金辉集团股份有限公司

RADIANCE GROUP Co., LTD.

（福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼）

首次公开发行股票招股说明书

（申报稿）

保荐机构（主承销商）

中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO.,LTD

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

金辉集团股份有限公司

首次公开发行股票招股说明书

（申报稿）

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	不超过 60,000 万股
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟申请上市证券交易所	上海证券交易所
发行后的总股本	不超过 240,000 万股
本次发行股份安排	本次发行股票的数量为不超过 60,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 60,000 万股（占发行后总股本的 25%），具体发行数量由公司董事会（或董事会授权人士）与保荐机构（主承销商）根据发行价格情况及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。 本次发行应优先满足募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额将超过募投项目所需募集资金总额的，则由公司董事会（或董事会授权人士）和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量和进行老股转让，以及发行新股和老股转让的具体数量。 若本次发行需要进行老股转让的，则由金辉投资（香港）有限公司按其持有公司股份的比例进行老股转让，老股转让数量不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获配股份的数量。老股转让所得资金不归公司所有。

本次发行前实际控制人、控股股东和其他股东对所持股份流通限制和自愿锁定的承诺：

1、实际控制人承诺

本公司实际控制人林定强先生承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本人持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人持有的股份。

在上述锁定期届满后，本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过所持有的发行人股份总数的 25%；离职后半年内不转让所持有的发行人股份。

本人如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本人关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际需要进行股份减持。本人将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式进行适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本人的实际控制人地位。如本人拟转让本人直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本人减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规、规范性文件的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息书面通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。有关股份限制流通及自愿锁定的承诺，不因本人职务变更或离职而终止履行。

本人将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本人违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有，并延长剩余股份锁定期 1 年。如本人未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本人现金分红及薪酬中与本人应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本人履行上述承诺。”

2、控股股东承诺

本公司控股股东金辉投资承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

Jubilance 和金辉控股承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

3、其他股东承诺

本公司的股东上海华月承诺:“自发行人A股股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

本公司如违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

保荐人（主承销商）： 中信证券股份有限公司

招股说明书签署日期： 2016年1月25日

声明及承诺

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股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。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因保荐人为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，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。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本招股说明书全文，并特别注意下列重大事项提示：

一、本次发行前公司股东、董事、高级管理人员关于所持股份的限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及相关股东持股及减持意向等承诺

（一）实际控制人承诺

本公司实际控制人林定强先生承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本人持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人持有的股份。

在上述锁定期届满后，本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过所持有的发行人股份总数的 25%；离职后半年内不转让所持有的发行人股份。

本人如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本人关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际需要进行股份减持。本人将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式进行适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本人的实际控制人地位。如本人拟转让本人直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限

相应调整。如本人减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规、规范性文件的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息书面通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。有关股份限制流通及自愿锁定的承诺，不因本人职务变更或离职而终止履行。

本人将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本人违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有，并延长剩余股份锁定期 1 年。如本人未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本人现金分红及薪酬中与本人应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本人履行上述承诺。”

（二）控股股东承诺

本公司控股股东金辉投资承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期

限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

Jubilance 和金辉控股承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减

持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

（三）其他股东承诺

本公司的股东上海华月承诺:“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

本公司如违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

二、上市后股价稳定预案

根据《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、中国证监会的有关要求及其他有关法律、法规、规范性文件的规定，并结合本公司的实际情况，就公司上市后三年内稳定公司股价的相关事宜，制定如下预案（以下简称“本预案”）：

（一）启动股价稳定措施的具体条件

公司上市后三年内，如公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日（第 20 个交易日称为“触发稳定股价措施日”）低于公司最近一期的每股净资产，公司、

公司控股股东、董事和高级管理人员将按照有关法律法规及监管机构的有关规定和要求启动稳定公司股价的具体措施。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

（二）稳定股价的具体措施

在触发稳定股价措施日后，公司、公司控股股东、公司的董事和高级管理人员将按照以下顺序实施：

1、控股股东增持 A 股股票

在触发稳定股价措施日起 10 个交易日内，公司控股股东应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。控股股东应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，通过证券交易所以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票，增持价格不高于公司最近一期每股净资产，用于增持的资金总额不少于其最近一次从公司取得的现金分红，增持期限为增持公告发布且控股股东的增持计划获得有权机构批准（如需要）之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则控股股东可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则控股股东可以终止实施增持计划。

2、公司回购 A 股股票

如控股股东未能如期向公司提出增持计划，或者控股股东增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，或者增持计划实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则公司应在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，且在公司符合有关法律法规关于上市公司回购股份的前提下，制订回购公司 A 股股票方案并提交董事会审议，董事会审议通过后及时将回购方案提交股东大会审议。

公司制定的回购方案应包括以下内容：回购方式为通过证券交易所以集中竞价的交易方式回购；回购价格不高于公司最近一期每股净资产，拟用于回购的资金总额不少于公司上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%；公司回购 A 股股票的方案将在履行内部决策和外部审批、备案等手续（如需要）后六个月内实施。

回购方案生效后及回购期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则公司可中止回购。如回购股份将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则公司可以终止实施回购方案。

3、董事（独立董事、不在公司领薪的董事除外）和高级管理人员增持 A 股股票

如上述第 2 项规定的公司回购 A 股股票的措施因未能获得股东大会及/或其他有权监管机构批准，或者回购措施实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，除独立董事、不在公司领取薪酬的董事之外的其他全体董事和全体高级管理人员（以下简称“有增持义务的董事和高管”）应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。

有增持义务的董事和高管应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，以不高于公司最近一期每股净资产的价格，并以不低于各自上一年度从公司取得的税后薪酬的 20%的资金，以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票，增持期限为增持公告发布之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则有增持义务的董事和高管可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则有增持义务的董事和高管可以终止实施增持计划。

4、稳定股价措施的再次启动

如在有增持义务的董事和高管增持 A 股股票的措施执行完毕后，出现公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则控股股东、

公司及有增持义务的董事和高管应按照上述第1项至第3项述顺序继续执行股价稳定措施。

5、其他股价稳定措施

独立董事、不在公司领取薪酬的董事应督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行本预案规定的稳定股价措施。

在实施上述既定的股价稳定措施过程中，公司和相关主体可以制定其他符合法律法规及监管要求的股价稳定措施。

（三）相关约束措施

1、对控股股东的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如控股股东未履行其增持义务，或者无合法理由对公司董事会制定的股份回购方案投反对票或弃权票并导致公司股份回购方案未获得股东大会通过的，则：公司有权扣留相等于控股股东应承担的用于履行增持义务的资金总额的分红款，控股股东放弃对该部分分红款的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

2、对公司及公司董事、高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，公司未及时制定公司股份回购方案提交董事会审议，则公司及负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，公司应继续履行尽快制定股份回购方案的义务，董事和高级管理人员应督促公司履行前述义务。

3、对有增持义务的董事和高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如有增持义务的董事和高级管理人员未按照本预案规定履行其增持义务或无法履行其增持义务的，则公司有权扣留相等于应履行但未履行增持义务的董事、高级管理人员应承担的用于增持的资金总额的薪酬，被扣留薪酬的董事或高级管理人员放弃对该部分薪酬的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

4、对独立董事、不在公司领取薪酬的董事的约束措施

如独立董事、不在公司领取薪酬的董事未能勤勉尽责地依法督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高级管理人员执行稳定股价措施的，应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉。

5、对拟聘任的董事、高级管理人员的约束措施

在本预案有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本预案规定的董事、高级管理人员的义务并按同等标准履行公司 A 股上市时董事、高级管理人员已作出的其他承诺和义务。对于拟聘任的董事、高级管理人员，公司应在获得其书面同意履行前述承诺和义务后方可聘任。

（四）预案的生效及其他

本预案经董事会、股东大会审议通过，并自公司上市后自动生效。本预案有效期三年，自公司上市之日起计算。

如本预案与有关法律法规规定或者中国证监会等监管机构的相关要求不一致的，公司应及时按照有关法律法规的规定或监管机构的要求对本预案进行修订，并提交董事会、股东大会审议。

三、关于本次发行相关申请文件的重要承诺

（一）发行人关于招股说明书等事宜的承诺

1、本公司首次公开发行股票招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司对其真实性、准确性和完整性承担全部法律责任。

2、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定本公司首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在该等违法事实被证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定之日起 5 日内，根据相关法律法规及公司章程规定制定股份回购方案，并提交公司股东大会审议，在履行完毕相关审批手续后，启动股份回购程序，回购价格不低于本公司股票发行价加上股票发行后至回购期间银行同期活期存款利息。如本公司上市后有送配股份、利润分配等除权、除息行为，上述价格根据除权除息情况相

应调整。

3、本公司同时承诺，若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定本公司首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、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，本公司将在证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定后，依照相关法律法规的规定赔偿投资者能举证证实的因本次交易遭受的直接损失。该等损失的金额以经人民法院认定或与本公司协商确定的金额为准。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。如本公司非因不可抗力原因导致未能履行上述承诺，本公司将按相应的赔偿金额冻结自有资金提供赔偿保障。

4、若因本公司提供虚假记载资料、误导性陈述或对相关信息进行刻意隐瞒等原因导致保荐机构、会计师事务所、律师事务所等证券服务机构为本公司首次公开发行制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情形的，上述机构因此对投资者承担赔偿责任的，本公司将依法赔偿上述机构损失。

5、如本公司未能履行上述公开承诺事项，本公司将：

（1）立即停止制定或实施现金分红计划、停止发放公司董事、监事和高级管理人员的薪酬、津贴，直至本公司履行相关承诺；

（2）立即停止制定或实施重大资产购买、出售等行为，以及增发股份、发行公司债券以及重大资产重组等资本运作行为，直至公司履行相关承诺；

（3）在上述违法事实被认定 5 个工作日内自动冻结根据上述承诺初步测算的货币资金以用于本公司履行相关承诺。

（二）实际控制人关于招股说明书等事宜的承诺

1、发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性承担责任。

2、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在该等违法事实被证券

监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本人将督促发行人依法回购其在首次公开发行股票时发行的全部新股。

