(上接A18版)

目前,房地产企业正利用资本市场,从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段,房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式,利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益。同时,部分房地产企业对自身业务也开始实行转型,从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商,利用互联网平台,为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金,在资本市场上募资,利用自身在房地产行业的优势,对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来,随着房地产行业及房地产金融的不断发展,房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化,与资本市场的结合更加紧密。

(四)发行人主营业务情况

1.发行人主营业务总体经营情况

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,发行人主营业务收入分业务类别构成情况如下表所示:

表3-18 最近三年发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位:万元、%

行业名称	2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销售	1,510,469.87	96.39	1,163,395.22	96.05	1,760,963.57	98.21
物业管理	44,861.76	2.83	34,921.04	2.88	27,640.51	1.54
物业出租	28,152.68	1.78	12,883.78	1.06	4,512.76	0.25
合计	1,583,484.30	100.00	1,211,200.03	100.00	1,793,116.84	100.00

(2)房地产销售业务分地区构 成情况

最近三年,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3-19 最近三年发行人房地产销售业务收入分地区构成情况

单位:万元、%

地区名称	2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
成都	3,309.29	0.22	13,369.65	1.15	13,646.66	0.77
福清	13,414.84	0.89	94,580.82	8.13	108,981.16	6.19
福州	320,889.42	21.25	148,248.80	12.74	400,381.09	22.74
合肥	1,268.75	0.08	2,633.18	0.23	2,856.58	0.16
淮安	31,758.15	2.10	15,906.76	1.37	75,033.31	4.26
句容	188,724.38	12.49	4,829.42	0.42	89,804.34	5.10
连云港	145,738.16	9.65	77,489.15	6.66	79,080.22	4.49
上海	88,467.61	5.86	5,682.84	0.49	147,932.56	8.40
沈阳	6,027.10	0.40	56,571.56	4.86	211,472.05	12.01
苏州	127,992.90	8.47	202,209.62	17.38	7,115.00	0.40
无锡	–	–	68.10	0.01	18,732.47	1.06
西安	134,171.32	8.88	291,763.83	25.08	331,598.06	18.83
盐城	62,569.95	4.14	487.09	0.04	22,563.06	1.28
扬州	132,732.51	8.79	72,684.46	6.25	32,203.76	1.83
重庆	248,196.22	16.43	176,898.95	15.21	219,574.36	12.47
长沙	5,200.27	0.34	–	–	–	–
合计	1,510,469.87	100.00	1,163,395.22	100.00	1,760,963.57	100.00

表3-20 最近三年发行人房地产销售业务成本分地区构成情况

单位:万元、%

地区名称	2018年度		2017年度		2016年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
成都	2,090.31	0.20	10,588.24	1.40	10,824.83	0.83
福清	7,494.13	0.73	64,579.97	8.51	80,700.79	6.19
福州	191,980.52	18.64	77,649.85	10.24	212,108.59	16.27
合肥	1,378.89	0.13	1,359.26	0.18	1,149.19	0.09
淮安	26,689.28	2.59	13,735.98	1.81	69,378.67	5.32
句容	116,843.16	11.35	3,020.56	0.40	65,.22.29	5.00
连云港	93,212.95	9.05	40,881.04	5.39	56,580.05	4.34
上海	76,446.05	7.42	4,634.88	0.61	142,845.49	10.96
沈阳	2,770.37	0.27	44,963.62	5.93	182,804.29	14.02
苏州	100,000.72	9.71	124,849.14	16.46	6,159.47	0.47
无锡	1,426.19	0.14	62.56	0.01	17,674.18	1.36
西安	99,004.39	9.61	209,737.04	27.65	280,896.00	21.54
盐城	40,698.69	3.95	450.37	0.06	21,175.41	1.62
扬州	96,191.36	9.34	55,677.48	7.34	29,111.00	2.23
重庆	169,530.10	16.46	106,267.02	14.01	127,162.99	9.75
长沙	5,039.06	0.49	–	–	–	–
合计	1,029,773.17	100.00	758,446.91	100.00	1,303,804.24	100.00

最近三年,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3-21 最近三年发行人房地产销售业务毛利润分地区构成情况

