01	150313	100,000	2018.4.23	2021.4.23	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
18 金辉 02	150394	170,000	2018.9.28	2021.9.28	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
18 金辉 03	150779	40,000	2018.11.5	2021.11.5	扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0
19 金辉 01	155428	200,000	2019.5.22	2023.5.22	扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务	扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务	0
19 金辉 02	162261	85,000	2019.10.14	2022.10.14	扣除发行费用后拟全部用于置换公司用于偿还到期债券“16 金辉 05”和“16 金辉 06”的自有资金。	扣除发行费用后全部用于置换公司用于偿还到期债券“16 金辉 05”的自有资金。	0
19 金辉 03	163047	113,000	2019.11.29	2023.11.29	扣除发行费用后拟全部用于置换公司用于偿还到期债券“16 金辉 06”和“18 金辉 02”回售部分的自有资金。	扣除发行费用后全部用于置换公司用于偿还到期债券“16 金辉 06”和“18 金辉 02”回售部分的自有资金。	0

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

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；

- 5、发行人公司债券债券持有人会议规则；
- 6、发行人公司债券债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本次发行的文件。

二、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募集说明书全文及上述备查文件。

三、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）。