金辉集团 RADIANCE GROUP

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）

面向合格投资者公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书摘要

主承销商/受托管理人/簿记管理人

中泰证券股份有限公司 ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD.

（注册地址：济南市市中区经七路86号）

签署日期：2019年5月20日

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、信用风险、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以明确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。

2018年6月26日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1046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20亿元的公司债券。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。

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。

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，发行人主体评级AA+，本次债券的信用等级为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名的其他房地产企业，主营业务规模较大，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，发行人属于北京类房地产企业。投告期内，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，发行人属于北京类房地产企业。投告期内，发行人不存在不得发行公司债券的情况，不存在扰乱房地产市场秩序的行为。

最近三年，发行人合并资产负债率分别为80.20%、83.17%和85.46%；流动比率分别为1.62、1.56和1.40；速动比率分别为0.47、0.47和0.42。最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.99倍、1.48倍和1.12倍，截至2018年12月末，发行人所有权受限资产账面价值合计为48.17亿元，占总资产比例为36.31%。

截至2018年12月31日，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28.60亿元和155.31亿元，而其速动比率为0.42，其短期借债压力较大，其中，发行人一年内到期需偿还的借款为152.29亿元，一年内到期需偿还的债券31.63亿元，面临一定的集中兑付风险。

本期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。2016年度、2017年度及2018年度，发行人实现的经营活动现金流量净额分别为18.90亿元、-97.27亿元和29.50亿元。最近三年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为178.93亿元、208.62亿元和383.46亿元，其中主要为房地产销售所实现的售房款回笼。2016年度、2017年度及2018年度，发行人的营业利润金额分别为187.03万元平方米、204.14万元平方米和289.90万元平方米，签约销售金额分别为181.98亿元、233.76亿元和364.11亿元。

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降幅较大，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的影响等。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状况、及时调整投资节奏。尽管发行人土地价款支付比例在逐步变动较大，但与发行人通过开发节奏基本匹配，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，为本期债券本息偿付提供保障。

在本期债券存续期内，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，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

最近三年，发行人毛利率分别为25.02%、36.15%和33.46%，存在一定的波动。公司毛利率水平主要受当期结转项目毛利率的影响。未来章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。

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、信托融资等多种方式分别实现筹资活动现金流入182.16亿元、244.46亿元和220.44亿元，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超过2,669万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金筹措压力。

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。

发行人的董事长兼总经理为实际控制人林宏强，系香港籍。发行人董事中，林宇为林宏强的儿子，林茂祖为林宏强配偶的哥哥。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。

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，对所有本期未偿还债券持有人（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期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

本期债券项下各期债券存续期内，发行人将根据法律、法规和规则的规定，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况、执行房地产行业政策情况和市场调控政策情况、规范经营情况进行及时准确的信息披露。

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

最近三年，发行人来自一线城市的房地产销售收入占比分别为80.40%、0.49%和15.86%，来自二线城市的房地产销售收入分别占比为79.74%、85.20%和69.46%，来自三线城市的房地产销售收入分别占比为11.86%、14.31%和24.68%，发行人房地产销售收入主要来自二线城市，有部分销售收入来自三线城市。

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，发行人出具了承诺函，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披露的用途。

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面向合格投资者公开发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的公司债券
本期债券	指	金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金辉集团股份有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券（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面向合格投资者公开发行2019年公司债券（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
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,2019年2月更名为福州启辉房地产有限公司
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
天雅金辉	指	天雅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
何容弘愿	指	何容弘愿房地产开发有限公司
旭邦置业	指	苏州旭邦置业有限公司
西安博丽	指	西安博丽房地产开发有限公司
曲江鼎山	指	西安曲江鼎山置业有限公司
沈阳融辉	指	沈阳融辉铁岭地产开发有限公司
合众企业	指	合众企业发展有限公司
天城置地	指	连云港天城置地有限公司
扬州金辉	指	扬州金辉置业有限公司
淮安融辉	指	淮安融辉铁岭地产开发有限公司
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	淮安融侨房地产开发有限公司
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
西安金辉置业	指	西安金辉置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
融辉系业	指	北京融辉系业投资有限公司
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
银监会	指	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
中泰证券、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中泰证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
致同会计师	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合信用	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意量和价格意愿,决定债券定价水平的程序
《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》
《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）》
最近三年	指	2016年度、2017年度和2018年度
最近三年末	指	2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券,发行期届满后,无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约,主承销商均有义务按承销协议的规定履行当于本期债券全额募集资金的全部同时足额划至发行人指定账户;主承销商依据承销协议的规定承销本期债券,并承担相应的责任
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期债券的投资者
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	本期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规定节假日或休息日（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
报告	指	房地产开发企业在建设中的房屋预出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