单位:万元、%

城市名称	2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
成都	3,309.29	0.22	2,772.41	0.68	2,820.83	0.62
福清	13,414.84	0.89	30,000.98	7.41	28,280.37	6.19
福州	320,889.42	21.25	70,598.95	17.43	188,272.51	41.18
合肥	1,268.75	0.08	1,273.92	0.31	1,696.39	0.37
淮安	31,758.15	2.10	2,170.88	0.54	5,654.65	1.24
句容	188,724.38	12.49	1,808.86	0.45	24,582.05	5.38
连云港	145,738.16	9.65	36,588.11	9.04	22,500.17	4.92
上海	88,467.61	5.86	1,047.96	0.26	5,087.05	1.11
沈阳	6,027.10	0.40	11,617.94	2.87	28,667.76	6.27
苏州	127,992.90	8.47	77,360.48	19.10	956.53	0.21
无锡	–	–	5.53	0.00	1,058.29	0.23
西安	134,171.32	8.88	82,026.79	20.26	50,702.06	11.09
盐城	62,569.95	4.14	36.72	0.01	1,378.55	0.30
扬州	132,732.51	8.79	17,006.97	4.20	3,092.76	0.68
重庆	248,196.22	16.43	70,631.93	17.44	92,411.36	20.21
长沙	5,200.27	0.34	–	–	–	–
合计	1,510,469.87	100.00	404,948.31	100.00	457,159.32	100.00

最近三年,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3-22 最近三年发行人房地产销售业务毛利率分地区构成情况

项目	2018年度	2017年度	2016年度
成都	36.84%	20.75%	20.67%
福清	44.14%	31.72%	25.95%
福州	40.18%	47.62%	47.02%
合肥	-8.68%	48.38%	59.27%
淮安	15.96%	13.66%	75.4%
连云港	36.04%	47.23%	28.45%
上海	13.59%	18.44%	3.44%
沈阳	54.03%	20.54%	13.56%
苏州	21.87%	38.26%	13.43%
无锡	–	8.13%	5.65%
西安	26.21%	28.11%	15.29%
盐城	34.96%	75.4%	6.11%
扬州	27.53%	23.40%	9.60%
重庆	31.69%	39.93%	42.09%
长沙	3.10%	–	–
合计	31.82%	34.81%	25.96%

(3)房地产开发经营整体情况

最近三年,发行人房地产开发经营情况如下表所示:

表3-23 最近三年发行人房地产开发经营情况

单位:万平方米、亿元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
新开工面积	69.14	257.90	196.97
竣工面积	156.60	135.14	257.30
签约销售面积	289.90	204.14	197.03
签约销售金额	364.11	233.76	181.98

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,发行人签约销售面积分别为187.03万平方米,204.14万平方米和289.90万平方米;分别实现签约销售金额181.98亿元,233.76亿元和364.11亿元。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,发行人房地产开发项目竣工面积分别为257.30万平方米、135.14万平方米和156.60万平方米,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,发行人房地产业务分地区经营情况如下表所示:

表3-24 最近三年发行人房地产销售业务分地区经营情况

单位:万平方米、亿元

城市名称	2018年度		2017年度		2016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
福州	167.0	26.51	12.20	31.02	16.59	28.94
福清	5.26	5.81	5.34	5.83	9.31	8.78
重庆	54.51	67.89	38.34	45.30	23.29	21.54
西安	56.14	78.61	47.35	46.07	34.17	27.23
苏州	3.48	4.83	9.81	17.06	9.75	17.43
北京	–	–	–	–	–	–
上海	3.69	24.76	0.51	0.33	3.87	10.03
天津	12.90	13.30	3.26	3.40	–	–
沈阳	25.45	25.96	17.27	16.44	13.51	9.07
合肥	11.09	13.44	18.10	23.40	0.30	0.23
成都	0.17	(0.12)	1.54	0.91	3.36	2.42
连云港	17.99	11.39	7.90	7.25	22.67	17.81
淮安	36.16	22.63	8.86	5.31	8.90	4.22
扬州	5.34	5.49	15.67	16.02	12.04	9.99
无锡	0.30	0.04	0.03	0.01	0.19	0.08
盐城	8.33	7.49	14.36	13.00	7.08	5.04
句容	0.50	0.11	3.51	3.40	22.00	19.17
杭州	8.11	16.43	–	–	–	–
佛山	2.47	5.10	–	–	–	–
石家庄	9.53	13.20	–	–	–	–
长沙	7.50	7.93	–	–	–	–
武汉	7.96	8.68	–	–	–	–
南京	0.52	1.43				
惠州	1.26	1.29				
宿山	1.44	1.29				
合计	289.90	364.11	204.14	233.76	187.03	181.98

