

金辉集团股份有限公司

(福州市仓山区建新镇淮安路8号D2#商业楼)



公开发行 2016 年公司债券（第一期） 上市公告书 (面向合格投资者)

证券简称：16 金辉 01

证券代码：136145

发行总额：人民币 5 亿元

上市时间：2016 年 2 月 2 日

上市地：上海证券交易所

牵头主承销商/联席簿记管理人

联席主承销商



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场
(二期) 北座



上海市浦东银城中路 200 号
中银大厦 39 层

签署日期：2016 年 2 月 1 日

第一节 绪言

重要提示

金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“金辉集团”）董事会成员或者高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因发行人经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上交所规定的合格投资者参与交易。

金辉集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）信用等级为 AA；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 82.70 亿元（截至 2015 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14.22 亿元（2012 年度、2013 年度和 2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

中文名称：金辉集团股份有限公司

法定代表人：林定强

设立日期：1996 年 9 月 2 日

注册资本：180,000.00 万元人民币

注册地址：福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼

办公地址：北京市朝阳区东四环中路 55 号远洋国际中心 A 座 27 层

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 27 层

邮政编码：100029

互联网网址： www.radiance.com.cn

公司类型： 股份有限公司（港澳台与境内合资、未上市）

所属行业： 房地产业

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

（一）发行人主营业务情况

1、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。

2、发行人总体经营情况

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

最近三年及一期，发行人主营业务收入分业务类别构成情况如下表所示：

表 最近三年及一期发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位：万元，%

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	950,739.58	98.07	1,184,892.66	97.07	977,367.27	95.67	639,826.86	95.22
物业收入	16,100.12	1.66	18,415.16	1.51	13,263.26	1.30	8,972.70	1.34
出租收入	2,081.75	0.21	2,881.98	0.24	2,153.58	0.21	966.38	0.14
建造合同收入	0.00	0.00	11,682.31	0.96	28,729.59	2.81	22,088.45	3.29
合计	968,921.45	99.94	1,217,872.11	99.77	1,021,513.70	99.99	671,854.39	100.00%

(2) 房地产销售业务分地区构成情况¹

最近三年及一期，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 最近三年及一期发行人房地产销售业务收入分地区构成情况

单位：万元

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	33,344.69	3.51	52,169.10	4.40	-	-	-	-
福清	53,314.46	5.61	191,681.77	16.18	130,211.28	13.32	126,029.76	19.70
福州	88,358.27	9.29	179,710.19	15.17	206,226.09	21.10	80,050.87	12.51
合肥	66,908.69	7.04	90,950.17	7.68	-	-	-	-
淮安	26,144.42	2.75	29,772.03	2.51	5,229.51	0.54	-	-
连云港	13,414.08	1.41	48,408.31	4.09	3,162.66	0.32	-	-
上海	33,296.09	3.50	99,184.72	8.37	44,967.42	4.60	-	-
沈阳	14,988.96	1.58	-	-	-	-	-	-
苏州	70,562.98	7.42	102,528.13	8.65	87,123.85	8.91	124,027.88	19.38
无锡	23,764.71	2.50	-	-	-	-	-	-
西安	327,496.71	34.45	202,480.63	17.09	335,650.83	34.34	155,760.77	24.34
盐城	7,360.14	0.77	27,241.68	2.30	-	-	-	-
扬州	49,640.63	5.22	-	-	-	-	-	-
重庆	142,144.75	14.95	160,765.93	13.57	164,795.63	16.86	153,957.58	24.06
合计	950,739.58	100.00	1,184,892.66	100.00	977,367.27	100.00	639,826.86	100.00

最近三年及一期，发行人房地产销售业务成本分地区构成情况如下表所示：

表 最近三年及一期发行人房地产销售业务成本分地区构成情况

单位：万元

¹ 发行人管理总部位于北京，目前发行人北京区域的成本均来自管理总部。由于管理总部的成本于每年年底分配至项目公司，2015年1-9月尚未分配。

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
西安	254,619.37	35.79%	108,572.66	13.77%	198,304.90	34.52%	91,257.49	26.16%
成都	23,968.43	3.37%	45,772.94	5.80%	-	-	-	-
福清	30,326.87	4.26%	114,937.98	14.58%	83,145.38	14.48%	56,682.36	16.25%
福州	57,860.97	8.13%	94,041.82	11.93%	92,358.43	16.08%	40,427.97	11.59%
合肥	59,762.22	8.40%	87,783.49	11.13%	--	0.00%	-	-
淮安	21,885.61	3.08%	28,050.51	3.56%	5,404.73	0.94%	-	-
连云港	11,828.58	1.66%	48,986.44	6.21%	3,484.01	0.61%	-	-
上海	29,709.98	4.18%	75,142.41	9.53%	41,517.91	7.23%	-	-
沈阳	14,552.13	2.05%	-	-	-	-	-	-
苏州	51,007.33	7.17%	80,778.28	10.24%	61,923.94	10.78%	82,476.47	23.65%
无锡	20,604.59	2.90%	-	0.00%	--	-	-	0.00%
盐城	6,085.96	0.86%	24,625.01	3.12%	-	-	-	-
扬州	43,027.12	6.05%	-	-	-	-	-	-
重庆	86,201.70	12.12%	79,834.41	10.12%	88,251.22	15.36%	77,963.97	22.35%
合计	711,440.83	100.00%	788,525.94	100.00%	574,390.52	100.00%	348,808.26	100.00%

