

债券简称：19 金辉 03

债券代码：163047

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(第二期)  
受托管理事务报告（2019 年度）

债券受托管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2020 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、发行人与受托管理人签署的《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》（以下简称“《债券受托管理协议》”）、《金辉集团股份有限公司2019年年度报告》及其它相关信息披露文件以及金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”、“本公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”或“受托管理人”）编制。一创投行编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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一创投行所作的承诺或声明。

## 目录

第一节 受托管理的公司债券概要 .....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....	5
第三节 发行人 2019 年度经营和财务状况 .....	6
第四节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况 .....	9
第五节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果 .....	10
第六节 债券持有人会议召开情况 .....	11
第七节 债券本息偿付情况 .....	12
第八节 债券跟踪评级情况 .....	13
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况 .....	14
第十节 重大事项情况说明及处理结果 .....	15
第十一节 债券事务负责人变动情况 .....	16

## 第一节 受托管理的公司债券概要

### 一、核准文件和核准规模

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。

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（第二期）发行规模11.3亿元，于2019年11月29日发行，并于2019年12月5日在上海证券交易所上市交易。

### 二、公司债券的主要条款

1、债券名称：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（第二期）。

2、债券简称及代码：债券简称：19金辉03，债券代码：163047。

3、发行主体：金辉集团股份有限公司。

4、债券期限：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。

5、发行规模：11.3亿元。

6、债券利率：票面年利率为7.50%，在本期债券存续期内第2年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年的票面利率为债券存续期前2年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变；若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、还本付息方式：本期债券按年付息，不计复利，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、债券起息日、付息日和兑付日：本期债券起息日为2019年11月29日。本期债券付息日为2019年至2023年每年的11月29日，如债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的11月29日（如遇法定节假日和/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)。本期债券兑付日为2023年11月29日，若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的兑付日为2021年11月29日（如遇法定节假日和/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）。

9、担保方式：本期债券无担保。

10、发行时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+。

11、债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

12、募集资金、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。

### 三、含权条款的执行情况

本期债券设置了含权条款。本期债券期限为4年期，债券存续期第2年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

“19金辉03”报告期末执行含权条款。

## 第二节公司债券受托管理人履职情况

根据发行人与受托管理人签署的《债券受托管理协议》，一创投行担任“19金辉 03”的债券受托管理人。

2019 年度（以下简称“报告期”），受托管理人依据《管理办法》、《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受托管理协议的约定，持续跟踪发行人的资信状况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 第三节 发行人 2019 年度经营和财务状况

#### 一、 报告期内业务情况

公司的主营业务包括房地产开发、物业管理和物业租赁。公司于 2019 年 12 月将物业管理业务出售，此次业务出售不会对公司的业绩产生重大影响。

##### 1、 房地产开发业务情况

公司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。公司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，公司坚持“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，公司拥有土地储备的建筑面积 26,674,399 平方米。2019 年，公司实现结转面积 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%。

##### 2、 物业租赁业务情况

公司的物业租赁业务主要是自持物业租赁。公司自持的用于租赁的物业均为公司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，物业租赁合计实现出租收入 3.56 亿元，同比增长 26.34%。

公司是一家全国布局、区域聚焦、城市领先且声誉卓越的大型地产开发商，专注于为首置和首改客户提供优质的住宅物业。凭借逾 20 年的经验，发行人已将业务扩展至中国五大经济发展势头较为强劲的区域，包括长三角、环渤海、华南、西南和西北。公司于 2020 年在中国房地产协会及上海易居房地产研究院中国房地产测评中心授予的“中国房地产开发商前 500 强”中位列第 36 强。公司于 2020 年被中国房地产协会及上海易居房地产研究院中国房地产测评中心授予“2020 年中国房地产开发企业综合发展 10 强”。公司于 2020 年在国务院发展研究中心企业研究院、清华大学房地产研究所及中国指数研究院授予的“中国房地产开发商前百强”中位列第 37 强。此外，公司分别在 2018 年和 2019 年获中国房地产协会及上海易居房地产研究院中国房地产测评中心授予的“中国房地产开发企业

品牌价值30强”和“中国房地产开发企业品牌价值成长性10强”。公司自2014年起连续七年获中国房地产协会及上海易居房地产研究院中国房地产测评中心授予的“中国房地产企业前50强”。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入2,584,924.72万元，同比增加60.68%；实现归属于母公司所有者净利润197,924.55万元，同比下降5.60%。

### （一）营业收入构成

单位：万元

业务板块	2019年		2018年	
	金额	占营业收入 比重	金额	占营业收入 比重
房地产销售	2,484,089.75	96.10%	1,510,469.87	93.89%
物业管理	48,636.78	1.88%	44,861.76	2.79%
物业出租	35,567.24	1.38%	28,152.68	1.75%
其他业务	16,630.95	0.64%	25,250.48	1.57%
合计	2,584,924.72	100.00%	1,608,734.78	100.00%