(4)房地产开发类型划分

按照上海证券交易所《关于试行房地产行业划分标准的通知》,根据发行人2018年营业收入构成及相关经营情况,确认发行人行业分类为“房地产业”,房地产业务基本情况如下表所示:

表3-25 发行人房地产开发类型划分情况

金辉集团股份有限公司							
是否沪深上市公司	否				股票代码		
					上市公司行业分类		
营业收入构成				营业利润构成		房地产业务收入构成		
构成	金额(万元)	占比(%)	构成	金额(万元)	占比(%)	构成	金额(万元)	占比(%)
房地产业务	1,538,622.55	95.64	301,454.61	102.74	普通住宅地产	1,421,024.99	92.36
物业业务	44,861.76	2.79	115.13	0.04	商业地产	117,597.56	7.64
其他	25,250.48	1.57	-8,143.66	-2.78	其他	–	–
合计	1,608,734.78	100.00	293,426.17	100.00	合计	1,538,622.52	100.00

注:本表格中房地产业务包含租赁收入。

以上房地产业务收入构成划分参照《关于试行房地产行业划分标准的通知》中关于各类房地产类型的定义,结合房地产收入项目所对应的预售证、房产证的房产性质进行划分。其中,普通住宅地产指房地产企业通过出售、出租或租售结合等方式,将房屋提供给使用者仅用于居住(保障性住宅除外)。商业地产指房地产企业通过出售、出租和租售结合等方式,将房屋提供给使用者用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲、办公等经营用途,区别于居住功能为主的普通住宅地产和以工业生产功能为主的工业地产。

2.发行人房地产业务经营情况

(1)发行人房地产业务开发资质

发行人为福州市城乡建设委员会批准的二级房地产开发企业(资质证书编号:PZ-097604900000)。

(2)发行人房地产业务经营模式

A、市场定位和客户基础

(a)区域地位

发行人实施“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针,自2011年以来,发行人全国战略性布局已见雏形,并积累了丰富的进入新市场的经验,形成强大的执行力,在部分深耕的市场(比如:重庆、西安、福州)获得卓越的品牌和产品溢价。截至目前,发行人全面布局西南、长三角、西北、华南、华东、环渤海六大区域,北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、杭州、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、石家庄、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港、武汉、长沙、郑州、荆州、惠州等近30座核心城市。

(b)产品定位

发行人凭借多年的开发经验和品牌优势,产品形式满足刚性需求与首改需求的商品住宅开发为主,同时也面向高端客户开发改善型需求住宅。

(c)消费群体定位

发行人致力于帮助中国家庭实现“居者有其屋”的梦想,开发的商品住宅面向包括政府部门公务员、企事业单位的工作人员、私营企业经营者和自由职业者等群体。

B、定价策略

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时,都会召开专门的价格评审会,首先综合分析项目的定位,然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况,确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法,形成了由项目公司营销部门、财务部、项目公司总经理、集团品牌营销中心、集团财务中心共同参与的定价决策体系,在定价过程中,公司以市场竞争导向为原则,确定合理的性能价格比,以取得产品价格竞争优势。

C、销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广,销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤,以充分掌握产品的特点,并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势,根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略,提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外,发行人少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略,由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

D、采购模式

发行人从事工程施工、材料设备、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式,招标流程遵循公平、公正、公开的原则,对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权,选择符合公司业务要求的合作伙伴。