3、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、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，本人将在证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定后，依照相关法律法规的规定赔偿投资者能举证证实的因本次交易遭受的直接损失。该等损失的金额以经人民法院认定或与本人协商确定的金额为准。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

在相关责任主体未履行赔偿义务的情况下，本人和本人控制的金辉投资（香港）有限公司将代其他责任主体向投资者先行支付赔偿款项，再向其他责任主体追偿。

（三）控股股东关于招股说明书等事宜的承诺

1、发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司对其真实性、准确性和完整性承担全部法律责任。

2、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将督促发行人依法回购其在首次公开发行股票时发行的全部新股。

3、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回已公开转让的原限售股份（如有）。本公司将在该等违法事实被证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定之日起5日内，根据相关法律法规及公司章程规定制定股份购回方案，采用二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让、要约收购以及证券监管部门认可的其它方式购回已转让的原限售股份。购回价格为发行人首次公开发行股票的发行价格加上股票发行后至购回期间同期银行活期存款利息。如发行人上市后有送配股份、利润分配等除权、除息行为的，

上述价格根据除权除息情况相应调整。若本公司购回已转让的原限售股份触发要约收购条件的，本公司将依法履行相应程序，并履行相应信息披露义务。

4、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要有虚假记载、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，本公司将在证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定后，依照相关法律法规的规定赔偿投资者能举证证实的因本次交易遭受的直接损失。该等损失的金额以经人民法院认定或与本公司协商确定的金额为准。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

如本公司非因不可抗力原因导致未能履行上述承诺，本公司将按相应的赔偿金额冻结自有资金提供赔偿保障。

（四）公司董事、监事及高级管理人员关于招股说明书等事宜的承诺

1、发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、若证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关认定发行人首次公开发行股票招股说明书及其摘要存在虚假记载、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，本人将在证券监管部门、证券交易所或司法机关等有权机关最终认定后，依照相关法律法规的规定赔偿投资者能举证证实的因本次交易遭受的直接损失。该等损失的金额以经人民法院认定或与本人协商确定的金额为准。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

如本人违反以上承诺，发行人将有权暂扣本人在发行人处应领取的薪酬或津贴对投资者进行赔偿。

3、上述承诺不会因为本人职务的变更或离职等原因而改变或无效。

（五）相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺

1、中信证券

本公司为金辉集团股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行 A 股股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

2、德恒

德恒作为发行人首次公开发行股票并上市项目的专项法律顾问，特承诺如下：

德恒为发行人本次发行上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。

如因德恒在本次发行上市期间未勤勉尽责，导致德恒为发行人本次发行上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被有权主管部门认定后，德恒将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式，依法进行赔偿。

德恒保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担责任。

3、致同

根据《证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，按照中国注册会计师执业准则和中国注册会计师职业道德守则的要求，致同为发行人申请首次公开发行股票并上市依法出具相关文件，致同保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

因致同为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，在该等违法事实被认定后，将依法赔偿投资者损失，致同能证明无执业过错的除外。

4、中同华

中同华就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺如下：

本公司及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本公司及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

本次发行并上市过程中，如因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

（六）公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺（上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证）：

1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

四、强化对相关责任主体承诺事项的约束措施

（一）发行人承诺

1、本公司将严格履行招股说明书披露的相关公开承诺。

2、如发生未实际履行招股说明书披露的承诺事项的情形，将视情况通过证券监督管理机构、证券交易所等指定途径披露未履行的具体原因。

3、如果因未履行相关承诺事项给投资者造成损失的，本公司将依照相关法律法规规定向投资者承担赔偿责任，赔偿金额通过与投资者协商确定或由有权机关根据相关法律法规进行认定，本公司自愿按相应的赔偿金额冻结自有资金以提供赔偿保障。

（二）控股股东承诺

1、本公司将严格履行发行人招股说明书等文件作出的公开承诺。

2、如发生未实际履行公开承诺事项的情形，将视情况通过发行人股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因。

3、如因本公司未实际履行相关承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任，赔偿金额通过与投资者协商确定或由有关机关根据相关法律法规进行认定。

4、如本公司违反上述承诺，发行人有权将应付本公司的现金分红予以暂时扣留，直至本公司实际履行上述各项承诺义务为止。

（三）公司董事、监事、高级管理人员承诺

1、本人将严格履行招股说明书等文件公开作出的承诺。

2、如发生未履行公开承诺事项的情形，将视情况通过发行人股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因。

3、如果因本人未履行相关承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任，赔偿金额通过与投资者协商确定或由有关机关根据相关法律法规进行认定。

4、本人如违反上述承诺，在证券监管部门或有关政府机构认定承诺未实际履行 30 日内，或司法机关认定因前述承诺未得到实际履行而致使投资者在证券交易中遭受损失起 30 日内，自愿将上一年度从发行人处所领取的全部薪金对投资者先行进行赔偿。

五、股利分配政策及上市后三年股东分红回报具体计划

（一）股利分配政策

本次发行完成后，本公司将根据《公司法》及上市后适用的公司章程的规定进行股利分配。在当年实现的净利润为正数且当年末累计未分配利润为正数的情况下，公司将本着重视股东合理投资回报、同时兼顾公司持续发展及合理资金需求的原则，实施持续积极的利润分配办法。具体分配政策为：

1、公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的资金需求以及可持续发展。公司每年将根据当期的经营情况和资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。

2、公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，具备现金分红条件的，优先采用现金分红方式进行利润分配。在公司实现盈利、不存在未弥补亏损、有足够现金实施现金分红且不影响公司正常经营的情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。如董事会认为出现公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况，可以在确保足额现金分红的前提下，采取股票股利方式进行利润分配。

公司进行利润分配时，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、公司一般按照年度进行现金分红。公司董事会可以根据公司的资金需求状况提议进行中期现金分红或股票股利分红，经股东大会批准后实施。

4、公司的利润分配方案由董事会制订并交由股东大会审议批准，独立董事及监事会应就利润分配方案发表意见。公司应当在发布召开股东大会的通知时，公告独立董事和监事会意见。同时，公司应当根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

5、若公司董事会未做出现金利润分配预案或年度现金分红比例不足当年度实现的可分配利润的 10%的，公司应在定期报告中披露原因、公司留存资金的使用计划和安排，独立董事应当对此发表独立意见。

6、公司的利润分配政策将保持连续性和稳定性，如公司由于实际经营情况、投资规划和未来长期发展等因素需要确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事意见，经董事会审议通过后提交本公司股东大会以特别决议批准。

（二）上市后三年股东分红回报具体计划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，为进一步明确公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并在主板上市后对新老股东的分红回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，根据公司的实际情况、发展目标，并经充分考虑全体股东的利益，公司制定了上市后三年的股东分红回报规划，关于利润分配的具体规定包括但不限于：

1、利润分配形式、间隔期限

公司采取现金、股票或者两者相结合的方式分配股利。具备现金分红条件的，公司应当优先采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。在满足现金分红条件情况下，公司将积极采取现金方式分配股利，原则上每年度进行一次现金分红，公司

董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

2、现金分红的具体条件及比例

（1）公司该年度实现的可分配利润为正值。

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（3)公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的30%。

（4）公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司董事会在制定利润分配预案时，应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。

3、股票股利分配的具体条件

公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。公司采取股票方式分配股利的条件为：如董事会认为出现公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况，可以在确保足额现金分红的前提下，采取股票股利方式进行利润分配。

4、利润分配方案的决策程序

公司董事会在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意

见，尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见，其中，独立董事应当就利润分配方案是否符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定发表意见，公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征求中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司董事会、独立董事、符合相关规定条件的股东可在审议利润分配方案的股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权。公司应当严格执行有关法律、法规、规范性文件及公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

5、既定利润分配政策的调整

公司利润分配政策不随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序。

有关调整利润分配政策的议案须经公司董事会、监事会审议后提交公司股东大会审议通过。董事会、监事会、股东大会审议调整利润分配政策的议案，应当分别经全体董事过半数及 2/3 以上独立董事、半数以上监事、出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。涉及对现金分红政策进行调整或者变更的，股东大会审议时应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。董事会应当在提交股东大会审议的利润分配政策调整方案中进行详细论证并说明原因，独立董事应对利润分配政策调整方案发表独立意见。公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并及时答复中小股东关心的问题，并在召开股东大会时，根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

六、本次发行完成前的滚存利润分配方案

2015 年 12 月 17 日，本公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并上市的议案》及《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票前滚存利润分配方案的议案》。根据上述股东大会决议，本次公开发行前公司的滚存未分配利润由发行上市后的新老股东按照发行后所持股份比例共享。

七、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

（一）政策风险

房地产行业是我国国民经济发展的支柱型行业，近年来发展迅速，房价上涨速度较快。为了维护房地产市场稳定，促进房地产业持续健康发展，近年来国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，持续对房地产市场予以调控。党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府对房地产行业的调控重点由抑制房价快速上涨、降低经济整体运行风险转为有保有压，注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善型需求。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但未来调控方向及调控手段仍具有较大不确定性，可能会对房地产公司业务的各个环节如土地取得、建筑规划、贷款申请、项目预售等方面造成一定的影响，同时可能会对消费者的购房需求产生一定的抑制，从而影响公司房地产项目的开发与经营。如果未来公司不能积极适应国家对房地产行业调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

（二）市场风险

1、宏观经济、行业周期性波动的风险

房地产行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都将看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公

