金辉集团股份有限公司公开发行 2016年公司债券（第一期）募集说明书摘要

（福州市仓山区建新镇淮安路8号D2#商业楼）

（面向合格投资者）

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：

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）

联席主承销商

中银国际证券有限责任公司

（上海市浦东银城中路２００号中银大厦３９层）

签署日期：2016年1月

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者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。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：金辉集团股份有限公司

注册地址：福州市仓山区建新镇淮安路8号D2#商业楼

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

电话：010-59081919

传真：010-59081177

邮政编码：100029

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、出售莱岗城项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱岗城二期项目；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）

成立日期：1996年9月2日

注册资本：180,000.00万元

企业法人营业执照注册号：350000400000180

（二）公司债券发行批准情况

2015年9月10日，金辉集团有限公司董事会会议审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于本次面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》，并授权总经理全权办理本次债券发行的相关事宜。

2015年9月25日，金辉集团股份有限公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议通过了金辉有限董事会决议事项，并对上述事项进行了确认。

本次债券计划发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），分期发行，首期基础发行规模为5亿元，可超额配售不超过25亿元（含25亿元）。

（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公开发行2016年公司债券（第一期）。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），分期发行，其中本期债券发行基础规模为5亿元，可超额配售不超过25亿元（含25亿元）。

债券形式：实名制记账式公司债券。

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。

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个计息年度付息日国为回售支付日，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按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。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。

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。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：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。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2016年1月13日。

付息债权登记日：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。

付息日：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）。

兑付日：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）。

计息期限：计息期限为2016年1月13日至2021年1月12日。若投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为2016年1月13日至2019年1月12日。

还本付息方式及支付金额：本期债券按照票面利率按年计息，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期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经上海新世纪综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限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：本公司聘请中银国际证券有限责任公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售相结合的方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足5亿元部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

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证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款及补充流动资金。

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所应缴纳的税款由投资者承担。

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日（2016年1月11日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1日（2016年1月12日）	网下询价 确定票面利率
T日（2016年1月13日）	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的合格投资者发送《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）配售与缴款通知书》
T+1日（2016年1月14日）	网下发行截止日 网下合格投资者在当日17:00前将认购款划至承头主承销商
T+2日（2016年1月15日）	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本期发行网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为5.3%-7.3%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2016年1月12日（T-1日），参与询价的投资者必须在2016年1月12日（T-1日）13:00-15:00之间将《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的合格投资者可以从本发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；

（2）每一份《网下利率询价及认购申请表》最多可填写5个询价利率，询价可不连续；

（3）填写询价利率时精确到0.01%；

（4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；

（5）每个询价利率上的认购总金额不得少于5,000手（500万元），并为1,000手（100万元）的整数倍；

（6）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求；

（7）每家合格投资者在《网下询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2016年1月12日（T-1日）13:00-15:00之间将法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章的《网下利率询价及认购申请表》、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

申购传真：010-6083 3619；

咨询电话：010-6083 3640。

每家合格投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

3、利率确定

发行人和主承销商（簿记管理人）将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于2016年1月13日（T日）在《中国证券报》和上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行的对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本次债券计划发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），本期债券是本次债券的首期发行，基础发行规模为人民币5亿元，可超额配售不超过人民币25亿元（含25亿元）。

每家合格投资者的最低认购单位为5,000手（500万元），超过5,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为2个交易日，即发行首日2016年1月13日（T日）至2016年1月14日（T+1日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的合格投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2016年1月12日（T-1日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下合格投资者的认购意向，与合格投资者协商确定申购数量，并向合格投资者发送《配售缴款通知书》。

4、参与网下询价及申购的合格投资者应在2016年1月12日（T-1日）13:00-15:00间将以下资料传真至簿记管理人处：

A、附件一《网下利率询价及认购申请表》（由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章）；

B、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

C、簿记管理人要求的其他资质证明文件。

不参与网下询价、直接参与网下申购的各合格投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于2016年1月13日（T日）向获得配售的合格投资者发送《金辉集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）配售与缴款通知书》（以下简称“《配售缴款通知书》”），内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按《配售缴款通知书》规定及时缴纳认购款，认购款须在2016年1月14日（T+1日）17:00前足额划至牵头主承销商指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“16金辉01认购资金”字样，同时向牵头主承销商传真划款凭证。

收款单位：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

账号：7116810187000000121

大额支付系统行号：302100011681

联系人：何佳睿

联系电话：010-6083 3626

传真：010-6083 3504

（八）违约的处理

获得配售的合格投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向牵头主承销商指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，牵头主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《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》。