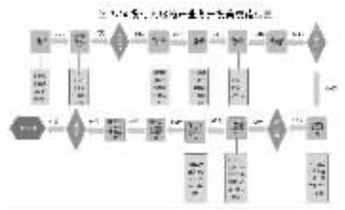
发行人的招标业务分为三类,分别为A类、B类和C类。其中A类招标为由集团组织,地方公司参与,使用集团供应商库中供应商,在集团评标、定标的招标;B类招标为由地方公司组织,使用集团供应商库中供应商,在地方公司评标、定标,按照程序报成本管理中心的招标;C类招标为由地方公司组织,使用地方公司供应商库中供应商,在地方公司评标、定标,报成本管理中心备案检查的招标,发行人通过将招标业务进行详细分类,建立了有序的招标采购体系。

E、质量控制模式

发行人根据多年的房地产项目开发的经验,建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。通过严格规范工作程序,加强质量监测,对公司开发项目的前期、策划、概预算、工程组织、项目销售,客户服务等一系列工作进行全程的管理和控制。发行人保持对已经建立的质量管理体系的动态管理,通过建立工作程序来指导实际工作。同时,根据年度内部审核及外部机构审核结果,通过质量改进机制对实际工作效果进行监督、检查、反馈,对工作程序的设计和制定进行调整。

(3)发行人房地产业务开发流程

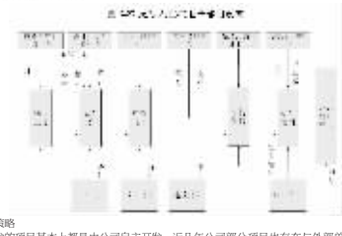
房地产开发流程较为复杂,涉及政府部门和合作单位较多,要求开发商有较强的项目管理和协调能力,发行人房地产业务开发简要流程如下图所示:



(4)普通住宅地产板块经营状况

①住宅地产开发业务相关部门设置

公司针对住宅地产开发的各项主要环节均设立了相关的部门负责各项环节的执行和监督工作,各个环节所涉及的部门及其职能如下图所示:



②定位定价策略

公司早期开发的项目基本上都是由公司自主开发,近几年公司部分项目也存在与外部单位合作开发的情形。公司产品凭借多年的开发经验和品牌优势,客户群体能够覆盖广大的社会各阶层人群,产品形式以满足刚性需求与首改需求的商品住宅开发为主,同时公司也面向高端客户开发改善型需求住宅。根据不同客户群体对产品的特定需求,公司推出了“尚品”、“尊品”、“金品”以及“金城”四条差异化的产品线,体现了公司产品多样性。2016年,公司根据房地产市场最新的发展趋势,推出“金辉铭著”和“金辉优步”两个全新的产品线。未来公司将持续细化各产品的定位,推出数量更多、定位更精确的产品线以满足各层次人群的住房需求。

③经营情况

发行人主要业务集中在住宅地产开发板块。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,实现了住宅地产销售面积快速增长。最近三年,发行人住宅地产签约销售面积分别为186.63万平方米、202.45万平方米和281.19万平方米;分别实现签约销售金额181.60亿元、231.73亿元和349.59亿元。最近三年,发行人住宅地产开发项目竣工面积分别为257.30万平方米、125.85万平方米和156.60万平方米,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。最近三年发行人住宅房地产开发经营情况如下:

表3-28 发行人住宅地产开发经营情况

单位:万平方米、亿元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
新开工面积	69.14	257.90	196.97
竣工面积	156.60	125.85	257.30
签约销售面积	281.19	202.45	196.63
签约销售金额	349.59	231.73	181.60

注:销售面积含车库销售面积。

(5)商业地产板块经营状况

发行人的商业地产板块业务主要来为房地产开发业务中的商业地产开发与物业租赁业务,其中,商业地产开发指对外销售的商业地产业务,发行人自持的用于租赁业务的物业均系发行人自行开发的商业地产项目。

①持有型物业

a.持有型物业经营模式

发行人自持物业租赁业务均为公司商业地产项目的对外租赁,公司部分房地产开发项目经过项目前期的调研论证阶段后,可能确定为公司自持物业而对外进行租赁的产品类型。公司总部设立商业中心负责该类项目的调研和审批,各地区公司负责相关业务的管理和运营。公司自持物业租赁业务的主要业务流程如下:

1)前期调研

租赁业务开展前,地区公司商业中心针对项目情况制定市场调研计划,总部商业中心安排专项负责人,协助地区公司制定项目调研计划。地区商业中心按照调研计划组织调研工作,结合当地的宏观形势、政策动向、商业环境、产品供求状况等因素,提出本项目定位规划建议并形成前期调研报告上报总部。总部商业中心根据调研报告内容判断项目的可行性,如总部商业中心认为调查不够充分,则会要求地区公司重新进行调研。总部审议通过调研报告后,该项目可进入招商阶段。

2)招商准备

进入招商准备阶段后,地区公司商业中心编写全面市场调研报告,上报总部商业中心审核备案。总部商业中心安排专人协助地区商业中心,开展定位及业态划分工作,形成定位报告。地区公司在此基础上草拟新项目招商政策及租金方案。上述项目定位、业态划分以及招商政策及租金方案的工作成果最终形成租赁决策文件统一上报总部商业中心审核备案。招商准备开始后,地区公司将成立招商小组,部署招商工作,并制定招商系统、招商计划和招商权限。

3)招商实施

招商工作全面开始后,公司会安排相关负责人选择性参加项目商业零售博览会并前往各地优秀商业项目进行考察,储备优秀商家作为潜在合作对象,并形成报告留存。地区公司组织相关商业项目推广方案并组织实施,做好项目推介及口碑宣传工作。同时,和有意向合作的商户进行洽谈,就租赁方案、期限以及租金等问题协商并达成一致。双方协商完成并通过合同中期、审批流程后,与商户签订《房屋租赁合同》。一般情况下,在招商活动启动后3个月内,公司将完成首批招商签约区域,并做好相关工作安排和总结。招商活动后期,公司将建立招商档案,其中包括商户资源、商户合同及资料等信息定期汇总上报集团商业中心。

4)经营状况分析

公司招租的项目正式开始运营后,公司将对其经营状况进行跟踪分析,主要包括商铺销售分析和商场客流分析两方面。在商铺销售方面,地区公司每日统计商户销售额,每周完成一次销售分析报告,并由地区商业中心专项组织商讨会议,每月形成《商铺销售状况动态表》、《商品品类经营现状分析表》经审核完成后上报地区公司总经理并报总部商业中心备案;商场客流分析方面,地区公司每周根据客流统计数量上报运营周报表,并在周末、节假日有选择的开展推广活动,抽查商铺一日从开门营业到整体闭店期间与上周同期客流量的对比情况。

5)跟踪调研

公司定期按照规定实施月度、季度、半年度、年度进行市场跟踪调研,编制调研报,对商场存在的问题提出整改方案和整改计划。特定项目调研计划由地区商业中心审核后开始执行。调查完毕后形成调研报告,对商场的业态组合及品牌组合进行分析,提出调整意见建议,为公司决策提供依据。发行人的跟踪调研工作,公司还将建立商铺情况档案,内容包括:商铺数量、各商铺面积、租赁期限及经营品类等,并在每周汇总、整理、上报空铺情况和空铺招商进展情况。

b.持有型物业经营情况

截至2018年末,公司已开业的商业地产主要包括福州金辉大厦、重庆金辉广场、西安金辉大厦、重庆金辉城四期三标、北京金辉大厦、西安博朗世界城H2地块1号楼、西安博朗世界城H1地块B栋等,这七处物业持有面积合计为495,162.64平方米,其中福州金辉大厦、北京金辉大厦和西安博朗世界城H1地块B栋已实现100%出租,西安金辉大厦的出租率达到90.72%;重庆金辉广场的出租率达到60.99%,重庆金辉城四期三标的出租率达到了82.65%;西安博朗世界城H2地块1号楼出租率达到了98.80%。