司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2、市场竞争的风险

由于房地产行业壁垒较低，且行业市场巨大，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场，行业竞争日趋激烈。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。此外，市场竞争加剧还会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

3、原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料为土地和建材，原材料的价格波动将直接影响房地产企业的开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然公司房地产业务采取了稳健的发展策略，具备较强的抗风险能力，如果未来土地价格持续上涨，或建材价格发生波动，将会增加公司获取及开发项目的成本，加大项目开发经营风险。

（三）业务经营风险

1、项目开发的风险

房地产项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。公司的整个项目开发流程包括土地收购、项目设计、建设规划、施工、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节，每个环节均会受到不同的外部因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，或项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预

期经营目标难以如期实现。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

2、项目销售的风险

随着公司土地储备的扩大和公司开发能力的不断提升，公司推向市场进行销售的房地产项目越来越多。个人购房消费的市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，将可能导致销售不畅、回款缓慢，从而给公司带来销售压力和产品滞销的风险。

此外，如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大公司的销售风险。

3、土地储备的风险

开发建设用地是房地产企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争。如果公司不能及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

4、合作项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，房地产开发企业希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于客观需要，房地产合作开发经营逐渐成为行业内通常采用的经营模式，该模式有利于资金的筹集和降低企业的风险。公司绝大部分在建与拟建的项目为自主开发，同时将来会积极采用合作开发模式。在合作过程中，公司对项目的控制程度会受到一定的制约，可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公

司经营带来不利影响。

5、房地产开发项目集中在二、三线城市的风险

公司开展的房地产业务大部分集中在国内的二线或者三线城市，上述城市在资源禀赋和人均购买力等方面普遍弱于国内一线城市。虽然公司在进入上述城市前均对该地区的市场和政策环境进行了较为充分的调查和论证，目前在上述城市的经营状况良好，但由于受到国内宏观经济转型、未来人口老龄化等因素的影响，国内房地产市场的地域性差异将会显著分化，二线或者三线城市可能受到较大冲击，从而对公司业绩可能带来不利影响。

6、收购西安公司股权的相关风险

2013 年 2 月 8 日，公司、北京金辉原山、北京金辉合创与开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、开元曲江投资发展有限公司、西安嘉林投资中心（有限合伙）等签署了《关于西安中央文化商务区一期项目的股权转让及合作协议》，约定北京金辉原山分期受让西安曲江原山、西安博朗的全部股权，北京金辉合创分期受让西安曲江合创的全部股权，支付对价总价款为 540,000 万元，包括西安曲江原山、西安曲江合创股东贷款总额 222,234.15 万元，西安博朗股东贷款总额 17,502.15 万元和股权转让款 300,263.71 万元。

截至报告期末，公司已支付股权转让款 227,084.48 万元，偿还股东贷款 182,915.52 万元，合计支付 410,000.00 万元，并取得西安曲江原山、西安曲江合创、西安博朗各 10.5%的股权。

同时，北京金辉原山、北京金辉合创和公司通过与西安曲江原山、西安曲江合创和西安博朗资金往来的方式收回资金 199,816.24 万元。也即为实施本次收购，北京金辉原山、北京金辉合创和公司实际投入的资金为 210,183.76 万元。另外，公司作为担保方，为西安曲江原山和西安曲江合创 219,580.00 万元和 14,950.00 万元银行贷款提供担保。

目前，西安曲江原山 89.5%股权、西安曲江合创 89.5%股权和西安博朗 0.1%股权正在履行西安文化产权交易中心挂牌程序，公司能否最终取得上述股权存在一定不确定性。虽然挂牌转让条件中约定了公司持有的西安曲江原山和西安曲江

合创 10.5%股权的随售权，在公司未能最终取得西安曲江原山 89.4%股权、西安曲江合创 89.4%股权的情形下，公司有权要求最终受让方以同等价格和条件收购其所持西安曲江原山 10.5%股权、西安曲江合创 10.5%股权的部分或全部权益，但发行人仍将面临如下风险：

（1）失去对西安曲江原山、西安曲江合创名下项目土地开发机会；

（2）北京金辉原山、北京金辉合创和公司为本次收购实际投入的 210,183.76 万元资金中的部分款项可能不能及时收回，以及公司为西安曲江原山、西安曲江合创提供的主债权金额为 219,580.00 万元和 14,950.00 万元的银行贷款担保可能不能及时解除。

7、业绩大幅下滑的风险

房地产企业的经营业绩受到多种因素的影响。宏观经济及行业周期的波动、房地产宏观调控政策及土地、信贷、税收等政策的变化会对公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、项目开发和销售风险会对公司的收入产生影响，原材料价格的上涨、公司内部经营管理的风险则会进一步提高公司的经营成本。公司目前的房地产开发项目主要集中在二、三线城市，若公司进入区域对于房地产开发产品需求持续下降，且上述因素的变化持续对公司的生产经营造成影响，则有可能导致公司的经营业绩持续下滑，甚至导致公司未来营业利润、净利润等指标出现同比下滑达到 50%的情形。

（四）财务风险

1、资产负债率较高的风险

报告期内各期末，公司负债总额分别为 2,907,263.41 万元、3,192,545.52 万元、3,324,585.03 万元和 3,309,773.28 万元，合并口径的资产负债率分别为 82.24%、80.49%、77.26%和 80.01%。总体来看，报告期内公司资产负债率处于较高水平。

2015 年 9 月 30 日，公司长期借款余额为 475,555.00 万元，一年内到期的非流动负债 672,450.00 万元，应付账款 297,450.23 万元，短期借款 20,600.00 万元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。且报告期各期末，公司流动比率分别为 1.21、1.41、1.33 及 1.12，速动比率分别为 0.25、0.28、0.27 及 0.19，相

对较低。若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

2、存货规模较大的风险

报告期内各期末，公司存货账面价值分别为 2,284,826.77 万元、2,593,161.31 万元、2,657,558.10 万元和 2,520,483.28 万元，占同期末总资产的比例分别为 64.63%、65.38%、61.76%和 60.93%，公司的存货跌价准备余额分别为 46,653.02 万元、99,076.48 万元、97,367.40 万元及 75,455.85 万元。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，公司的存货将面临进一步跌价风险，进而对公司财务状况和盈利能力产生不利影响。

3、投资性房地产公允价值波动的风险

报告期内各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 482,255.18 万元、540,222.69 万元、611,243.10 万元和 662,094.20 万元，占总资产的比例分别为 13.64%、13.62%、14.20%和 16.01%。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，报告期内，公司投资性房地产公允价值变动损益分别为 43,360.00 万元、30,753.77 万元、34,389.76 万元及 19,339.00 万元。若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将对公司财务状况和盈利能力产生不利影响。

4、毛利率持续下降的风险

报告期内，公司整体业务毛利率分别为 44.57%、40.61%、33.30%、25.02%，呈逐年下降趋势。随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地取得成本逐年上升，且受市场环境影响，项目销售的价格有所下降，导致公司整体毛利率下降。未来，若宏观经济政策发生不利于房地产开发企业的变化，经济持续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在持续下降的风险。

5、经营性现金流波动的风险

房地产项目开发具备一定的时间周期，购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值。公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 143,379.61 万元、106,549.06 万元、210,535.83 万元及 263,521.89 万元，基本保持稳定增长的趋势。公司报告期内的现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如未来公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

6、财产抵押的风险

截至报告期末，公司总体用于抵押的资产价值约为 1,770,180.54 万元，占总资产的比例为 42.79%，占净资产的比例为 214.06%；公司利用抵押获取的借款余额为 1,108,105.00 万元，占总资产的比例为 26.79%，占净资产的比例为 134.00%。房地产行业为资金密集型行业，房地产开发企业在项目的开发过程中，从拿地到施工建设的各个环节均需要大量的资金。利用自身资产进行抵押从而获取银行借款在行业内属于正常的经营行为。虽然公司目前的经营情况良好，下属的房地产项目开发及销售情况良好，回款情况正常，不存在不能按时偿还银行贷款的情况，且公司与银行及其他金融机构的合作情况良好，获得充裕的授信额度。但如公司因短期资金周转不能按时偿还相关贷款，则会存在一定的财产抵押风险。

7、未来资本性支出较大的风险

本公司为了增强自身在行业中的竞争优势，未来几年将保持较大的资本支出规模。若项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。另一方面，本公司从事的行业资金需求量较大，建设周期长。虽然目前公司外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，银行的授信态度积极，且公司目前取得的授信额度能够满足现阶段的需求，未来取得新增授信的确定性也较高，但如果未来宏观经济形势进一步恶化或信贷政策进一步收紧，可能使公司无法获得足够的资金

继续进行项目建设，从而对公司的拓展计划和发展前景造成不利影响。

（五）其他风险

1、每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行完成后，公司股本和净资产将较发行前有较大幅度的提高；同时由于房地产开发项目需要一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