六、发行人和主承销商

（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

联系电话：010-5908 1919

传真：010-5908 1177

（一）牵头主承销商：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：何佳睿

联系电话：010-6083 3626

传真：010-6083 3504

（二）联席主承销商：中银国际证券有限责任公司

住所：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层

联系地址：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

联系电话：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：陕西省西安市新城区东新街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：010-52682259

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：福建省福州市祥板路1号阳光城时代广场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：350002

（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

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上证所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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

发行人根据其聘请的与本期发行有关的中介机构、相关人员的书面确认及在作出合理及必要的查询后确认，截至2015年9月30日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《金辉集团股份有限公司2016年公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2015）010870号】，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪综合评定，本公司主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了公司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）评级报告的内容摘要

上海新世纪肯定了金辉集团住宅物业建设、运营经验丰富，规模优势，主营业务盈利能力较强等优势。同时，也需关注市场风险，投融资规模较大、且未来面临一定的集中偿付压力、经营策略风险、关联交易风险等风险。

（一）主要优势

1、住宅物业建设、运营经验丰富。金辉集团自成立以来已积累了丰富的住宅物业项目的建设、运营经验，有助于降低行业波动对公司经营产生的不良影响。

2、规模优势。金辉集团已初步建立全国战略布局，主营业务的地区分散度较高能够在一定程度上降低了单个地区房地产市场波动风险，同时由于公司土地储备规模较大，部分地区土地储备具有一定成本优势，有助于公司主营业务的持续稳定开展。

3、主营业务盈利能力较强。金辉集团的住宅物业销售业务是其重要的收入和利润来源，得益于较为完善的成本管控体系以及快速周转的运营策略，公司的盈利能力较强。

（二）主要风险

1、市场风险。金辉集团在建住宅项目主要集中于二三线城市，易受房地产市场调整影响，面临一定的市场风险。

2、投融资规模较大，且未来面临一定的集中偿付压力。金辉集团未来投资规模较大，有息负债规模将进一步上升，从而使公司面临一定的本息偿付压力。2015 及2016 年公司面临较大的银行借款集中偿付压力。

3、经营策略风险。金辉集团房地产项目新开工面积和竣工面积具有一定规模，若市场环境变化或公司经营销售策略失误则可能导致一定的资金风险。

4、关联交易风险。金辉集团是其香港母公司金辉投资的房地产业核心运营主体，其与母公司及各关联方往来款金额较大，存在一定资金占用压力。

（三）跟踪评级的有关安排

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有效，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项比现差异的，上海新世纪将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级日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、债权代理人、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。

三、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。根据发行人相关授信银行授信系统的查询结果，截至2015年9月末，发行人获得工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等商业银行的授信总额度合计为289.76亿元，其中已使用授信额度56.99亿元，未使用授信余额233.77亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，发行人暂未有存续的债券。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至募集说明书签署日，如本公司本次申请的不超过30亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司累计最高公司债券余额为30亿元，占本公司截至2015年9月30日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为36.28%，未超过本公司最近一期末合并净资产的40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表3-1发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

财务指标	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.12	1.33	1.40	1.20
速动比率	0.19	0.27	0.28	0.25
资产负债率	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%
财务指标	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.81	2.06	2.50	2.21
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	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

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

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56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（港澳合与境内合资、未上市）

所属行业：房地产业

经营范围：在福州市晋安区福州火车客站南向华林路西侧建造、出租、出售金辉大厦项目，在福州市台江区排尾路北侧建造、出租、出售锦江花园项目，在晋安区鼓山镇红光、远中村建造、出租、出售东景家园B区项目，在晋安区浦东河东连洋路南建造、出租、出售东景家园C区项目，在晋安区鼓山镇连洋路南侧浦乾路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园C区二期项目，在福州市晋安区连洋路以南福光路与浦乾路之间规划路北侧建造、出租、出售东景家园C区一期项目，在福州市仓山区浦上路南侧浦上工业区“地王”1#地块建造、出租、出售金域蓝湾项目，在福州市仓山区则徐大道西南侧建造、出租、出售莱岗城二期项目；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]00064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《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》（闵立信会师[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》（闵立信会师[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》（闵立信会师[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》（闵立信会师[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，超额出资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。根据以货币形式出资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》（闵立信会师[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，超额出资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[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，超额出资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，超额出资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119,220,900.00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11日，经福建省对外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