表3-29 截至2018年12月31日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	2016年度租金收入	2017年度租金收入	2018年度租金收入	2018年度出租率
福州金辉大厦	16,750.80	256.00	218.71	292.86	100.00%
重庆金辉广场	120,845.79	1,782.86	2,089.41	2,715.41	60.99%
西安金辉大厦	48,685.40	1,787.78	2,346.82	2,314.50	90.72%
重庆金辉城四期三标	72,854.25	600	292.94	908.33	82.65%
北京金辉大厦	102,951.16	600	6,925.79	18,471.81	100.00%
西安博朗世界城H2地块1号楼	104,716.46	–	–	1,221.78	98.80%
西安博朗世界城H1地块B栋	28,349.78	–	–	1,088.89	100.00%
合计	496,162.64	3,825.64	11,940.67	27,023.58	

②商业地产开发

商业地产开发业务方面,最近三年发行人商业地产开发项目主要是上海金港商业广场项目。最近三年,发行人商业地产签约销售面积分别为0.40万平方米、1.68万平方米和8.71万平方米;分别实现签约销售金额0.38亿元、2.03亿元和14.51亿元。

(6)发行人主要房地产在建、拟建项目/工程情况

截至2018年12月31日,发行人拥有控制权的房地产在建及拟建项目/工程共计74个,其中在建项目/工程61个,拟建项目/工程13个。

A.在建项目/工程

截至2018年12月31日,发行人主要在建项目/工程基本情况如下表所示:

表3-30 截至2018年12月31日发行人主要在建项目/工程基本情况

单位:平方米

序号	项目名称	项目取得时间	所在地区	权益比例	总建筑面积	权益建筑面积
1	朝阳口岸项目	2017年4月	北京	100%	174,907.00	174,907.00
2	湾岸花园	2012年2月	天津	100%	293,199.02	293,199.02
3	金辉优步小区(优园)	2017年7月	石家庄	26%	56,599.56	14,715.89
4	金辉优步小区(品园、智园)	2017年7月	石家庄	34%	113,242.67	38,502.51
5	金辉云著小区	2017年6月	石家庄	55%	109,478.39	60,213.11
6	正国土资(2017)05号地	2018年5月	石家庄	100%	104,130.00	104,130.00
7	优步大道	2016年1月	沈阳	100%	54,151.54	54,151.54
8	优步湖畔	2017年3月	沈阳	100%	208,687.15	208,687.15
9	优步学府	2016年12月	沈阳	100%	84,930.66	84,930.66
10	优步公园	2017年1月	沈阳	100%	137,520.78	137,520.78
11	优步南都	2017年1月	沈阳	100%	248,740.93	248,740.93
12	金辉天草苑	2015年12月	上海	100%	98,259.86	98,259.86
13	优步水岸花园	2016年1月	苏州	100%	156,766.76	156,766.76
14	浅湾雅苑	2014年5月	苏州	100%	277,361.79	277,361.79
15	瑞泾18-2号地	2017年10月	太仓	100%	46,336.35	46,336.35
16	悦悦公寓	2017年1月	杭州	100%	81,857.74	81,857.74
17	三墩北11号地	2017年9月	杭州	100%	48,035.10	48,035.10
18	入尚云筑	2017年9月	杭州	100%	206,108.00	206,108.00
19	四季金辉	2011年3月	连云港	100%	767,356.08	767,356.08
20	优步花园	2011年3月	连云港	100%	978,555.00	978,555.00
21	四季金辉	2011年1月	淮安	100%	566,269.00	566,269.00
22	金辉城A地块	2011年5月	淮安	100%	219,203.68	219,203.68
23	天鹅湾	2012年2月	淮安	100%	408,760.18	408,760.18
24	金辉城	2011年7月	盐城	100%	692,500.00	692,500.00
25	四季金辉	2011年9月	扬州	100%	385,374.41	385,374.41
26	吾优花园	2016年2月	扬州	100%	169,789.36	169,789.36
27	怡翠花园	2017年11月	扬州	33%	130,370.64	43,452.53
28	白马云著苑	2017年3月	南京	100%	54,860.30	54,860.30
29	优步水岸	2018年6月	徐州	100%	102,493.15	102,493.15
30	四季金辉	2013年12月	句容	100%	408,144.00	408,144.00
31	西子花园	2017年3月	合肥	23%	291,488.83	67,042.43
32	云景花园	2017年9月	合肥	100%	49,985.44	49,985.44
33	都荟上城	2017年12月	合肥	25%	296,620.08	74,155.02
34	优步学府	2018年8月	合肥	70%	263,806.03	184,663.52
35	融侨城	2007年10月	西安	100%	820,168.97	820,168.97
36	世界城上东区	2014年3月	西安	100%	269,572.00	269,572.00
37	熙山世界城	2016年2月	西安	100%	1,611,888.00	1,611,888.00
38	合创世界城	2016年2月	西安	100%	741,400.00	741,400.00
39	博朗世界城	2016年2月	西安	100%	334,860.00	334,860.00
40	优步花园	2016年10月	西安	100%	170,945.99	170,945.99
41	金辉高新云墅	2017年7月	西安	100%	195,700.00	195,700.00
42	泾河小镇-卢卡	2017年10月	咸阳	100%	2,557,277.08	2,557,277.08
43	高新【2017】084号地	2018年5月	郑州	100%	292,027.98	292,027.98
44	金辉悦府	2013年1月	成都	100%	196,348.85	196,348.85
45	金辉优步花园	2018年4月	眉山	100%	121,757.93	121,757.93
46	金辉城	2001年4月	重庆	100%	2,708,757.00	2,708,757.00
47	中央铭著	2017年2月	重庆	100%	646,389.00	646,389.00
48	鹿角项目	2017年8月	重庆	34%	496,900.00	168,946.00
49	路山云著	2018年7月	重庆	50%	335,317.07	167,658.54
50	金辉雅楚花园	2017年5月	长沙	100%	233,200.00	233,200.00
51	鸿海翠寒湾	2017年7月	长沙	100%	170,800.00	170,800.00
52	金辉优步湖畔	2018年1月	武汉	100%	250,834.00	250,834.00
53	悠步熙园	2017年4月	佛山	100%	144,765.81	144,765.81
54	大良项目	2017年6月	佛山	100%	98,943.41	98,943.41
55	大沥项目	2017年8月	佛山	34%	34,598.73	11,763.57
56	澜畔家园	2017年9月	佛山	50%	75,507.23	37,753.62
57	东堤华园	2017年9月	惠州	100%	90,897.00	90,897.00
58	淮安项目	1991年9月	福州	60%	1,347,322.56	808,393.54
59	优步书苑	2017年10月	福清	36%	175,279.76	63,100.71
60	江山云著小区	2018年9月	福清	39%	202,623.39	79,023.12
61	观澜云著小区	2018年9月	福清	100%	192,905.78	192,905.78
合计					22,802,876.02	20,693,106.18