目 录

重大事项提示 7

第一节 释义 38

第二节 概览 43

一、发行人基本情况简介 43

二、发行人控股股东、实际控制人情况简介 48

三、发行人主要财务数据及主要财务指标 49

四、本次发行基本情况 51

五、募集资金用途 53

第三节 本次 A 股发行概况 54

一、本次 A 股发行的基本情况 54

二、本次 A 股发行有关当事人 55

三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系 58

四、与本次发行上市有关的重要日期 58

第四节 风险因素 59

一、政策风险 59

二、市场风险 61

三、业务经营风险 62

四、财务风险 66

五、管理风险 69

六、募集资金投资项目的风险 70

七、收入及利润波动的风险 70

八、其他风险 71

第五节 发行人基本情况 72

一、发行人基本情况 72

二、发行人改制重组情况 73

三、发行人股本的形成及其变化情况 76

四、发行人设立以来重大资产重组情况.....86
五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性.....103
六、发行人的组织结构.....106
七、发行人控股子公司、参股公司情况.....120
八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况.....153
九、发行人有关股本情况.....159
十、公司员工及其社会保障情况.....164
十一、持有5%以上股份的主要股东、实际控制人及作为股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺及履行情况.....171
第六节 业务和技术.....174
一、公司主营业务及主要产品.....174
二、房地产行业情况及竞争情况.....174
三、发行人的行业地位和竞争能力分析.....256
四、公司主营业务的具体情况.....262
五、与公司业务相关的主要固定资产及投资性房地产.....284
六、与公司业务相关的主要无形资产.....291
七、公司房地产开发的具体项目情况.....295
八、公司的经营资质和技术创新.....354
九、安全生产情况.....359
十、特许经营权情况.....359
十一、公司的境外经营情况.....359
十二、环境保护情况.....359
第七节 同业竞争与关联交易.....361
一、公司独立运营情况.....361
二、同业竞争.....362
三、关联交易.....367
第八节 董事、监事、高级管理人员.....390
一、董事、监事、高级管理人员简介.....390
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况.....394

三、董事、监事、高级管理人员其他对外投资情况 395
四、董事、监事、高级管理人员兼职情况 396
五、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系 397
六、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 397
七、董事、监事、高级管理人员与本公司签订的有关协议、所做承诺情况 398
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 400
九、董事、监事、高级管理人员最近三年的变动情况 400

第九节 公司治理 403

一、股东大会制度的建立健全及运行情况 403
二、董事会制度的建立健全及运行情况 409
三、监事会制度的建立健全及运行情况 413
四、独立董事制度的建立健全及运行情况 415
五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 417
六、董事会专门委员会的设置运行情况 418
七、报告期内违法违规情况 420
八、控股股东资金占用及关联担保情况 420
九、本公司内部控制制度的情况 421

第十节 财务会计信息 422

一、近三年一期经审计的财务会计报表 422
二、审计意见类型 430
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况 431
四、主要的会计政策和会计估计 435
五、税项 456
六、非经常性损益 457
七、最近一期末主要资产情况 458
八、最近一期末主要负债情况 460
九、股东权益变动情况 461
十、报告期内现金流量情况 462

十一、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项.....462
十二、报告期内主要财务指标.....466
十三、资产评估情况.....468
十四、历次验资情况.....472
第十一节 管理层讨论与分析.....473
一、财务状况分析.....473
二、盈利能力分析.....503
三、现金流量分析.....521
四、资本性支出分析.....524
五、其他事项说明.....524
六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....524
七、未来分红回报规划.....527
八、本次融资募集资金到位完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势.....528
第十二节 业务发展目标.....537
一、公司整体经营目标及主要业务计划.....537
二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难.....539
三、上述发展计划与现有业务的关系.....540
四、本次发行对实现上述业务目标的作用.....540
第十三节 募集资金运用.....541
一、本次募集资金运用计划及概况.....541
二、本次募集资金投资项目情况.....544
三、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响.....555
第十四节 股利分配政策.....557
一、报告期内本公司的股利分配政策.....557
二、报告期内本公司的利润分配情况.....557
三、发行后公司的股利分配政策.....557
四、本次发行前滚存利润分配方案.....559
五、上市后三年股东分红回报规划.....559

第十五节 其他重要事项 563

一、信息披露与投资者关系相关情况 563

二、重大合同 563

三、对外担保情况 581

四、重大诉讼与仲裁 583

五、其他事项 583

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 585

第十七节 备查文件 593

一、本招股说明书的备查文件 593

二、文件查阅时间、地点 593

第一节 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、公司、本公司、股份公司、金辉股份	指	金辉集团股份有限公司，根据文意需要亦包括其所有纳入合并报表范围的下属子公司
本次发行、本次公开发行	指	金辉股份根据本招股说明书所载条件在中国境内首次公开发行人民币普通股的行为
金辉有限	指	金辉集团有限公司，根据文意亦包括福建金辉房地产有限公司和福建金辉集团有限公司
控股股东、金辉投资	指	金辉投资（香港）有限公司（KAM FEI INVESTMENT (HONG KONG) LIMITED）
Jubilance	指	Jubilance Properties Limited，直接持有金辉投资100%已发行股份
金辉控股	指	金辉地产控股有限公司（Radiance Property Holdings Limited），直接持有 Jubilance 100%已发行股份
香港金辉	指	金辉投资公司（KAM FEI COMPANY）
上海华月	指	上海华月实业投资有限公司
福州融辉地产	指	福州融辉房地产有限公司
福州金辉地产	指	福州金辉房地产开发有限公司
福州金辉置业	指	福州金辉置业有限公司
福州融侨置业	指	融侨（福州）置业有限公司
福州金辉物业	指	福州金辉物业管理有限公司
福清金辉地产	指	福清金辉房地产开发有限公司
重庆融辉地产	指	重庆融辉房地产有限公司
北京金辉物业	指	北京金辉锦江物业服务有限公司
北京融辉茗业	指	北京融辉茗业投资有限公司
北京金辉居业	指	北京金辉居业投资有限公司
北京融辉置业	指	北京融辉置业有限公司

北京金辉原山	指	北京金辉原山投资发展有限公司
北京金辉合创	指	北京金辉合创投资发展有限公司
上海融辉居业	指	上海融辉居业房地产有限公司
上海居业投资	指	上海居业投资有限公司
北京融辉置业	指	北京融辉置业有限公司
福清融辉置业	指	福清融辉置业有限公司
福清融能地产	指	福清市融能房地产有限公司
重庆锦江地产	指	重庆金辉锦江房地产有限公司
重庆长江地产	指	重庆金辉长江房地产有限公司
重庆长江资管	指	重庆金辉长江资产管理有限公司
西安金辉地产	指	西安金辉房地产开发有限公司
陕西居业地产	指	陕西金辉居业房地产有限公司
西安居业地产	指	西安金辉居业房地产开发有限公司
西安融辉地产	指	西安融辉房地产开发有限公司
西安居业建筑	指	西安居业建筑工程有限公司
西安兴茂地产	指	西安兴茂房地产开发有限公司
西安兴业地产	指	西安金辉兴业房地产开发有限公司
西安金辉物业	指	西安金辉广场商业物业管理有限公司
西安际华置业	指	西安际华置业有限公司
上海融辉置业	指	上海融辉置业有限公司
上海融港置业	指	上海融港置业有限公司
上海融辉地产	指	上海融辉房地产有限公司
上海融宇设计	指	上海融宇设计装饰工程有限公司
苏州金辉居业	指	苏州金辉居业有限公司
苏州金辉置业	指	苏州金辉置业有限公司
苏州金辉地产	指	苏州金辉房地产开发有限公司
北京居业投资	指	北京居业投资有限公司
北京融辉酒店	指	北京融辉酒店管理有限公司
北京居业咨询	指	北京居业房地产咨询有限公司

北京乾景地产	指	北京乾景房地产开发有限公司
天津融辉投资	指	天津融辉投资有限公司
辽宁金辉置业	指	辽宁金辉置业有限公司
沈阳金辉居业	指	沈阳金辉居业房地产有限公司
沈阳融辉居业	指	沈阳融辉居业房地产开发有限公司
扬州金辉置业	指	扬州金辉置业有限公司
淮安金辉置业	指	淮安金辉置业有限公司
淮安融辉地产	指	淮安融辉房地产有限公司
淮安融辉居业	指	淮安融辉居业房地产有限公司
淮安金辉地产	指	淮安金辉房地产有限公司
江苏居业建筑	指	江苏居业建设工程有限公司
连云港融辉置业	指	连云港融辉置业有限公司
连云港天峻置地	指	连云港天峻置地有限公司
安徽金辉地产	指	福建金辉安徽房地产有限公司
安徽融辉置业	指	安徽融辉置业有限公司
成都瑞华	指	成都瑞华企业（集团）有限责任公司
成都融辉置业	指	成都融辉置业有限公司
成都金辉居业	指	成都金辉居业置业有限公司
盐城金辉居业	指	盐城金辉居业房地产开发有限公司
无锡金辉地产	指	无锡金辉房地产开发有限公司
句容弘源地产	指	句容弘源房地产开发有限公司
福州金辉居业	指	福州金辉居业房地产有限公司
福清金辉置业	指	福清金辉置业有限公司
苏州旭邦置业	指	苏州旭邦置业有限公司
苏州金辉新园	指	苏州金辉新园置业有限公司
苏州金辉华园	指	苏州金辉华园置业有限公司
西安曲江原山	指	西安曲江原山置业有限公司
西安曲江合创	指	西安曲江合创房地产开发有限公司
西安博朗	指	西安博朗房地产开发有限公司

福州金辉大酒店	指	福州金辉大酒店有限公司
安徽金銮置业	指	安徽金銮置业有限公司
融侨集团	指	融侨集团股份有限公司
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
预售条件	指	房地产开发企业进行商品房预售时，应达到建设部《城市商品房预售管理办法》规定的必备条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期
容积率	指	计算容积率的总建筑面积（不包括架空层、避难层、屋顶梯间和电梯机房建筑面积的地上建筑面积与不包括地下机动车、非机动车库、设备用房建筑面积的地下建筑面积之和）与净建设用地面积的比值
项目预售率	指	竣工交付前已销售的比率
A 股	指	向境内投资者发行的人民币普通股
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
商务部	指	中华人民共和国商务部
央行	指	中国人民银行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《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》
《公司章程》	指	《金辉集团股份有限公司章程》及其历次修订
中信证券、保荐机构	指	中信证券股份有限公司
德恒、发行人律师	指	北京德恒律师事务所
致同、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中同华、评估机构	指	北京中同华资产评估有限公司

最近三年及一期、报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是因四舍五入造成的。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示，投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人基本情况简介

