

债券简称：16 金辉 01

债券代码：136145

16 金辉 02

136331

16 金辉 03

136400

**金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券
受托管理事务报告（2019 年度）**

发行人



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）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（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）

2020 年 5 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于金辉集团股份有限公司（以下简称“金辉集团”、“发行人”或“公司”）对外公布的《金辉集团股份有限公司公司债券年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节	本期公司债券概况	4
第二节	债券受托管理人履职情况	9
第三节	发行人 2019 年度经营情况和财务状况	10
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
第五节	本期债券付息兑付情况	15
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	17
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	18
第八节	债券持有人会议召开情况	19
第九节	本期公司债券的信用评级情况	20
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	21
第十一节	其他情况	22

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：金辉集团股份有限公司

英文名称：RADIANCE GROUP Co., LTD.

二、本期公司债券核准文件及核准规模

金辉集团股份有限公司公开发行不超过人民币 30 亿元公司债券已于 2015 年 12 月 10 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2015]2894 号”批复核准。

三、本次债券基本情况

（一）“16 金辉 01”的基本情况

1. 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）。
2. 发行规模：基础发行规模 5 亿元，超额配售权不超过 25 亿元（包含 25 亿元）。最终发行规模为人民币 5 亿元。本期债券的债券余额为 4.67 亿元。
3. 票面面额：本期债券每张票面金额为 100 元。
4. 债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。
5. 票面利率：本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。
6. 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

7. 本期债券的起息日：本期债券起息日为 2016 年 1 月 13 日。
8. 计息期限：计息期限为 2016 年 1 月 13 日至 2021 年 1 月 12 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 13 日至 2019 年 1 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 13 日至 2019 年 1 月 12 日。
9. 付息日：本期债券的付息日期为 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）。
10. 兑付日：本期债券的兑付日期为 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）。
11. 债券担保：本期债券发行无担保。
12. 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综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定。2019 年 7 月，经联合信用评级有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
13. 上市情况：2016 年 2 月 2 日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“16 金辉 01”。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二）“16 金辉 02”的基本情况

1. 债券名称：金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）。

2. 发行规模：基础发行规模 5 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含 10 亿元）。最终发行规模为人民币 15 亿元。本期债券的债券余额为 14.30 亿元。
3. 票面面额：本期债券每张票面金额为 100 元。
4. 债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。
5. 票面利率：本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。
6. 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
7. 本期债券的起息日：本期债券起息日为 2016 年 3 月 23 日。
8. 计息期限：计息期限为 2016 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 22 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月 22 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月 22 日。
9. 付息日：本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 23 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 3 月 23 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 3 月 23 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）。
10. 兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 年 3 月 23 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 3 月 23 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 3 月 23 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）。

11. 债券担保：本期债券发行无担保。
12. 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综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定。2019 年 7 月，经联合信用评级有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
13. 上市情况：2016 年 4 月 12 日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“16 金辉 02”。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（三）“16 金辉 03”的基本情况

1. 债券名称：金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）。
2. 发行规模：基础发行规模 5 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。最终发行规模为人民币 10 亿元。本期债券的债券余额为 2.50 亿元。
3. 票面面额：本期债券每张票面金额为 100 元。
4. 债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。
5. 票面利率：本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。
6. 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次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次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次债券最后一

期利息及所持有的债券票面总额的本金。

7. 本期债券的起息日：本期债券起息日为 2016 年 4 月 25 日。
8. 计息期限：计息期限为 2016 年 4 月 25 日至 2021 年 4 月 24 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 4 月 25 日至 2019 年 4 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 4 月 25 日至 2019 年 4 月 24 日。
9. 付息日：本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 25 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 4 月 25 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 4 月 25 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）。
10. 兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 年 4 月 25 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 4 月 25 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 4 月 25 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）。
11. 债券担保：本期债券发行无担保。
12. 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综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定。2019 年 7 月，经联合信用评级有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
13. 上市情况：2016 年 5 月 20 日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“16 金辉 03”。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

中信证券于2019年5月14日出具了《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》，分别于2019年7月19日、2019年11月11日出具了《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券受托管理事务临时报告》。

第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称	金辉集团股份有限公司
英文名称	RADIANCE GROUP Co., LTD.
成立时间	1996 年 9 月 2 日
法定代表人	林定强
注册资本	180,000.00 万
住所	福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼
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 2019 年度经营情况

（一）房地产开发

发行人的房地产开发业务以住宅开发为主，并配以少量商业物业开发。住

宅类开发产品涵盖高、中层刚需住宅及部分改善型住宅，能够满足不同细分市场的置业需求。发行人亦开发整合住宅物业、办公室、酒店及零售等多种物业的大型城市综合体。

报告期内，发行人坚持“全国化”战略布局并持续强化产品竞争力，已先后进入国内近 30 座城市从事房地产开发业务。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有土地储备的建筑面积 26,674,399 平方米。2019 年度，发行人实现结转面积 200.19 万平方米（含车位面积），房屋销售收入 248.41 亿元，销售收入同比增长 64.46%。