最近三年及一期，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 最近三年及一期发行人房地产销售业务毛利润分地区构成情况

单位：万元

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
西安	72,877.34	30.45%	93,907.96	23.69%	137,345.93	34.08%	64,503.27	22.16%
成都	9,376.27	3.92%	6,396.17	1.61%	-	-	-	-
福清	22,987.11	9.61%	76,743.79	19.36%	47,065.90	11.68%	69,347.40	23.83%
福州	30,497.31	12.74%	85,668.38	21.61%	113,867.67	28.26%	39,622.90	13.62%
合肥	7,146.47	2.99%	3,166.68	0.80%	-	-	-	-
淮安	4,258.82	1.78%	1,721.52	0.43%	-175.21	-0.04%	-	-
连云港	1,585.50	0.66%	-578.12	-0.15%	-321.34	-0.08%	-	-
上海	3,586.11	1.50%	24,042.31	6.07%	3,449.50	0.86%	-	-
沈阳	436.83	0.18%	-	-	-	-	-	-
苏州	19,555.65	8.17%	21,749.85	5.49%	25,199.91	6.25%	41,551.41	14.28%
无锡	3,160.13	1.32%	-	-	-	-	-	-
盐城	1,274.19	0.53%	2,616.68	0.66%	-	-	-	-
扬州	6,613.52	2.76%	-	-	-	-	-	-

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
重庆	55,943.02	23.38%	80,931.51	20.42%	76,544.40	18.99%	75,993.62	26.11%
合计	239,290.66	100.00%	396,366.72	100.00%	402,976.74	100.00%	291,018.60	100.00%

最近三年及一期，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 最近三年及一期发行人房地产销售业务毛利率分地区构成情况

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
西安	22.25%	46.38%	40.92%	41.41%
成都	28.12%	12.26%	-	-
福清	43.12%	40.04%	36.15%	55.02%
福州	34.52%	47.67%	55.21%	49.50%
合肥	10.68%	3.48%	-	-
淮安	16.29%	5.78%	-3.35%	-
连云港	11.82%	-1.19%	-10.16%	-
上海	10.77%	24.24%	7.67%	-
沈阳	2.91%	-	-	-
苏州	27.71%	21.21%	28.92%	33.50%
无锡	13.30%	-	-	-
盐城	17.31%	9.61%	-	-
扬州	13.32%	-	-	-
重庆	39.36%	50.34%	46.45%	49.36%
合计	25.17%	33.45%	41.23%	45.48%

(3) 房地产开发经营情况

最近三年及一期，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表 最近三年及一期发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度	2012年12月31日 /2012年度
新开工面积	80.08	178.31	188.81	104.05
竣工面积	161.74	163.64	143.51	77.77
签约销售面积	111.42	168.62	155.84	112.38
签约销售金额	94.18	156.17	137.97	100.26

注：销售面积含车库销售面积。

近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，实现销售面积快速增长。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为 112.38 万平方米、155.84 万平方米、168.62 万平方米和 111.42 万平方米；分别实现签约销售金额 100.26 亿元、137.97 亿元、156.17 亿元和 94.18 亿元。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平。在工程建设方面，发行人不断加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管理。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期，发行人房地产开发项目竣工面积分别为 77.77 万平方米、143.51 万平方米、163.64 万平方米和 161.74 平方米，总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。最近三年及一期，发行人房地产业务分地区经营情况如下表所示：

表 最近三年及一期发行人房地产业务分地区经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015年 1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
北京	-	-	-	-	-	-	-	-
成都	1.83	1.36	7.48	5.25	4.51	3.42	1.96	1.75
重庆	23.24	16.66	27.67	23.01	29.66	22.93	22.64	16.47
福清	9.56	6.73	9.23	8.25	12.83	11.45	12.32	11.51
福州	11.43	14.65	20.92	34.87	12.37	21.63	12.19	15.46
淮安	4.06	2.08	11.03	5.33	7.11	3.5	3.34	1.6
合肥	2.45	1.88	13.99	9.77	14.39	8.94	4.61	2.56
连云港	9.85	6.86	8.89	5.89	7.48	4.85	4.57	2.57
上海	5.76	11.78	5.25	10.85	5.93	9.24	2.13	3.29
沈阳	9.20	6.04	8.51	5.20	7.33	4.56	2.91	1.93
苏州	6.72	6.73	11.55	12.17	12.21	12.9	10.3	10.17
天津	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	1.65	1.42	2.43	2.14	0.73	0.66	-	-
西安	13.14	9.60	30.54	26.47	32.31	28.3	32.77	31.63
盐城	2.62	1.38	3.44	1.67	4.98	2.57	2.64	1.32
扬州	4.53	3.15	4.32	3.09	4.00	3.02	-	-
句容	5.38	3.87	3.37	2.21	-	-	-	-
合计	111.42	94.18	168.62	156.17	155.84	137.97	112.38	100.26

(4) 持有型物业经营情况

截至 2015 年 9 月末，公司已开业的持有型物业项超过 20 个，主要包括福州金辉大厦、重庆金辉广场和西安金辉大厦等，这三处物业持有面积合计为 188,157 平方米，其中福州金辉大厦已实现 100% 出租，重庆金辉广场的出租率达到 64.19%，西安金辉大厦的出租率也到了 47.91%，2014 年度和 2015 年 1-9 月实现出租收入分别为 1,308.68 万元和 1,319.27 万元，分别占当期出租收入的 47.71% 和 63.37%。