（一）概况

发行人名称（中文）：	金辉集团股份有限公司
发行人名称（英文）：	RADIANCE GROUP Co., LTD.
注册资本：	180,000 万元
法定代表人：	林定强
设立日期：	1996 年 9 月 2 日
住所：	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
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）公司主要业务

公司的主营业务包括房地产开发、物业管理和物业租赁。报告期内，公司房地产开发业务的销售收入占主营业务收入的比重均超过了 90%。

公司的房地产开发业务，整体以住宅开发为主，再配以少量商业物业开发。公司已先后进入福州、重庆、西安、北京、天津、上海等近 20 个城市，从事住宅开发业务。目前，在建面积 462.04 万平方米。2014 年度，公司结算面积 127.41 万平方米，实现房屋销售收入 118.49 亿元。2015 年前三季度，公司结算面积 118.74 万平方米，实现房屋销售收入 95.07 亿元。

经过多年发展，公司在行业中积累了一定的知名度，在中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”及“2015 中国房地产 500 强测评”中，公司排名分别在第 50 位和第 43 位。

（三）竞争优势

1、公司是国内优秀的专注开发优质住宅物业的全国性房地产开发商

公司是一家专注于房地产开发的全国性开发商，自 1996 年成立以来，始终在房地产开发领域耕耘。公司业务覆盖区域自福州和福清开始，后扩展至重庆、西安、北京、苏州和上海等地，后续随着公司业务持续发展，又先后进入了合肥、无锡、盐城、扬州、沈阳、成都、淮安及连云港等城市，逐步发展成为一家国内

优秀的专注开发优质住宅物业的全国性开发商，并确立了“全国布局、区域聚焦、城市领先”的发展战略。重点覆盖中国东南部、长江三角洲及环渤海区域等经济发达的东部沿海地区与具有高增长潜力的中国中西部地区，逐步在战略性区域的主要城市建立了品牌形象。公司在近 20 个城市拥有房地产开发业务。公司在前述市场发展及扩充业务的能力是业绩持续增长的重要保障。根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“据中国房中国房地产 500 强测评”及“测评地产中国房地产 500 强测评”中，公司排名分别在第 50 位和第 43 位。

公司开发的产品涵盖多种住宅物业，主要包括高、中层刚需住宅及部分改善型住宅，以迎合市场不同细分市场的需求。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。公司房地产开发项目一般附设零售商店、停车位及会所，配备游泳池、儿童活动区、品酒屋及图书馆等配套设施，亦寻求在开发的房地产项目中纳入幼儿园、中小学校等教育设施，提升项目的内在价值。

为进一步吸引及服务客户，公司特别注重对中小户型为主的大型住宅项目开发经验的积累，并在此方面积累了丰富的经验。公司开发的住宅物业小区生活环境舒适，公共交通便利，设计及布局风格符合市场需求。在开发大型项目时，公司可将零售商店、会所及幼儿园等社区设施的成本分摊至大量住宅单位从而实现公司业务的规模经济。同时，大量居民亦可促进项目社区设施的商业活力，并有助于将开发项目转变成可以自我持续增长的城市社区，进而进一步吸引及服务客户。此外，该等大型项目的开发和运作又可提升公司的品牌知名度。

2、高效的执行力确保项目的快速周转

公司凭借在中国开发优质住宅物业中的高效的执行力确保项目的快速周转，具体表现如下：

（1）规划设计优化且质量控制严格。

公司拥有较强的设计能力，公司位于上海及北京的研发设计管理中心负责物业开发项目的整体规划及设计并监督项目公司的设计团队及外聘的设计公司，确

保符合客户要求及确保项目按进度推进并高质量完成。公司的项目规划及设计将充分结合项目的位置特点、建筑条件及文化环境。为维持公司产品的标准及质量，公司亦制定了全面的设计及质控指引，列明了设计及建筑标准、开发程序及责任分配。公司的规划设计及维持严格质控的能力提升了所开发物业的价值。

（2）有效借鉴项目开发经验并应用到后续开发的物业当中。

公司能将成功的物业开发项目经验高效的在各个项目中推广应用。公司利用标准化程序、模块组件及户型建立了一个精简的开发流程，流程涵盖业务营运的所有环节，同时仍能迎合客户的独特需求。公司有囊括多种结构布局模块及物业风格的专有设计库，可快速调整、搭配、组合及制定模块设计而符合不同客户及地区市场的需求及品味。在一个城市成功实行若干设计概念、特点及主题后，公司会根据其他目标市场的当地需求及特点进行一定的调整后在当地推出同类产品。因此，公司的许多房地产开发项目能够在较短时间内完成，有助改善营运现金流及提高投资回报。公司较强的复制力可增加规模经济，为未来业务扩张发挥协同效应。

3、公司拥有有效的成本控制及审慎的财务管理

公司在项目开发各环节采取审慎的财务管理方法及贯彻实施严格的成本控制，以提高资本使用效率，并最大限度提高盈利能力。公司密切关注资本状况及谨慎控制土地收购成本、建筑成本及销售与市场推广机制。

（1）在土地购置方面，公司在购地前会预计各房地产开发项目的土地购置成本与预计投资总额的比率。在购地前，公司基于目标市场的定性及定量分析计算项目的目标平均售价、毛利率及投资总额。若基于公司计算所得的购地成本在商业上不具可行性，则公司不会收购该土地。公司审慎的土地收购方式让公司可有效管理现金流需求。

（2）在资金统筹方面，公司确保自有资金与土地购置所需资金相匹配。通过保持足以供未来三至五年开发的土地储备量，公司能降低因未来开发所需土地储备不足而临时产生的购置土地的现金支出，从而保证公司现金流的稳定。

（3）在项目建设方面，公司结合过往表现、工程质量、计划交付时间及成

本评估等因素挑选工程承包商及建筑材料供应商，以此将建设成本维持在合理水平，同時保障工程质量。通过物业开发项目的建设及装修成本标准化管理，公司能够有效控制建设成本。

（4）在销售及营销方面，公司根据市场状况及各物业开发项目的要求，为各项目制订营销预算以有效管理销售及营销费用，并提升成本效益。公司为大部分房地产开发项目配备专门的内部销售及营销团队，以此加强销售及营销可靠性并有效控制销售及营销费用。

4、公司以较低成本购得位置优越且增长潜力高的优质土地，为持续成长奠定了坚实基础

凭着对购地时机及潜在的土地收购机会精确判断和丰富经验，公司能及早识别并取得有长期增长潜力的土地，因而抓住先机以合理成本购得相关地块。公司之所以能以有竞争力的合理价格收购优质土地，有赖于以下原因：（1）公司能准确判断市场趋势及周期；（2）审慎购地、严格遵守购地政策及目标回报率；（3）公司能抓住购地机会、保持土地储备稳定增长。市场低迷，公司亦积极物色土地储备扩充机会；市场景气时，公司则集中精力开发项目。

公司的土地储备一般在市区，交通便利、周边设施完善且环境优美。有相当一部分土地储备在潜力巨大的新兴住宅区，预期会受购房者青睐。

截至 2015 年 9 月末，公司拥有土地储备的建筑面积（包括拟建项目建筑面积以及在建项目中拟建地块的建筑面积）近 500 万平方米（其中苏州、淮安、连云港等所在的华东地区占比达到 60.42%；重庆、成都所在的西南地区占比达到 20.96%；沈阳所在的华北地区占比达到 8.34%；福州所在的东南地区占比达到 7.18%；西安所在的西北地区占比达到 3.09%），有利公司在整个行业及区域经济周期内稳定增长。

5、销售及营销团队与管理团队经验丰富，为公司品牌及产品的不断成功提供保障

公司为大部分物业开发项目培养及配备了专门的内部销售及营销团队。销售及营销团队经验丰富，对目标市场偏好及趋势有深入了解，制定的销售及营销策

略兼顾本身整体发展政策的需求与当地市场状况。公司通过让销售及营销团队全程参与项目开发，确保开发的产品切合市场需求及趋势，以此提升产品价值及公司的议价能力。公司内部专门的销售及营销管理团队能为客户提供更优质的服务，有利于公司控制销售价格及营销费用，亦能有效强化销售及营销的可靠性。

6、公司拥有稳定而资深的管理团队提供长期服务

公司实行多区域两级管理模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投资、设计、施工、销售等关键环节的把控，同时拥有对子公司管理层的考核权及子公司财务的控制权。扁平化的组织结构既保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，又给项目子公司充分授权。管理团队在这种管理模式下高效运营。

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队有着近二十年的房地产开发经营经验，有丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，市场化运作能力突出。除高级管理团队外，公司还在各地拥有稳定、资深的中级管理团队。自成立以来，公司致力于塑造并保持鼓励创新及奉献精神的企业文化。

二、发行人控股股东、实际控制人情况简介

（一）控股股东基本情况

金辉投资直接持有本公司 172,800 万股股份，占公司股份总数的 96%，为本公司的控股股东。

金辉投资成立于 2006 年 5 月 4 日，经营范围为贸易及投资。截至本招股说明书签署之日，Jubilance 持有金辉投资 100%的已发行股份。

2015 年 9 月 30 日，金辉投资未经审计的资产总额为港币 25.94 亿元；负债总额为港币 10.60 亿元；所有者权益合计为港币 15.34 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为港币 15.34 亿元。

2014 年 12 月 31 日，金辉投资经审计的资产总额为港币 21.85 亿元；负债总额为港币 23.44 亿元；所有者权益合计为港币-1.59 亿元，其中归属于母公司

的所有者权益为港币-1.59 亿元。

（二）实际控制人基本情况

金辉投资持有本公司 96%的股份，Jubilance 持有金辉投资 100%已发行股份，金辉控股持有 Jubilance100%已发行股份，林定强先生持有金辉控股 61.72%已发行股份。林定强先生通过上述境外企业间接控制本公司 96.00%的股份，为本公司的实际控制人。