### （二）主营业务成本构成

单位：万元

分行业	2019年		2018年	
	金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重
房地产销售	1,916,503.20	97.81%	1,029,773.16	96.21%
物业管理	42,031.08	2.15%	37,770.38	3.53%
物业出租	-	-	-	-
其他业务	885.66	0.05%	2,833.42	0.26%
合计	1,959,419.94	100.00%	1,070,376.95	100.00%

## 三、主要会计数据和财务指标

发行人主要会计数据和财务指标如下表：

项目	2019年	2018年
营业收入（万元）	2,584,924.72	1,608,734.78



息税折旧摊销前利润（万元）	312,057.81	343,644.13
流动比率	1.39	1.40
资产负债率（%）	85.97	85.46
速动比率	0.36	0.42
EBITDA全部债务比	0.06	0.08
现金利息保障倍数	-0.14	2.36
EBITDA利息保障倍数	0.89	1.12
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%

2018年、2019年发行人现金利息保障倍数分别为2.36、-0.14，2019年现金利息保障倍数较2018年下降105.93%，主要系随着业务规模的扩大，本期发行人经营活动产生的现金流净额减少，2018年、2019年发行人经营活动产生的现金流净额分别为294,978.25万元、-526,906.11万元。

#### 四、财务分析

从收入和利润指标来看，发行人2019年的营业收入为2,584,924.72万元，较去年同期增幅为60.68%。发行人2019年的息税折旧摊销前利润为312,057.81万元，较去年同期下降9.19%。

从短期偿债指标来看，公司2018年末、2019年末流动比率分别为1.40和1.39，速动比率分别为0.42和0.36，近两年流动比率保持稳定，速动比率有所下降，流动比率整体较低。

从长期偿债指标来看，公司2018年末、2019年末资产负债率分别为85.46%和85.97%，资产负债率保持稳定；2018年度、2019年度EBITDA利息保障倍数分别为1.12和0.89，2019年EBITDA利息保障倍数较2018年下降20.54%，主要系随着公司在全国不断发展，进驻城市数量的增多，经营规模不断扩大，有息负债逐步增加，因此利息保障倍数呈现下降趋势。整体来看发行人利息保障倍数较低。

## 第四节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

### 一、公司债券募集资金情况

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。

发行人于2019年11月29日发行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（第二期），募集资金总额11.3亿元。本期债券募集资金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。

截至2019年末，“19金辉03”募集资金已使用完毕。

### 二、募集资金使用情况

本报告期，“19金辉03”公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还到期债券“16金辉06”和“18金辉02”回售部分的自有资金，符合募集说明书约定。

## 第五节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果

“19金辉03”无增信机制。

截至本报告出具日“19金辉03”尚未到还本付息日，报告期内“19金辉03”偿债保障措施均未发生重大变化。

## 第六节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

## 第七节 债券本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

根据《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(第二期)募集说明书》约定,“19 金辉 03”付息日为 2019 年至 2023 年每年的 11 月 29 日,如债券持有人行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 11 月 29 日(如遇法定节假日和/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)。本期债券兑付日为 2023 年 11 月 29 日,若债券持有人行使回售选择权,则本期债券回售部分的兑付日为 2021 年 11 月 29 日(如遇法定节假日和/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)。

### （二）报告期内本息偿付情况

报告期内,受托管理人及时督促发行人按时履约,未发生预计发行人不能偿还债务的情况。

截至本报告出具日,“19 金辉 03”尚未到还本付息日。截至本报告出具之日,“19 金辉 03”未出现延迟兑付利息或本金的情况。

## 第八节 债券跟踪评级情况

2020年6月17日，上海证券交易所网站公告了联合信用评级有限公司出具的《金辉集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]1456号），根据该跟踪评级报告，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，“19金辉03”债券信用等级为AA+。

## 第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

发行人在本期公司债券募集说明书中未约定除上述内容以外的其他义务。

## 第十节 重大事项情况说明及处理结果

### （一）重大事项情况说明

#### 1、新增借款超过上年末净资产20%

截至2019年10月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产20%，达到43.79%。

#### 2、更换中介机构

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）。为保障公司财务审计工作的规范性及延续性，2019年7月，发行人将公司会计师事务所更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

### （二）重大事项处理结果

2019年11月7日，公司披露了《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》，披露了截至2019年10月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。

2019年7月17日，公司披露了《金辉集团股份有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，披露了公司会计师事务所由致同会计师事务所（特殊普通合伙）更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

“19金辉03”发行后发行人未发生应披露的重大事项，“19金辉03”债券受托管理人亦未披露临时受托管理事务报告。



## 第十一节 债券事务负责人变动情况

2019年，发行人处理与公司债券相关事务的负责人未发生变动。

(本页无正文，为《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(第二期)受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页)

债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司



日期：2020年6月29日