表 截至 2015 年 9 月末已开业的主要项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	规划建筑面积	2014 年租金收入	2015 年 1-9 月租金收入	截至 2014 年末的出租率	截至 2015 年 9 月末的出租率
福州金辉大厦	16,760	301.68	225.84	100%	100%
重庆金辉广场	124,111	1,007.00	818.30	41.04%	69%
西安金辉大厦	47,286	-	275.13	-	76%
合计	188,157	1,308.68	1,319.27		

表 截至 2015 年 9 月末在建的商业物业情况

项目名称	规划建筑面积 (平方米)	开工时间	预计开业时间
北京望京金辉大厦	116,399	2014/11/6	2016/10/1
西安创智大厦	18,365	2012/8/1	2016/6/30
重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼, 57#楼	66,477	2014/4/15	2016/11/30
上海金港商业广场二期	30,666	2013/8/27	2016/12/31
合计	304,072		

(二) 发行人的历史沿革

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 万元，注册资本 1,755 万元。

1996 年 8 月 20 日，福建省人民政府向福建金辉核发了《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福建金辉核发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽榕总副字第

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18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12月12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9,692万元,注册资本增加至5,024万元。此次增资后,香港金辉以货币形式出资5,024万元,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）的批准，金辉房地产的投资总额增加至22,238万元，注册资本增加至10,042.4万元。此次增资后，香港金辉以货币形式出资10,042.4万元，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27,218万元，注册资本增加至12,532.4万元。此次增资后，香港金辉以货币形式出资12,532.4万元，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48,406万元人民币，注册资本增加至19,533万元人民币。此次增资后，香港金辉以货币形式出资19,533万元，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71,418万元人民币，注册资本增加至35,709万元人民币。此次增资后，金辉投资以货币形式出资35,709万元，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45,709万元。此次增资后，金辉投资以货币形式出资45,709万元，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 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6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。

(三) 发行人的股本总额和前十大股东持股情况

截至目前,发行人股东出资及持股比例如下表所示:

表 截至目前发行人股本结构

股东名称	所持股数	持股比例
------	------	------

股东名称	所持股数	持股比例
金辉投资（香港）有限公司	1,728,000,000	96.00%
上海华月实业投资有限公司 ²	72,000,000	4.00%
总计	1,800,000,000	100.00%

三、发行人的相关风险

（一）（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高。最近三年及一期末，发行人合并资产负债率分别为 82.24%、80.49%、77.26% 和 80.01%；流动比率分别为 1.21、1.41、1.33 和 1.12；速动比率分别为 0.25、0.28、0.27 和 0.19。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21 倍、2.50 倍、2.06 倍和 1.81 倍。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此发行人增加了部分银行贷款和信托借款，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于三四线城市，市场前景比较难以判断，存货的变现能力存在风险。但如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和偿债能力带来较大压力。

2、盈利能力下降的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 18.41 亿元、21.33 亿元、20.35 亿元和 11.15 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 13.70 亿元、15.13 亿元、13.83 亿元和 8.15 亿元。受营业毛利率回落等因素影响，2014 年发行人营业利润和归属于母公司所有者的净利润较上年有所下降。未来随着土地成本的进一步增加，不排除发行人未来的盈利能力出现进一步下降的风险。

3、房地产销售业务毛利率下降的风险

房地产销售业务毛利率下降的风险：最近三年及一期，公司商品房销售业务的毛利

² 上海华月的法定代表人和唯一股东均为陈云。陈云为发行人实际控制人林定强的外甥女。经发行人控股股东和上海华月唯一陈云的书面承诺，上海华月所持有发行人的股份并不存在为发行人实际控制人代持行为。

率分别为 45.48%、41.23%、33.45% 和 25.17%。受土地成本上涨以及房地产行业景气程度下降等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率整体持续下降，发行人已经计提了较为充足的存货跌价准备。未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4、筹资压力较大的风险

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

5、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。目前，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积超过 900 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。

6、经营活动现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 14.34 亿元、10.65 亿元、21.05 亿元和 26.35 亿元。经营性现金流均为正数。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，如果发行人不能迅速去化达到预售条件的项目，及时回笼销售房款，发行人的经营性现金流存在波动的风险。

7、存货计提跌价准备的风险

发行人存货规模较大。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 228.48 亿元、259.32 亿元、265.76 亿元和 252.05 亿元，占总资产的比例分别为 64.63%、65.38%、61.76%

和 60.93%。发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。发行人存货的价值会因房地产市场的变动而发生波动。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人存货跌价准备为 7.55 亿元，其中开发成本跌价准备为 4.03 亿元，主要为上海融辉金辉天鹅湾和无锡金辉梁溪原筑受当地房地产价格波动而相应计提的跌价准备（计提金额分别为 1.09 亿元和 0.65 亿元）；开发产品跌价准备为 3.52 亿元，主要系辽宁金辉置业天鹅湾在房地产市场调整的背景下无法按预期价格开盘而相应计提的跌价准备（计提金额为 1.46 亿元）。目前，发行人的主要存货位于长三角地区的三四线城市，由于房地产行业景气度有所下降，发行人根据项目所在地的行业景气情况计提了存货跌价准备。如若房地产行业未来景气度下降，发行人存货存在进一步计提存货跌价准备的可能，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