林定强先生，男，1966 年 10 月出生，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。1993 年 8 月至 1997 年 6 月，担任福建顺华房地产开发有限公司总经理；1996 年 9 月通过香港金辉投资设立本公司，担任董事长兼总经理至今；2005 年 11 月至 2013 年 5 月，曾兼任融侨集团董事。现任本公司董事长兼总经理、金辉投资董事、Jubilance 董事、金辉控股董事、Jubilance Real Estate Limited 董事、融辉集团有限公司（YUNG FAI HOLDINGS COMPANY LIMITED）董事、悦涛集团有限公司（MERRY WAVE GROUP LIMITED）董事、合众企业发展有限公司（BEST GROUP ENTERPRISES DEVELOPMENT LIMITED）董事，全国政协委员、中国侨联委员会常务委员和中国侨商投资企业协会监事长。

三、发行人主要财务数据及主要财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	3,023,980.52	3,323,025.07	3,230,029.55	2,892,189.97
非流动资产	1,112,751.73	980,198.34	736,380.71	643,040.10
资产总额	4,136,732.25	4,303,223.41	3,966,410.26	3,535,230.06
流动负债	2,704,695.36	2,493,290.89	2,290,222.14	2,390,234.27
非流动负债	605,077.92	831,294.14	902,323.38	517,029.14

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
负债总额	3,309,773.28	3,324,585.03	3,192,545.52	2,907,263.41
股东权益	826,958.97	978,638.38	773,864.73	627,966.66
其中：归属母公司股东权益	811,136.94	936,747.31	740,191.59	598,509.97

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	969,462.64	1,220,728.85	1,021,566.62	671,922.50
营业利润	111,515.48	203,529.20	213,340.39	184,082.36
利润总额	114,436.89	201,260.72	209,683.44	179,860.99
净利润	88,772.20	146,565.61	145,898.08	132,734.68
归属母公司股东的净利润	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	58,011.73	113,384.79	129,933.53	99,832.21

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	263,521.89	210,535.83	106,549.06	143,379.61
投资活动产生的现金流量净额	-108,023.56	-238,835.81	-115,318.07	22,397.40
筹资活动产生的现金流量净额	-151,171.88	56,488.93	46,382.13	-93,734.48
现金及现金等价物净增加额	4,325.94	28,027.73	37,613.12	72,042.53

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
年初现金及现金等价物余额	221,381.88	193,354.16	155,741.04	83,698.51
年末现金及现金等价物余额	225,707.82	221,381.88	193,354.16	155,741.04

（四）主要财务指标

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率	1.12	1.33	1.41	1.21
速动比率	0.19	0.27	0.28	0.25
资产负债率（合并）	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%
资产负债率（母公司）	78.61%	89.92%	87.86%	76.42%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.04%	0.03%	0.04%	0.03%
项目	**2015年1-9月**	**2014年**	**2013年**	**2012年**
应收账款周转率（次）	51.14	80.12	135.63	88.51
存货周转率（次）	0.26	0.31	0.25	0.16
息税折旧摊销前利润（万元）	124,753.16	210,661.26	218,816.86	188,647.45
利息保障倍数	1.75	2.00	2.43	2.14
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.46	1.17	0.59	0.80
每股净现金流量（元/股）	0.02	0.16	0.21	0.40

四、本次发行基本情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元

发行股数、占发行后总股本的比例	本次发行股票的数量为不超过 60,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 60,000 万股（占发行后总股本的 25%），具体发行数量由公司董事会（或董事会授权人士）与保荐机构（主承销商）根据发行价格情况及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。
股东公开发售股份的安排	本次发行股票的数量为不超过 60,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 60,000 万股（占发行后总股本的 25%），具体发行数量由公司董事会（或董事会授权人士）与保荐机构（主承销商）根据发行价格情况及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。 本次发行应优先满足募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额将超过募投项目所需募集资金总额的，则由公司董事会（或董事会授权人士）和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量和进行老股转让，以及发行新股和老股转让的具体数量。 若本次发行需要进行老股转让的，则由金辉投资（香港）有限公司按其持有公司股份的比例进行老股转让，老股转让数量不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获配股份的数量。老股转让所得资金不归公司所有。
每股发行价格	【】元
发行后每股收益	【】元（按照本公司 2014 年度经审计的归属于母公司股东的净利润除以本次 A 股发行后总股本计算）
发行市盈率	【】倍（按照发行价格除以发行后每股收益计算）
发行前每股净资产	5.20 元（按照本公司 2014 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的股东权益，除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按照本次发行后归属于母公司股东的股东权益除以发行后总股本计算，其中发行后归属于母公司股东的股东权益按本公司 2014 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的股东权益和本次募集资金净额之和计算）
发行市净率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行方式	采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式
发行对象	本次发行股票的对象为符合国家法律法规和监管机构规定条件且符合公司和主承销商确定的参与网下询价投资者条件的网下投资者，以及已开立上海证券交易所股票账户的投资者（国家法律、法规禁止买卖者除外，有关法律、法规、规范性文件及监管机构另有规定者从其规定）
承销方式	本次发行的股票由主承销商或主承销商组织的承销团以余额包销方式承销

五、募集资金用途

经公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过，公司本次募集资金扣除发行费用后，将围绕公司主营业务进行运用，具体投资于重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园及西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目。本次募集资金拟投项目符合国家产业政策和公司的未来发展方向，各项目都已经过充分的市场调查和可行性研究。本次募集资金拟投资项目具体如下：

序号	项目名称	项目总投资额（亿元）	募集资金拟投入金额（亿元）
1	重庆金辉城	61.49	43.50
2	苏州优步花园	11.62	4.50
3	西安天鹅湾西园	7.95	4.00
4	西安金辉世界城上东区	14.34	8.00
	合计	**95.40**	**60.00**

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

第三节 本次 A 股发行概况

一、本次 A 股发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例	本次发行股票的数量为不超过 60,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 60,000 万股（占发行后总股本的 25%），具体发行数量由公司董事会（或董事会授权人士）与保荐机构（主承销商）根据发行价格情况及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。
股东公开发售股份的安排	本次发行股票的数量为不超过 60,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 60,000 万股（占发行后总股本的 25%），具体发行数量由公司董事会（或董事会授权人士）与保荐机构（主承销商）根据发行价格情况及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。 本次发行应优先满足募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额将超过募投项目所需募集资金总额的，则由公司董事会（或董事会授权人士）和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量和进行老股转让，以及发行新股和老股转让的具体数量。 若本次发行需要进行老股转让的，则由金辉投资（香港）有限公司按其持有公司股份的比例进行老股转让，老股转让数量不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获配股份的数量。老股转让所得资金不归公司所有。
每股发行价格	【】元
发行后每股收益	【】元（按照本公司 2014 年度经审计的归属于母公司股东的净利润除以本次 A 股发行后总股本计算）
发行市盈率	【】倍（按照发行价格除以发行后每股收益计算）
发行前每股净资产	5.20 元（按照本公司 2014 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的股东权益，除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按照本次发行后归属于母公司股东的股东权益除以发行后总股本计算，其中发行后归属于母公司股东的股东权益按本公司 2014 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的股东权益和本次募集资金净额之和计算）
发行市净率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行方式	采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式
发行对象	本次发行股票的对象为符合国家法律法规和监管机构规定条件且符合公司和主承销商确定的参与网下询价投资者条件的网下投资

	者，以及已开立上海证券交易所股票账户的投资者（国家法律、法规禁止买卖者除外，有关法律、法规、规范性文件及监管机构另有规定者从其规定）
承销方式	本次发行的股票由主承销商或主承销商组织的承销团以余额包销方式承销
拟上市地点	上海证券交易所
预计募集资金总额	【】万元
预计募集资金净额	【】万元（扣除发行费用后）
发行费用及分摊原则	合计约【】万元。其中，承销及保荐费用【】万元，审计费用【】万元，评估费用【】万元，验资费用【】万元，律师费用【】万元，发行手续费用【】万元，信息披露费用【】万元，股份托管登记费用【】万元，印花税【】万元等。 其中，本次发行的承销费用由公司与现有符合股东公开发售股份条件的股东按照新股发行数量及公开发售股份的数量占本次发行股份数量的比例分摊。

二、本次 A 股发行有关当事人

（一）发行人

名称： 金辉集团股份有限公司

法定代表人： 林定强

住所： 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

电话： 010-59081919

传真： 010-59081177

联系人： 陈朝荣

互联网网址： www.radiance.com.cn

电子信箱： chenchaorong@radiance.com.cn

（二）保荐人（主承销商）

名称： 中信证券股份有限公司

法定代表人： 王东明

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

电话： 010-60838956

传真： 010-60833955

保荐代表人： 叶建中、孔少锋

项目协办人： 唐晓晶

项目经办人： 肖军、蔡林峰、徐洋、方堃、寇志博、吴霞

（三）发行人律师

名称： 北京德恒律师事务所

主任： 王丽

住所： 北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话： 010-52682888

传真： 010-52682999

经办律师： 张晓丹、吴莲花

项目组成员： 刘崇然

（四）保荐人（主承销商）律师

名称： 北京市纵横律师事务所

负责人： 沈志耕

住所： 北京市东城区东长安街 12 号纺织工业大楼 500

电话： 010-59796300

传真： 010-59796300-805

经办律师： 胡凯之、刘波、孙闯

（五）会计师事务所

名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人： 徐华

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

电话： 010-85665588

传真： 010-85665120

经办会计师： 胡素萍、陈思荣

（六）资产评估机构

名称： 北京中同华资产评估有限公司

法定代表人： 季珉

住所： 北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

电话： 010-68090001

传真： 010-68090099

经办评估师： 杨洋、李静静

（七）股票登记机构

名称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话： 021-68870587

传真： 021-58754185

（八）收款银行

名称：【】

住所：【】

电话：【】

传真：【】

三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系

截至本招股说明书签署之日，本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

询价推介时间：	【】年【】月【】日至【】年【】月【】日
网下申购日期及缴款日期：	【】年【】月【】日至【】年【】月【】日
网上申购日期及缴款日期：	【】年【】月【】日
定价公告刊登日期：	【】年【】月【】日
预计股票上市日期：	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价本次发行及做出投资决定时，除本招股说明书已披露的其他信息外，应慎重考虑下述各项风险因素。下述风险因素的分类是根据重要性原则或有可能影响投资决策的程度大小进行排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、政策风险