（二）物业租赁

发行人的物业租赁业务主要是自持物业租赁。发行人自持的用于租赁的物业均为发行人自行开发的商业地产项目，包括 MALL、高端写字楼等多种业态。2019 年度，物业租赁合计实现出租收入 3.56 亿元，同比增长 26.34%。

三、发行人 2019 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	增减率 (%)
资产总额	14,964,971.22	12,342,894.40	21.24
负债总额	12,864,780.89	10,547,814.69	21.97
归属于母公司股东的所有者权益	1,690,604.13	1,506,250.80	12.24
所有者权益合计	2,100,190.33	1,795,079.71	17.00

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,496.50 亿元，较年初增加 21.24%；负债总额为 1,286.48 亿元，较年初增加 21.97%；归属于母公司股东的所有者权益为 169.06 亿元，较年初增加 12.24%；所有者权益合计为 210.02 亿元，较年初增加 17.00%。

2、合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率 (%)
营业收入	2,584,924.72	1,608,734.78	60.68

项目	2019 年度	2018 年度	增减率 (%)
营业利润	269,059.70	293,426.17	-8.30
利润总额	266,965.89	288,409.88	-7.44
归属于母公司所有者的净利润	197,924.55	209,664.94	-5.60

2019 年度，发行人营业收入为 258.49 亿元，较上年同期增加 60.68%，主要原因为随着业务规模的扩大，发行人本年达到结转条件的项目较上年增加；营业利润为 26.91 亿元，较上年同期减少 8.30%；利润总额为 26.70 亿元，较上年同期减少 7.44%；归属于母公司所有者的净利润为 19.79 亿元，较上年同期减少 5.60%。

3、合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-526,906.11	294,978.25	-278.63
投资活动产生的现金流量净额	19,525.16	-292,224.09	106.68
筹资活动产生的现金流量净额	457,623.07	880,576.96	-48.03

2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-52.69 亿元，上年同期表现为净流入，本期表现为净流出主要原因为随着业务规模的扩大，发行人本期经营性支出有所增加；发行人投资活动产生的现金流量净额为 1.95 亿元，较上年同期净额增加 106.68%，主要原因系发行人本期取得子公司及其他单位支付的现金净额较上年明显减少；发行人筹资活动产生的现金流量净额为 45.76 亿元，较上年同期减少 48.03%，主要原因为发行人本期控制债务规模增速，筹资性现金流入较上年减少。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2894号文批准，分别于2016年1月、2016年3月及2016年4月面向合格投资者公开发行了人民币5亿元、15亿及10亿元的公司债券。

本次公司债券募集资金总额扣除承销费用后净募集款项已分别于2016年1月15日、2016年3月24日及2016年4月26日汇入发行人指定的银行账户。

根据发行人公告的《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，发行人发行的“16金辉01”公司债券募集资金需按照约定全部用于偿还金融机构借款。

根据发行人公告的《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，发行人发行的“16金辉02”公司债券募集资金需按照约定全部用于偿还金融机构借款。

根据发行人公告的《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第三期）募集说明书》的相关内容，发行人发行的“16金辉03”公司债券募集资金需按照约定全部用于偿还金融机构借款。

二、本次债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书的约定使用募集资金，本次公司债券募集资金已全部使用完毕。

发行人对于募集资金使用严格按照募集说明书的约定以及公司《募集资金管理制度》、《信贷融资管理制度》、《审批授权指引》、《对外付款工作指南》等制度的规定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。每期募集资金到专项账户后，由资金管理部门专人发起资金调拨申请，经资金管理部门负责人及公司财务总监（CFO）分别签署审批后，方可从募集资金专户中支出。

三、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于“16金辉01”、“16金辉02”、“16金辉03”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。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

公司募集资金专项账户运作良好，募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还金融机构借款，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第五节 本期债券付息兑付情况

“16金辉01”的付息日期为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）。

“16金辉02”的付息日期为2017年至2021年每年的3月23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3月23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3月23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）。

“16金辉03”的付息日期为2017年至2021年每年的4月25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4月25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4月25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）。

发行人于2017年1月13日向截至2017年1月12日登记在册的“16金辉01”债权人支付了自2016年1月13日至2017年1月12日期间的债券利息；于2018年1月15日向截至2018年1月12日登记在册的“16金辉01”债权人支付了自2017年1月13日至2018年1月12日期间的债券利息；于2019年1月14日向截至2019年1月11日登记在册的“16金辉01”债权人支付了自2018年1月13日至2019年1月12日期间的债券利息；于2020年1月13日向截至2020年1月10日登记在册的“16金辉01”债权人支付了自2019年1月13日至2020年1月12日期间的债券利息。发行人于2019年1月14日支付了“16金辉01”债券回售本金3,285.50万元。