8、短期偿债压力较大的风险

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人的短期借款为 20,600 万元，一年内到期的非流动负债为 672,450 万元，分别占当期负债总额的 0.62% 和 20.32%。发行人在未来一年内将需要偿还超过 65 亿元的金融机构借款，对于发行人的偿债能力提出了极高的要求。由于房地产行业资金周转较慢，若未来发行人商品房销售款不能及时回笼，存在无法及时偿付到期债务的风险。

9、所有权受限制资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要包括抵押资产、贷款保证金、质押金等，这主要是公司向金融机构抵押借款、质押借款等方式融资形成的受限资产，包括货币资金、固定资产、无形资产和存货等。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产的总额为 177.02 亿元，占总资产的比例为 42.79%。若未来公司的经营情况发生变化，无法偿还到期负债，相关的受限资产将面临所有权被转移的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵、质押融资期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

10、资产流动性较弱的风险

房地产项目投资在产品销售并确认收入前均以存货形式存在，因此房地产企业存货规模普遍较大，在流动资产中占较大比例。在现金流量不足的情况下，公司可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现，但存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。最近三年及一期末，公司速动比率分别

为 0.25、0.28、0.27 和 0.19，略低于行业平均水平。若未来市场环境发生不利变化，公司资产存在即时变现的风险，从而对公司的偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、土地价格上涨的风险

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

2、房地产行业波动的风险

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

3、项目开发的的风险

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

4、销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销

售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

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

5、跨区域经营的风险

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

6、原材料价格波动的风险

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

7、工程质量风险

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

8、评级下降的风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不

受不利经济环境的影响，违约风险极低。由于房地产市场竞争激烈，企业的日常经营活动受政策影响较大，发行人评级存在下降的风险。

（三）管理风险

1、发行人业务快速拓展所引致的风险

近年来，发行人经营规模快速扩大。截至 2015 年 9 月末，公司总资产 413.67 亿元，净资产 82.70 亿元；2015 年 1-9 月，公司实现营业收入 96.95 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 26.35 亿元。截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 430.32 亿元，净资产 97.86 亿元；2014 年度公司实现营业收入 122.07 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 21.05 亿元。预计未来几年，发行人仍将保持较好发展的趋势。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人已有多家直接和间接控股子公司，同时公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

2、实际控制人控制的风险

截至目前，发行人的实际控制人为林定强，林定强通过持有 Radiance Property Holdings Limited 间接控制发行人。林定强目前在发行人担任董事长兼总经理，实际控制人可以利用其控制力在公司的发展战略、生产经营、利润分配决策等方面施加重大影响，有可能损害公司和投资者的利益。

3、大股东控制的风险

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

4、董事监事及高级管理人员家族管理的风险

截止目前，发行人的董事长兼总经理为实际控制人林定强，发行人董事中，林凤英为林定强的妻子，林宇为林定强与林凤英的儿子，林茂祺为林凤英的哥哥。监事中，林

熙为林定强姐姐的儿子，林茂盛为林凤英的弟弟，陈云为林定强姐姐的女儿。高管中，翁溯冲为林凤英的姐夫。发行人的主要的董事监事及高级管理人员之间存在亲属关系，存在家族管理的风险。

5、市场竞争的风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入 WTO 后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的方向转型，房地产行业竞争激烈，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。具体来说，市场竞争加剧会导致对热点区域土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 4 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2006 年 12 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的

通知》等。

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

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

此外，最近几年，我国政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010年1月7日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010年11月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011年1月26日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013年2月20日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013年2月26日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

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

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

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

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

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

实防范金融风险。

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

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

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

3、土地政策变化的风险

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

2006年5月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008年1月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两

年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

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

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

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

4、税收政策变化的风险

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

从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两

年变为五年，2010年二次购房契税减免取消³，2011年上海和重庆出台房产税试点，2012年住房交易个人所得税从严征收，以及2013年二手房交易的个人所得税由交易总额的1%调整为按差额20%征收。2015年3月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、行政干预政策变化的风险

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

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

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

6、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有房地产项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度持续加强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不

³ 2013年9月29日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94号）。根据通知，从2010年10月1日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

7、外商投资房地产企业政策变化的风险

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

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

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

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

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

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

8、不可抗力的风险

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

第三节 本期债券发行情况

一、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）。（债券简称为“16 金辉 01”）

二、核准情况

本次债券已经中国证监会“证监许可[2015]2894 号”批复核准。

三、发行规模

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最终发行规模为人民币 5 亿元。

四、发行方式和发行对象

（一）发行方式

本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二）发行对象

本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。

五、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。

六、债券期限

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司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。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维

持原有票面利率不变。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。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，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被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。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面利率为7.30%，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

本期债券的起息日为2016年1月13日。

本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月13日（如遇法定节假日或休息日，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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2017年至2019年每年的1月13日；若投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

八、主承销商和分销商

本次债券的牵头主承销商为中信证券股份有限公司。

本次债券的联席主承销商为中银国际证券有限责任公司。

本次债券的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。

本次债券的分销商包括东海证券股份有限公司和西部证券股份有限公司。

九、信用级别及资信评级机构

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）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。