房地产行业是我国国民经济发展的支柱型行业，近年来发展迅速，房价上涨速度较快。为了维护房地产市场稳定，促进房地产业持续健康发展，近年来国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，持续对房地产市场予以调控。党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府对房地产行业的调控重点由抑制房价快速上涨、降低经济整体运行风险转为有保有压，注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善型需求。在政策的推动下，房地产行业2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但未来调控方向及调控手段仍具有较大不确定性，可能会对房地产公司业务的各个环节如土地取得、建筑规划、贷款申请、项目预售等方面造成一定的影响，同时可能会对消费者的购房需求产生一定的抑制，从而影响公司房地产项目的开发与经营。如果未来公司不能积极适应国家对房地产行业调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

（一）土地相关政策变化的风险

土地储备是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等均属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等均属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等

均属于土地出让管理政策的范畴。以上政策因素的变化均会对房地产行业造成一定的影响。

近年来，国家监管部门逐步加强了土地政策参与房地产调控的作用，在土地供应方式、土地供应数量和结构、土地供应成本等方面出台了一系列政策，以加强对房地产行业的宏观调控。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。尽管公司目前具备充足的土地储备，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而使公司房地产开发业务产生一定的风险。

（二）信贷相关政策变化的风险

房地产行业的发展与信贷政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是房地产企业重要的资金来源，贷款基准利率的上升将增加公司的资金成本。未来，国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷做出“窗口指导”等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的

资金渠道，该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

（三）税收相关政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税收政策发生变化，其变动情况将直接影响公司的销售、盈利及现金流情况。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税、在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将进一步影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

二、市场风险

（一）宏观经济、行业周期性波动的风险

房地产行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都将看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）市场竞争的风险

由于房地产行业壁垒较低，且行业市场巨大，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场，行业竞争日趋激烈。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。此外，市场竞争加剧还会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，

进而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

（三）原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料为土地和建材，原材料的价格波动将直接影响房地产企业的开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然公司房地产业务采取了稳健的发展策略，具备较强的抗风险能力，如果未来土地价格持续上涨，或建材价格发生波动，将会增加公司获取及开发项目的成本，加大项目开发经营风险。

三、业务经营风险

（一）项目开发的风险

房地产项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。公司的整个项目开发流程包括土地收购、项目设计、建设规划、施工、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节，每个环节均会受到不同的外部因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，或项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

（二）项目销售的风险

随着公司土地储备的扩大和公司开发能力的不断提升，公司推向市场进行销售的房地产项目越来越多。个人购房消费的市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，将可能导致销售不畅、回款缓慢，从而给公司带来销售压力和产品滞销的风

险。

此外，如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大公司的销售风险。

（三）土地储备的风险

开发建设用地是房地产企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争。如果公司不能及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

（四）工程质量的风险

公司在生产经营过程中一贯注重工程质量水平，建立了完善的质量管理体系，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。但是，公司房地产开发项目的质量未来仍然存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出现问题的风险。同时，根据政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合约。因此，公司开发的商品房如出现质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

（五）安全生产的风险

房地产开发项目在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等，加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染、破坏事故，进而有可能影响项目进度、造成经济损失或对公司的声誉造成不利影响。虽然公司十分注重安全生产管理，已建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制，但若公司安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，从而对公司的

市场声誉及项目收益造成不利影响，同时为公司带来处罚、赔偿等风险。

（六）跨地区进行房地产开发业务的风险

截至目前，公司在多个城市从事房地产开发业务。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方政策和管理法规等存在一定的差异性，导致房地产开发存在较强的地域性，公司在业务发展中面临存在如何适应当地房地产市场的风险。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而给公司在当地的生产经营带来不利影响。

（七）项目融资的风险

房地产行业是典型的资本密集型行业，房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期，公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设，若银行借款的融资渠道受到限制，或未能在交易所市场发行债券，以及自有资金和商品房预售回笼的资金不能满足项目的建设需求，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，从而影响公司业务的正常开展，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（八）合作项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，房地产开发企业希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于客观需要，房地产合作开发经营逐渐成为行业内通常采用的经营模式，该模式有利于资金的筹集和降低企业的风险。公司绝大部分在建与拟建的项目为自主开发，同时将来会积极采用合作开发模式。在合作过程中公司对项目的控制程度会受到一定的制约，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公司经营带来不利影响。

（九）房地产开发项目集中在二、三线城市的风险

公司开展的房地产业务大部分集中在国内的二线或者三线城市，上述城市在资源禀赋和人均购买力等方面普遍弱于国内一线城市。虽然公司在进入上述城市

前均对该地区的市场和政策环境进行了较为充分的调查和论证，目前在上述城市的经营状况良好，但由于受到国内宏观经济转型、未来人口老龄化等因素的影响，国内房地产市场的地域性差异将会显著分化，二线或者三线城市可能受到较大冲击，从而对公司业绩可能带来不利影响。

（十）收购西安公司股权的相关风险

2013 年 2 月 8 日，公司、北京金辉原山、北京金辉合创与开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、开元曲江投资发展有限公司、西安嘉林投资中心（有限合伙）等签署了《关于西安中央文化商务区一期项目的股权转让及合作协议》，约定北京金辉原山分期受让西安曲江原山、西安博朗的全部股权，北京金辉合创分期受让西安曲江合创的全部股权，支付对价总价款为 540,000 万元，包括西安曲江原山、西安曲江合创股东贷款总额 222,234.15 万元，西安博朗股东贷款总额 17,502.15 万元和股权转让款 300,263.71 万元。

截至报告期末，公司已支付股权转让款 227,084.48 万元，偿还股东贷款 182,915.52 万元，合计支付 410,000.00 万元，并取得西安曲江原山、西安曲江合创、西安博朗各 10.5%的股权。

同时，北京金辉原山、北京金辉合创和公司通过与西安曲江原山、西安曲江合创和西安博朗资金往来的方式收回资金 199,816.24 万元。也即为实施本次收购，北京金辉原山、北京金辉合创和公司实际投入的资金为 210,183.76 万元。另外，公司作为担保方，为西安曲江原山和西安曲江合创 219,580.00 万元和 14,950.00 万元银行贷款提供担保。

目前，西安曲江原山 89.5%股权、西安曲江合创 89.5%股权和西安博朗 0.1%股权正在履行西安文化产权交易中心挂牌程序，公司能否最终取得上述股权存在一定不确定性。虽然挂牌转让条件中约定了公司持有的西安曲江原山和西安曲江合创 10.5%股权的随售权，在公司未能最终取得西安曲江原山 89.4%股权、西安曲江合创 89.4%股权的情形下，公司有权要求最终受让方以同等价格和条件收购其所持西安曲江原山 10.5%股权、西安曲江合创 10.5%股权的部分或全部权益，但发行人仍将面临如下风险：

（1）失去对西安曲江原山、西安曲江合创名下项目土地开发机会；

（2）北京金辉原山、北京金辉合创和公司为本次收购实际投入的210,183.76 万元资金中的部分款项可能不能及时收回，以及公司为西安曲江原山、西安曲江合创提供的主债权金额为219,580.00 万元和14,950.00 万元的银行贷款担保可能不能及时解除。

（十一）业绩大幅下滑的风险

房地产企业的经营业绩受到多种因素的影响。宏观经济及行业周期的波动、房地产宏观调控政策及土地、信贷、税收等政策的变化会对公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、项目开发和销售风险会对公司的收入产生影响，原材料价格的上涨、公司内部经营管理的风险则会进一步提高公司的经营成本。公司目前的房地产开发项目主要集中在二、三线城市，若公司进入区域对于房地产开发产品需求持续下降，且上述因素的变化持续对公司的生产经营造成影响，则有可能导致公司的经营业绩持续下滑，甚至导致公司未来营业利润、净利润等指标出现同比下滑达到50%的情形。

四、财务风险

（一）资产负债率较高的风险

报告期内各期末，公司负债总额分别为 2,907,263.41 万元、3,192,545.52 万元、3,324,585.03 万元和 3,309,773.28 万元，合并口径的资产负债率分别为82.24%、80.49%、77.26%和80.01%。总体来看，报告期内公司资产负债率处于较高水平。

2015 年 9 月 30 日，公司长期借款余额为475,555.00 万元，一年内到期的非流动负债672,450.00 万元，应付账款297,450.23 万元，短期借款20,600.00 万元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。且报告期各期末，公司流动比率分别为1.21、1.41、1.33 及1.12，速动比率分别为0.25、0.28、0.27 及0.19，相对较低。若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

（二）存货规模较大的风险

报告期内各期末，公司存货账面价值分别为 2,284,826.77 万元、2,593,161.31 万元、2,657,558.10 万元和 2,520,483.28 万元，占同期末总资产的比例分别为 64.63%、65.38%、61.76%和 60.93%，公司的存货跌价准备余额分别为 46,653.02 万元、99,076.48 万元、97,367.40 万元及 75,455.85 万元。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，公司的存货将面临进一步跌价风险，进而对公司财务状况和盈利能力产生不利影响。