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

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：林宏强

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屯路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园C二期项目，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福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售茉莉岗城项目，在福州市仓山区则徐大道西侧建造、出租、出售茉莉城二期项目；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）公司债券发行批准情况、备案情况及发行安排

2017年12月15日，金辉集团股份有限公司第一届董事会第十一次会议审议通过了《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。

2018年1月2日，金辉集团股份有限公司召开2018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。

经中国证监会（证监许可[2018]1046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20亿元（含20亿元）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面向合格投资者公开发行2019年公司债券（第一期）。

发行规模：不超过20亿元（含20亿元）。

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。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权以决定存续期的第2年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将不迟于第2个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整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，则以该期限票面利率沿用发行人前一个计息年度的票面利率不变。

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存续期的第2个计息年度公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；本期债券第2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。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自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5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，不超过国务院限定的利率水平。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《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。

向公司股东配售安排：本期不向公司股东优先配售。

发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2019年5月22日。

起息日：本期债券的起息日为2019年5月23日。

利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：本期债券存续期内，本期债券的付息日为2020年至2023年每年的5月23日。若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券额付息日为2020年至2021年每年的5月23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；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券的兑付日为2023年5月23日。若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券额兑付日为2021年5月23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。

计息期限：本期债券的计息期限为2019年5月23日至2023年5月22日。若投资者第2年末行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为2019年5月23日至2021年5月22日。

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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自到期日起不另计利息。

利息支付金额：发行人每年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所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积。

付息、兑付方式：本期债券本息支付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，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

债券担保情况：本期债券无担保。

信用级别及债信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，债券发行人主体评级为AA+，本期债券债项评级为AA+。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中泰证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

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。

募集资金用途：本次公司债券募集资金拟除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务。

募集资金专项账户：

中国银行福州市分行营业部

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：420877039820

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：420877039820

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）本期债券上市安排

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：2019年5月20日。

发行首日：2019年5月22日。

网下发行期限：2019年5月22日至2019年5月23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

法定代表人：林宏强

联系人：陈朗荣

电话：010-85959599

传真：010-85958852

网址：http://www.radiance.com.cn

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013965

传真：010-59013945

联系人：张振东、毛文璐、王广伟、闫冬、钟汉俊、任静

（三）律师事务所：北京德恒律师事务所

（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

三、发行人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	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.40	1.56	1.62
速动比率	0.42	0.47	0.47
资产负债率	85.46%	83.17%	80.20%
财务指标	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.12	1.48	1.99
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）信信情况

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至2018年12月31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：林宏强

设立日期：1996年9月2日

注册资本：180,000.00万元人民币

实收资本：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

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：陈朗荣

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屯路东侧福光南路西侧建造、出租、出售东景家园C二期项目，在福州市晋安区连洋路以南福光路与浦屯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福州市医疗化工厂地块建造、出租、出售茉莉岗城项目，在福州市仓山区则徐大道西侧建造、出租、出售茉莉城二期项目；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》（外经贸园府字[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：企独闽格总字第003873号）。

根据福州格建会计师事务所于1997年2月20日出具的《分期验资报告》（97）格会资字第005号），截至1997年2月20日，金辉房地产收到香港金辉入境外汇入的首期投资款折合人民币4,210,872.26元。

根据福州格建会计师事务所于1997年11月25日出具的《分期验资报告》（97）格会资字第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2,472,309.96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资的批复》（福外经贸[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》（福外经贸资[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，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48,406.00万元人民币，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196,333,662.32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6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26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》（榕仓外经[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1.0658的比例折合为股份公司，股本180,000,000股股本，其余净资产935,576,943.93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