十、担保情况

本次债券无担保。

十一、质押式回购

发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市的基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 2 月 2 日起在上交所上市交易。本期债券简称为“16 金辉 01”，证券代码为“136145”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134145”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管的基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人2012年度至2015年9月财务报告已经致同会计师事务所审计，并出具了编号为“致同审字（2015）第350ZA0259号”的标准无保留意见审计报告。

二、发行人最近三年及一期合并财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表合并资产负债表

1、合并资产负债表

表 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,344,739,020.45	2,265,165,720.22	2,012,840,363.23	1,584,169,833.42
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	146,801,182.93	227,115,261.87	73,627,156.19	74,969,683.55
预付款项	451,517,691.50	469,455,002.08	515,499,251.97	761,744,504.61
应收利息				
应收股利				
其他应收款	906,375,832.87	2,359,662,857.08	2,754,645,197.06	2,638,807,490.37
存货	25,204,832,833.67	26,575,580,954.71	25,931,613,148.56	22,848,267,695.91
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,185,538,626.29	1,333,270,868.04	1,012,070,357.72	1,013,940,451.63
流动资产合计	30,239,805,187.71	33,230,250,664.00	32,300,295,474.73	28,921,899,659.49
非流动资产：				
可供出售金融资产	33,222,222.00	208,222,222.00	195,000,000.00	175,000,000.00

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,192,063,353.63	2,045,487,383.71	430,395,560.00	3,400,000.00
投资性房地产	6,620,942,000.00	6,112,431,035.16	5,402,226,923.98	4,822,551,848.98
固定资产	538,188,556.80	622,711,235.74	566,577,420.95	565,173,104.79
在建工程	40,684,144.53	42,368,415.59	29,349,898.56	26,022,844.39
工程物资			51,312.80	51,312.80
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	43,468,051.51	43,563,806.13	45,132,533.43	44,762,339.62
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,991,826.48	3,781,895.14	7,514,255.59	9,908,022.03
递延所得税资产	656,957,172.66	723,417,404.08	687,559,170.50	683,531,505.75
其他非流动资产				100,000,000.00
非流动资产合计	11,127,517,327.61	9,801,983,397.55	7,363,807,075.81	6,430,400,978.36
资产总计	41,367,322,515.32	43,032,234,061.55	39,664,102,550.54	35,352,300,637.85
流动负债：				
短期借款	206,000,000.00	1,000,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据			12,000,000.00	
应付账款	2,974,502,271.19	2,704,650,608.05	3,393,239,387.79	3,459,151,300.06
预收款项	14,268,016,482.42	15,351,018,153.81	15,009,161,957.85	14,297,752,073.28
应付职工薪酬	36,368,388.56	39,201,685.06	36,658,674.57	26,947,766.61
应交税费	821,431,328.85	1,025,222,589.36	832,911,540.95	510,004,924.55
应付利息	142,495,511.42	170,478,612.36	186,226,392.87	47,089,202.44
应付股利	214,562,779.35			
其他应付款	1,659,076,793.39	876,581,251.54	632,739,419.18	395,016,083.17
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	6,724,500,000.00	3,765,756,000.00	2,799,284,000.00	5,166,381,303.00
其他流动负债				
流动负债合计	27,046,953,555.18	24,932,908,900.18	22,902,221,373.21	23,902,342,653.11
非流动负债：				

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期借款	4,755,550,000.00	6,912,400,000.00	7,759,902,900.00	3,938,949,597.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	1,225,229,230.16	1,200,541,362.90	1,103,330,933.02	1,011,341,829.59
其他非流动负债	70,000,000.00	200,000,000.00	160,000,000.00	220,000,000.00
非流动负债合计	6,050,779,230.16	8,312,941,362.90	9,023,233,833.02	5,170,291,426.59
负债合计	33,097,732,785.34	33,245,850,263.08	31,925,455,206.23	29,072,634,079.70
所有者权益（或股东权益）				
实收资本	1,800,000,000.00	457,090,000.00	457,090,000.00	457,090,000.00
资本公积	1,598,857,799.59	1,554,706,945.06	972,626,628.49	1,069,129,950.20
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		32,237,390.74	30,042,187.74	26,401,150.75
未分配利润	4,712,511,640.50	7,323,438,795.71	5,942,157,060.54	4,432,478,582.04
归属于母公司股东权益合计	8,111,369,440.09	9,367,473,131.51	7,401,915,876.77	5,985,099,682.99
少数股东权益	158,220,289.89	418,910,666.96	336,731,467.54	294,566,875.16
所有者权益合计	8,269,589,729.98	9,786,383,798.47	7,738,647,344.31	6,279,666,558.15
负债和所有者权益总计	41,367,322,515.32	43,032,234,061.55	39,664,102,550.54	35,352,300,637.85

2、合并利润表

表 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	9,694,626,417.97	12,207,288,469.87	10,215,666,175.72	6,719,225,033.78
减：营业成本	7,268,864,480.33	8,141,687,812.96	6,066,826,182.16	3,724,747,752.83
营业税金及附加	888,689,180.14	1,374,739,982.98	1,111,658,020.92	809,034,426.26
销售费用	276,359,821.25	394,994,907.38	299,221,497.91	210,362,658.41
管理费用	264,277,971.86	343,803,582.24	298,242,062.15	310,595,914.84