发行人于 2017 年 3 月 23 日向截至 2017 年 3 月 22 日登记在册的“16 金辉 02”债权人支付了自 2016 年 3 月 23 日至 2017 年 3 月 22 日期间的债券利息；于 2018 年 3 月 23 日向截至 2018 年 3 月 22 日登记在册的“16 金辉 02”债权人支付了自 2017 年 3 月 23 日至 2018 年 3 月 22 日期间的债券利息；2019 年 2 月 11 日，发行人发布临时公告，决定调整“16 金辉 02”在 2019 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 22 日的票面利率为 7.30%。发行人于 2019 年 3 月 25 日向截至 2019 年 3 月 22 日登记在册的“16 金辉 02”债权人支付了自 2018 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月 22 日期间的债券利息；于 2020 年 3 月 23 日向截至 2020 年 3 月 20 日登记在册的“16 金辉 02”债权人支付了自 2019 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 22 日期间的债券利息。发行人于 2019 年 3 月 25 日支付了“16 金辉 02”债券回售本金 7,000.00 万元。

发行人于 2017 年 4 月 25 日向截至 2017 年 4 月 24 日登记在册的“16 金辉 03”债权人支付了自 2016 年 4 月 25 日至 2017 年 4 月 24 日期间的债券利息；于 2018 年 4 月 25 日向截至 2018 年 4 月 24 日登记在册的“16 金辉 03”债权人支付了自 2017 年 4 月 25 日至 2018 年 4 月 24 日期间的债券利息；2019 年 3 月 13 日，发行人发布临时公告，决定调整“16 金辉 03”在 2019 年 4 月 25 日至 2021 年 4 月 24 日的票面利率为 7.30%。发行人于 2019 年 4 月 25 日向截至 2019 年 4 月 24 日登记在册的“16 金辉 03”债权人支付了自 2018 年 4 月 25 日至 2019 年 4 月 24 日期间的债券利息；于 2020 年 4 月 27 日向截至 2020 年 4 月 24 日登记在册的“16 金辉 03”债权人支付了自 2019 年 4 月 25 日至 2020 年 4 月 24 日期间的债券利息。发行人于 2019 年 4 月 25 日支付了“16 金辉 03”债券回售本金 75,000.00 万元。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已分别于 2019 年 1 月 14 日、2019 年 3 月 25 日和 2019 年 4 月 25 日足额支付“16 金辉 01”、“16 金辉 02”和“16 金辉 03”公司债券当期利息；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

表 近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日/2019 年	2018 年 12 月 31 日/2018 年
资产负债率（%）	85.97	85.46
流动比率	1.39	1.40
速动比率	0.36	0.42
EBITDA 利息倍数	0.89	1.12

从短期指标来看，2019 年末公司流动比率较上年同期下降 0.71%，速动比率较上年同期下降 14.29%，变动幅度不大。

从长期指标来看，2019 年末公司资产负债率较上年同期增加 0.51 个百分点，变动幅度小。

从 EBITDA 利息倍数来看，2019 年 EBITDA 利息倍数较上年同期下降 20.54%，变动幅度不大。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“16金辉01”、“16金辉02”和“16金辉03”公司债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

“16 金辉 01”、“16 金辉 02”及“16 金辉 03”的信用评级机构为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”）。上海新世纪于 2015 年 10 月 23 日完成了对“16 金辉 01”的初次评级。根据《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）信用评级报告》，经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，“16 金辉 01”的信用等级为 AA。上海新世纪于 2016 年 3 月 7 日完成了对“16 金辉 02”的初次评级。根据《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，“16 金辉 02”的信用等级为 AA。上海新世纪于 2016 年 4 月 7 日完成了对“16 金辉 03”的初次评级。根据《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，“16 金辉 03”的信用等级为 AA。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及上海新世纪评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，上海新世纪将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，上海新世纪将于发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，应及时通知上海新世纪，并提供相关资料，上海新世纪将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

根据上海新世纪 2019 年 6 月 12 日出具的《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》，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本次债券各期债券债项信用等级为 AA。2019 年 7 月，经联合信用评级有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下所示：