注释:合肥西子花园:根据《合肥盛卓房地产开发有限公司章程》,安徽融辉置业享有表决权比例为51%;股东会表决事项中除法律规定必须由代表三分之二以上表决权的股东表决通过的事项外,其余事项由股东会代表三分之一以上表决权的股东表决通过。

表3-31 截至2018年12月31日发行人主要在建项目/工程进展情况

单位:亿元

区域	项目名称	投资总额	回收投资计划			工程进展	预计交房时间
			2019年度	2020年度	2021年度		
北京	朝阳口岸项目	22.21	1.39	1.9	1.9	21.93%	2022年12月
天津	湾岸花园	13.79	3.16	3.16	1.03	35.55%	2021年5月
石家庄	金辉优步小区(优园)	5.4	1.34	0.93	–	48.35%	2019年9月
石家庄	金辉优步小区(品园、智园)	11.5	2.79	0.24	–	39.09%	2020年3月
石家庄	金辉云著小区	13.94	2	0.44	0.25	12.78%	2020年6月
石家庄	正国土资(2017)05号地	13.14	9.81	2.87	–	2.32%	2020年9月
沈阳	优步大道	3.14	0.36	–	–	94.78%	2019年4月
沈阳	优步湖畔	12.14	2.33	0.6	–	62.51%	2020年5月
沈阳	优步学府	4.15	0.99	0.02	–	64.09%	2019年9月
沈阳	优步公园	7.83	1.63	0.15	–	40.71%	2019年9月
沈阳	优步南都	15.02	6.14	2.54	–	38.68%	2020年5月
上海	金辉天草苑	40.34	2.8	0.43	–	98.02%