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
财务费用	94,994,879.35	97,083,839.92	64,157,306.87	83,221,981.22
资产减值损失	66,148,653.99	161,908,573.15	558,832,423.88	413,069,511.65
加：公允价值变动收益	193,389,971.24	343,897,628.92	307,537,724.24	433,600,046.27
投资收益	86,473,409.45	-1,675,435.30	9,137,515.20	239,030,785.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,635,295.85	-7,246,136.88		95,042,275.84
二、营业利润	1,115,154,811.74	2,035,291,964.86	2,133,403,921.27	1,840,823,620.56
加：营业外收入	46,068,267.29	9,380,233.05	13,601,631.52	5,146,288.33
其中：非流动资产处置利得	1,406,830.21	246,191.35	272,489.41	2,006,687.70
减：营业外支出	16,854,224.66	32,065,007.50	50,171,196.64	47,360,026.31
其中：非流动资产处置损失	1,135,583.05	2,602,149.39	196,004.73	272,810.33
三、利润总额	1,144,368,854.37	2,012,607,190.41	2,096,834,356.15	1,798,609,882.58
减：所得税费用	256,646,845.20	546,951,052.82	637,853,569.99	471,263,112.58
四、净利润	887,722,009.17	1,465,656,137.59	1,458,980,786.16	1,327,346,770.00
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润	-9,423,966.74	-19,626,971.70	-5,557,897.57	-52,063,188.18
归属于母公司股东的净利润	815,322,397.97	1,383,476,938.17	1,513,319,515.49	1,370,302,878.56
少数股东损益	72,399,611.20	82,179,199.42	-54,338,729.33	-42,956,108.56
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	887,722,009.17	1,465,656,137.59	1,458,980,786.16	1,327,346,770.00
归属于母公司股东的综合收益总额	815,322,397.97	1,383,476,938.17	1,513,319,515.49	1,370,302,878.56
归属于少数股东的综合收益总额	72,399,611.20	82,179,199.42	-54,338,729.33	-42,956,108.56
七、每股收益				
（一）基本每股收益	0.47	0.800623228	0.875763609	0.792999351
（二）稀释每股收益				

3、合并现金流量表

表 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012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	8,710,606,941.49	12,396,561,258.89	10,922,768,742.20	9,121,834,002.41
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	3,700,701,126.14	5,444,384,060.68	4,957,954,365.37	4,281,033,822.05
经营活动现金流入小计	12,411,308,067.63	17,840,945,319.57	15,880,723,107.57	13,402,867,824.46
购买商品、接受劳务支付的现金	4,755,087,421.63	7,953,597,076.66	7,932,667,239.10	6,143,748,614.01
支付给职工以及为职工支付的现金	355,361,382.21	441,849,520.10	327,349,602.85	278,534,996.61
支付的各项税费	1,317,053,968.03	1,596,150,737.38	1,340,438,921.64	1,091,199,837.29
支付其他与经营活动有关的现金	3,348,586,416.90	5,743,989,732.62	5,214,776,739.66	4,455,588,262.49
经营活动现金流出小计	9,776,089,188.76	15,735,587,066.76	14,815,232,503.25	11,969,071,710.40
经营活动产生的现金流量净额	2,635,218,878.87	2,105,358,252.81	1,065,490,604.32	1,433,796,114.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,366,953,887.30	9,958,260,000.00	8,057,170,465.00	1,697,850,000.00
取得投资收益收到的现金	9,548,758.00	5,570,701.58	4,317,050.20	222,358,927.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,482,576.10	5,197,505.50	6,861,205.22	5,256,419.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		14,624,403.54		20,718.30
投资活动现金流入小计	11,379,985,221.40	9,983,652,610.62	8,068,348,720.42	1,925,486,065.39
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	311,675,597.25	495,425,640.41	336,134,869.23	230,762,050.86
投资支付的现金	12,148,545,205.77	11,846,586,652.94	8,385,395,560.00	1,470,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		29,998,416.76	499,998,996.00	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	12,460,220,803.02	12,372,010,710.11	9,221,529,425.23	1,701,512,050.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,080,235,581.62	-2,388,358,099.49	-1,153,180,704.81	223,974,014.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	582,080,316.57		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
取得借款收到的现金	4,524,000,000.00	6,432,800,000.00	6,842,356,000.00	3,424,904,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	4,724,000,000.00	7,014,880,316.57	6,842,356,000.00	3,424,904,000.00

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
偿还债务支付的现金	4,646,106,000.00	5,333,830,900.00	5,508,500,000.00	3,367,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,546,674,511.32	1,035,205,985.31	819,624,715.48	927,015,092.60
其中：子公司支付少数股东的现金股利				
支付其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计	6,192,780,511.32	6,369,036,885.31	6,328,124,715.48	4,294,865,092.60
筹资活动产生的现金流量净额	-1,511,718,804.77	564,889,299.64	463,821,288.52	-937,344,822.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5118.58	-1,612,197.84		-4.09
五、现金及现金等价物净增加额	86,197,667.35	361,231,386.74	426,541,184.03	787,809,031.90
加：期初现金及现金等价物余额	2,294,772,965.98	1,933,541,579.24	1,557,410,391.21	836,985,089.31
六、期末现金及现金等价物余额	2,380,970,633.33	2,294,772,965.98	1,983,951,575.24	1,624,794,121.21