金额单位：亿元

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
苏州正润房地产开发有限公司	联营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	8.49	2020年5月16日	无
苏州正润房地产开发有限公司	联营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	10.00	2020年4月18日	无
成都融辉桥宇置业有限公司	联营	9.00	房地产开发	良好	连带担保责任	0.24	2020年11月30日	无
苏州正创置业发展有限公司	合营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	2.50	2022年11月5日	无
连云港金辉置业有限公司	合营	0.20	房地产开发	良好	连带担保责任	3.80	2021年2月12日	无
扬州启辉置业有限公司	合营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	1.30	2022年2月11日	无
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	联营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	0.35	2020年4月1日	无
福州泽翔房地产开发有限公司	合营	0.50	房地产开发	良好	连带担保责任	1.19	2021年5月18日	无
福州融丰房地产有限公司	合营	0.10	房地产开发	良好	连带担保责任	0.80	2021年5月25日	无
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	合营	0.75	房地产开发	良好	连带担保责任	3.80	2021年6月1日	无
石家庄金科房地产开发有限公司	联营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	2.45	2021年6月22日	无
重庆金美碧房地产开发有限公司	合营	0.50	房地产开发	良好	连带担保责任	0.50	2021年8月16日	无
福清金森缘房地产有限公司	联营	0.50	房地产开发	良好	连带担保责任	1.80	2021年9月14日	无
成都融辉桥宇置业有限公司	联营	9.00	房地产开发	良好	连带担保责任	3.00	2021年9月28日	无
重庆金佳禾房地产开发有限公司	合营	13.00	房地产开发	良好	连带担保责任	3.43	2021年11月30日	无
杭州鑫建辉实业有限公司	联营	15.00	房地产开发	良好	连带担保责任	13.12	2023年3月28日	无
福州金辉融欣房地产有限公司	合营	0.10	房地产开发	良好	连带担保责任	2.10	2022年4月28日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
福州融丰房地产有限公司	合营	0.10	房地产开发	良好	连带担保责任	0.78	2020年6月20日	无
苏州辉耀弘阳置业有限公司	合营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	1.53	2020年11月27日	无
沈阳骏宇房地产开发有限公司	联营	0.30	房地产开发	良好	连带担保责任	0.39	2021年12月31日	无
福清金辉置业有限公司	合营	0.50	房地产开发	良好	连带担保责任	3.46	2022年7月31日	无
南京弘润房地产开发有限公司	联营	2.80	房地产开发	良好	连带担保责任	4.90	2022年3月10日	无
天津轩溢房地产开发有限公司	合营	0.50	房地产开发	良好	连带担保责任	1.80	2020年7月24日	无
福州金辉融欣房地产有限公司	合营	0.10	房地产开发	良好	连带担保责任	9.00	2022年9月9日	无
佛山市翊辉房地产有限公司	联营	0.30	房地产开发	良好	连带担保责任	0.91	2021年7月19日	无
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	合营	4.00	房地产开发	良好	连带担保责任	0.61	2021年9月16日	无
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	合营	4.00	房地产开发	良好	连带担保责任	1.33	2020年5月3日	无
合肥市碧合房地产开发有限公司	合营	1.00	房地产开发	良好	连带担保责任	2.70	2021年5月28日	无
连云港天峻置地有限公司	原子公司	1.93	房地产开发	良好	连带担保责任	0.70	2020年5月25日	无
连云港天峻置地有限公司	原子公司	1.93	房地产开发	良好	连带担保责任	2.00	2020年7月11日	无
连云港天峻置地有限公司	原子公司	1.93	房地产开发	良好	连带担保责任	3.90	2020年5月19日	无
合计	—	—	—	—	—	92.87	—	—

发行人对外担保的被担保人包括发行人的合营、联营企业（含其全资子公司）和原子公司，被担保人资信良好，资产状况良好，本身具有较强的偿债能力，不会对发行人的生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2019年度，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。

三、相关当事人

2019年度，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

2019 年度，发行人聘请的中介机构发生变更。发行人于 2019 年 7 月 17 日在上海证券交易所网站发布了《金辉集团股份有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，及时披露公司当年中介机构变更情况。发行人原中介机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙），鉴于致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所、南京分所、苏州分所、广西分所全体合伙人和团队、上海分所和福州分所部分合伙人和业务团队因合并转入容诚会计师事务所（特殊普通合伙），为保障项目承做的规范性以及业务的延续性，发行人将首次公开发行股票上市申请文件中的会计师事务所更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。该次审计机构变更事项经发行人董事会及股东大会审议通过，符合公司章程的规定，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生不利影响。

2019 年度，发行人累计新增借款已超过上一年末经审计净资产的 20%。发行人于 2019 年 11 月 7 日在上海证券交易所网站发布了《金辉集团股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，及时披露公司当年累计新增借款情况。新增借款符合公司日常经营发展的需要，公司财务状况稳健。新增借款事项不会对公司的生产经营情况和偿债能力产生不利影响。

发行人已针对上述重大事项出具临时报告，受托管理人出具临时受托管理事务报告，除上述披露的重大事项外，发行人没有其它应披露未披露的重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金辉集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

中信证券股份有限公司
2020 年 5 月 13 日