(二) 发行人最近三年及一期主要财务指标

表 最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额(万元)	4,136,732.25	4,303,223.41	3,966,410.26	3,535,230.06
负债总额(万元)	3,309,773.28	3,324,585.03	3,192,545.52	2,907,263.41
全部债务(万元)	1,168,605.00	1,167,815.60	1,057,118.69	910,533.09
所有者权益(万元)	826,958.97	978,638.38	773,864.73	627,966.66
流动比率	1.12	1.33	1.41	1.21
速动比率	0.19	0.27	0.28	0.25
资产负债率(合并报表)	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%
资产负债率(母公司报表)	78.61%	89.92%	87.86%	76.42%
债务资本比率	58.56%	54.41%	57.74%	59.18%
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入(万元)	969,462.64	1,220,728.85	1,021,566.62	671,922.50
营业利润(万元)	111,515.48	203,529.20	213,340.39	184,082.36
利润总额(万元)	114,436.89	201,260.72	209,683.44	179,860.99
净利润(万元)	88,772.20	146,565.61	145,898.08	132,734.68
归属于母公司所有者的净利润(万元)	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
经营活动产生现金流量净额（万元）	263,521.89	210,535.83	106,549.06	143,379.61
投资活动产生现金流量净额（万元）	-108,023.56	-238,835.81	-115,318.07	22,397.40
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-146,878.05	64,584.34	51,423.13	-86,996.11
营业毛利率	25.02%	33.30%	40.61%	44.57%
总资产报酬率	2.84%	4.92%	5.65%	5.13%
净资产收益率	9.83%	16.73%	20.82%	21.14%
EBIT（万元）	119,835.51	203,569.28	211,929.53	181,679.03
EBITDA（万元）	124,457.29	209,986.57	218,117.61	187,743.74
EBITDA 全部债务比	0.11	0.18	0.21	0.21
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.75	2.00	2.43	2.14
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.81	2.06	2.50	2.21
应收账款周转率（次/年）	51.85	81.18	137.50	89.63
存货周转率（次/年）	0.28	0.31	0.25	0.16
总资产周转率（次/年）	0.23	0.30	0.27	0.19

注：2015年1-9月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产总计；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，

9、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

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

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

- 12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
 - 13、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；
 - 14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
 - 15、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
 - 16、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；
- 如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

第六节 增信机制、偿债计划及保障措施

一、增信机制

本次债券无信用增进安排。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2016 年 1 月 13 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的的 1 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2019 年 1 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式通知合格投资者。

三、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人合并口径实现营业收入分别为 67.19 亿元、102.16 亿元、122.07 亿元和 96.95 亿元；EBITDA 分别为 18.77 亿元、21.81 亿元、21.00 亿元和 12.45 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 13.70 亿元、15.13 亿元、13.83 亿元和 8.15 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 14.34 亿元、10.65 亿元、21.05 亿元和 26.35 亿元。随着发行人业务规模的逐步扩大，公司收入水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人流动资产期末余额为 302.40 亿元，剔除所有权受限资产后余额为 177.02 亿元，明细构成如下：

表 截至 2015 年 9 月 30 日发行人流动资产构成明细

单位：万元

项目	金额	占比	受限金额
货币资金	234,473.90	7.75%	8,766.08
应收账款	14,680.12	0.49%	-
预付款项	45,151.77	1.49%	-
其他应收款	90,637.58	3.00%	-
存货	2,520,483.28	83.35%	1,644,281.72
其他流动资产	118,553.86	3.92%	-
流动资产合计	3,023,980.52	100.00%	1,653,047.80

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

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

五、偿债保障措施

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

（一）制定《债券持有人会议规则》

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

（二）设立专门的偿付工作小组

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

（三）严格执行资金管理计划

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

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

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

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，

定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件（如有）；
- 3、发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；
- 9、发行人涉及可能涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；

14、未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项。

为规范金辉集团在证券交易所发行公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据相关法律、法规、规范性文件，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》。

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:

(一)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;

(二)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;

(三)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;

(四)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;

(五)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;

(六)负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等;

(七)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:

(一)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。

(二)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。

(三)董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。

(六) 发行人董事会承诺

根据发行人于2015年9月10日召开的董事会审议通过的关于公开发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺,当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时,至少采取如下措施:

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

(七) 专项偿债账户

发行人在中国银行设立了本期债券专项偿债账户,偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。发行人将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金,承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户,保证本期的按时足额支付。发行人承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人;若专项偿债账户的资金未能按时到位,发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、发行人违约责任

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

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付

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

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决（债券持有人因债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，适用《债券持有人会议规则》）。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决，对《债券受托管理协议》签署各方均有约束力。

第七节 本次债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本次债券本息的约定偿付日止】内，上海新世纪将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注金辉集团外部经营环境的变化、影响金辉集团经营或财务状况的重大事件、金辉集团履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映金辉集团的信用状况。

上海新世纪对金辉集团的跟踪评级期限为本评级报告出具日至失效日。定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年金辉集团经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，上海新世纪将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，金辉集团应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项。上海新世纪及评级人员将密切关注与金辉集团有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资

人、债权人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

第八节 担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第九节 发行人最近三年及一期是否存在违法违规情况的说明

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

第十节 募集资金运用

一、本次债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，本次债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模 5 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。本期债券设 25 亿元超额配售选择权，其对应募集资金中，10 亿元拟用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。

（一）偿还银行贷款

综合考虑公司银行借款到期时间，本期债券募集资金暂定还款计划如下：

单位：万元

借款人	贷款方	截至 2015 年 9 月末 贷款余额	合同到期日	公司债券募集 资金分配
-----	-----	------------------------	-------	----------------

融侨福州	厦门银行	45,000	2016/1/29	45,000
融侨福州	民生银行	100,000	2016/6/5	50,000
盐城金辉居业	农业银行	5,000	2016/1/29	5,000
上海融辉	上海国际信托	50,000	2016/1/20	50,000
合计		200,000		150,000

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

（二）补充营运资金

除偿还上述金融机构借款外，发行人拟将本期债券剩余募集资金用于补充公司营运资金。有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

三、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2015 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平保持 80.01% 不变；母公司财务报表的资产负债率水平将有所上升，由发行前的 78.61% 上升为发行后的 79.45%，将上升 0.84 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 18.28% 增至发行后的 19.79%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 1.29% 增至发行后的 6.16%。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

以 2015 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.12 增加至发行后的 1.14，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.13 增加至发行后的 1.19。

发行人流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人承诺，本次募集资金不用于理财产品、衍生品等非生产性支出。

募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州台江支行

银行账户：420870819115

第十一节 其他重要事项

一、发行人对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下表所示：

表 截至 2015 年 9 月 30 日发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	到期时间
金辉新园	保证担保	60,000.00	2017.11.15
曲江原山	保证担保	77,010.00	2016.1.23
曲江原山	保证担保	72,500.00	2017.12.18
曲江原山	保证担保	40,000.00	2018.1.18
曲江原山	保证担保	65,000.00	2018.3.19
西安博朗	保证担保	5,000.00	2019.3.19
旭邦置业	保证担保	7,500.00	2017.03.13
淮安融侨	保证担保	8,000.00	2016.01.03
福建宏盛	保证担保	13,000.00	2017.12.03

此外，发行人属于房地产行业，按照人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间

购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的楼房。根据《公司章程》及《对外担保管理办法》，发行人为购房客户提供按揭担保不包含在《公司章程》的对外担保范畴之内。

二、未决诉讼、仲裁事项

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人及其全资、控股子公司没有尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

三、其他重要事项

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人房地产业务按照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 2015 年 9 月 30 日止，发行人承担上述阶段性担保金额为人民币 868,729.99 万元。

四、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2015 年 9 月 30 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、投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

表 截至 2015 年 9 月 30 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	8,766.08	保证金等
投资性房地产	115,669.51	银行借款抵押
固定资产	1,395.57	银行借款抵押
无形资产	67.66	银行借款抵押
存货	1,644,281.72	银行借款抵押
合计	1,770,180.54	

截至 2015 年 9 月 30 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。

第十二节 有关当事人

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

办公地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 27 层

法定代表人：林定强

联系人：陈朝荣

电话：010-5908 1919

传真：010-5908 1177

网址：<http://www.radiance.com.cn>

二、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：王东明

联系人：何佳睿

电话：010-60833626

传真：010-60833504

邮政编码：100026

三、联席主承销商

住所：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

办公地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：付英、邢宇飞

电话：010-66229000

传真：010-66578972

邮政编码：100032

四、分销商

1、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

2、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城东大街 232 号信托大厦

办公地址：北京市西城区云南街 59 号新华大厦 3 层 309 室

法定代表人：刘建武

联系人：毛晨杰

联系电话：010-68588095

传真：010-87406134

五、发行人律师事务所：北京德恒律师事务所

联系地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：张晓丹、吴莲花

电话：010-52685888

传真：010-52682999

邮政编码：100033

六、会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：福建省福州市祥坂路口阳光城时代广场 22 层

法定代表人：徐华

经办注册会计师：胡素萍、刘润

电话：0591-86211305

传真：0591-87270678

邮政编码：3500002

七、资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱容恩

经办人：张永杰 章虎

电话：021-63504375

传真：021-63500872

邮政编码：200001

八、主承销商/簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：何佳睿

联系电话：010-60833626

传真：010-60833504

九、募集资金专项账户开户银行

账户名称：金辉集团股份有限公司

开户银行：中国银行福州台江支行

银行账户：420870819115

十、申请上市的证券交易所：上海证券交易所

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

十一、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：高斌

电话：021-68874800

传真：021-68870064

邮政编码：200120

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、金辉集团股份有限公司 2012 年至 2015 年 1-9 月经审计的财务报告；**
- 2、中信证券股份有限公司关于金辉集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券的核查意见；**
- 3、中银国际证券有限责任公司关于金辉集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券的核查意见；**
- 4、北京德恒律师事务所关于金辉集团股份有限公司公开发行公司债券的法律意见书；**
- 5、金辉集团股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告**
- 6、金辉集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券持有人会议规则；**
- 7、金辉集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议；**
- 8、中国证监会核准本次发行的文件**

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书

及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：金辉集团股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 27 层

联系人：陈朝荣

电话：010-590811919

传真：010-59081177

2、主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：何佳睿

电话：010-60833626

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）

发行人：金辉集团股份有限公司



2016年2月1日

（本页无正文，为《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司



2016年2月1日

（本页无正文，为《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）



联席主承销商：中银国际证券有限责任公司

2016年 2月 1 日