（三）投资性房地产公允价值波动的风险

报告期内各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 482,255.18 万元、540,222.69 万元、611,243.10 万元和 662,094.20 万元，占总资产的比例分别为 13.64%、13.62%、14.20%和 16.01%。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，报告期内，公司投资性房地产公允价值变动损益分别为 43,360.00 万元、30,753.77 万元、34,389.76 万元及 19,339.00 万元。若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将对公司财务状况和盈利能力产生不利影响。

（四）销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。2015 年 9 月 30 日，公司合并口径累计按揭担保余额为 868,729.99 万元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

（五）毛利率持续下降的风险

报告期内，公司整体业务毛利率分别为 44.57%、40.61%、33.30%、25.02%，呈逐年下降趋势。随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地取得成本逐年上升，且受市场环境影响，项目销售的价格有所下降，导致公司整体毛利率下降。未来，若宏观经济政策发生不利于房地产开发企业的变化，经济持

续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在持续下降的风险。

（六）经营性现金流波动的风险

房地产项目开发具备一定的时间周期，购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值。公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 143,379.61 万元、106,549.06 万元、210,535.83 万元及 263,521.89 万元，基本保持稳定增长的趋势。公司报告期内的现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如未来公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

（七）财产抵押的风险

截至报告期末，公司总体用于抵押的资产价值约为 1,770,180.54 万元，占总资产的比例为 42.79%，占净资产的比例为 214.06%；公司利用抵押获取的借款余额为 1,108,105.00 万元，占总资产的比例为 26.79%，占净资产的比例为 134.00%。房地产行业为资金密集型行业，房地产开发企业在项目的开发过程中，从拿地到施工建设的各个环节均需要大量的资金。利用自身资产进行抵押从而获取银行借款在行业内属于正常的经营行为。虽然公司目前的经营情况良好，下属的房地产项目开发及销售情况良好，回款情况正常，不存在不能按时偿还银行贷款的情况，且公司与银行及其他金融机构的合作情况良好，获得充裕的授信额度。但如公司因短期资金周转不能按时偿还相关贷款，则会存在一定的财产抵押风险。

（八）未来资本性支出较大的风险

本公司为了增强自身在行业中的竞争优势，未来几年将保持较大的资本支出规模。若项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。另一方面，本公司从事的行业资金需求量较大，建设周期长。虽然目前公司外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，银行的授信态度积极，且公司目前取得的授信

额度能够满足现阶段的需求，未来取得新增授信的确定性也较高，但如果未来宏观经济形势进一步恶化或信贷政策进一步收紧，可能使公司无法获得足够的资金继续进行项目建设，从而对公司的拓展计划和发展前景造成不利影响。

五、管理风险

（一）人力资源风险

公司作为全国性的大型房地产企业集团，已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的业务骨干，但公司经营规模持续扩大和业务范围的拓宽会对自身的人力资源提出更高的要求，优秀的专业人才逐渐将成为稀缺资源。若公司在持续的发展过程之中，未能保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，人才储备不能适应公司业务规模迅速扩张的需要，公司发展战略的有效实施将受到影响，进而降低公司的长期盈利能力。

（二）子公司管理风险

公司主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2015 年 9 月 30 日，公司共拥有 60 家子公司或合并资产的企业。

目前，公司已经对项目子公司建立了较为规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着公司业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致公司对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响公司的正常运营及品牌形象。

（三）大股东控制风险

本次发行前，控股股东金辉投资持有本公司 96%的股份，实际控制人林定强处于绝对控股地位。本次发行后，金辉投资及公司实际控制人仍将处于绝对控股地位，实际控制人及控股股东对公司的生产经营、管理及人事可以施加重大影响。

尽管公司已建立起较为完善且有效的公司治理机制，但实际控制人仍可利用表决权，影响公司的经营决策、人事任免等重大事项，对公司及其他股东造成影响，存在一定的实际控制人控制风险。

（四）家族管理的相关风险

公司 6 位非独立董事之中，董事林凤英女士为实际控制人及董事长林定强先生的配偶，董事林宇先生为林定强先生的儿子，董事林茂祺先生为林凤英女士的胞兄；公司 5 位监事之中，监事林茂盛先生为林凤英女士的胞弟，监事林熙先生为林定强先生胞姐的儿子，监事陈云女士为林定强先生胞姐的女儿；公司高级管理人员之中，副总经理翁溯冲为林定强先生胞姐的配偶。虽然公司已依据《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，建立了关联交易管理制度、独立董事工作制度等制度，并在组织架构上增设董事会专门委员会，完善公司治理结构，但仍不排除林定强先生及其家族成员通过行使表决权或其他直接、间接方式对公司的经营决策、财务决策、重要人事任免等进行控制，从而对本公司的经营决策造成影响，存在一定的家族管理的风险。

六、募集资金投资项目的风险

公司本次募集资金投资项目投向重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园及西安金辉世界城上东区等 4 个项目，公司管理层已进行了充分的可行性论证。但若未来出现宏观政策调整、行业景气程度下降、房价下跌等情形，公司募投项目的投资进度及预期效益的实现可能会受到影响。

七、收入及利润波动的风险

公司当前开发、在售的项目经营情况良好，最近三年及一期，公司协议销售额分别达到 100.26 亿元、137.97 亿元、156.17 亿元及 94.18 亿元，总体呈现稳健增长的态势。

房地产行业具有较为明显的周期性特征，易受宏观调控政策的影响。如果国家对房地产市场出台新的调控政策，公司目前进入城市的房地产市场出现难以预见的供需波动，公司优质土地储备持续消耗而无法有效补充，一定期间内核心城市推盘数量持续减少，则公司即使合理安排项目开发节奏，搭配各项目之间的投资比例，也可能出现公司房地产销售收入下滑的情况。公司的利润部分来源于公司持有投资性房地产的公允价值变动，如房地产市场出现波动，则公司持有投资性房地产的公允价值也会受到一定的影响，从而有可能造成公司收入和利润的波动。

八、其他风险

（一）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行完成后，公司股本和净资产将较发行前有较大幅度的提高；同时由于房地产开发项目需要一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

（二）股票价格波动的风险

股票市场的收益与风险共存。股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。如果未来国内外宏观经济环境和房地产行业发生较大变化，以及其他因素综合作用，公司股票价格可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人名称：	金辉集团股份有限公司
英文名称：	RADIANCE GROUP Co., LTD.
注册资本：	180,000 万元
法定代表人：	林定强
设立日期：	1996 年 9 月 2 日
住所：	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
邮政编码：	100025
电话：	010-59081919
传真：	010-59081177
公司网址：	www.radiance.com.cn
电子邮箱：	chenchaorong@radiance.com.cn
营业范围：	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、发行人改制重组情况

（一）发行人的设立

本公司系经商务部以“商资批[2015]722 号”文批准，由原金辉有限全体股东作为发起人，通过整体变更方式，发起设立的股份有限公司。本公司发起设立过程如下：

致同出具了《金辉集团有限公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月审计报告》，截至 2015 年 6 月 30 日，金辉有限（母公司）经审计的净资产值为 261,557.69 万元。

中同华出具了《金辉集团有限公司拟股份制改制项目资产评估报告书》，以 2015 年 6 月 30 日作为评估基准日，金辉有限（母公司）净资产评估值为 1,982,576.34 万元。

2015 年 8 月 3 日，金辉有限董事会作出决议，同意金辉投资和上海华月作为发起人，以金辉有限（母公司）截至 2015 年 6 月 30 日的经审计净资产 261,557.69 万元按 1.453：1 的比例折合为股份公司 180,000.00 万股股份，其余部分 81,557.69 万元计入股份公司的资本公积金。各发起人在股份公司的持股比例与整体变更前持股比例保持不变，各发起人认股比例与原持股比例相同，具体如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
金辉投资	172,800.00	96.00%
上海华月	7,200.00	4.00%
合计	**180,000.00**	**100.00%**

同日，金辉投资与上海华月签署了《发起人协议》，同意金辉有限按照前述折股方案整体变更为股份有限公司。

2015 年 9 月 22 日，商务部下发了《商务部关于同意金辉集团有限公司设立为外商投资股份有限公司的批复》（商资批[2015]722 号），同意金辉有限整体变更为外商投资股份有限公司。2015 年 9 月 25 日，商务部向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽榕合资字[1996]0105 号）。

2015年9月25日，本公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议通过了《金辉集团股份有限公司公司章程》，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。股东代表监事与公司职工代表大会选举的职工代表监事组成公司第一届监事会。

2015年9月25日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举了董事长并聘任总经理、副总经理和财务总监；同日，召开第一届监事会第一次会议，选举了第一届监事会主席。

2015年9月25日，致同出具了《金辉集团股份有限公司（筹）验资报告》（致同验字（2015）第350ZA0094号），截至2015年9月25日，股份公司注册资本实收金额为180,000.00万元，各发起人已缴足其认购的股份。

2015年9月28日，福建省工商行政管理局向股份公司核发了《企业法人营业执照》（注册号：350000400000180）。

（二）发起人情况

本公司发起人为金辉投资和上海华月。发起人具体情况参见本节“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况（一）发起人及主要股东情况”相关内容。

（三）发行人设立前后主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司主要发起人为金辉投资，金辉投资拥有的主要资产和实际从事的主要业

务在公司改制设立前后没有发生实质性变化。金辉投资拥有的主要资产为所持有的本公司股权/股份，以及持有的其他投资管理公司股权，从事的主要业务参见本节“八、发起人、主要股东和实际控制人的基本情况”。

（四）发行人成立时拥有的主要资产及实际从事的主要业务

本公司系由金辉有限整体变更设立，改制前原企业的所有资产和业务全部进入公司。改制前原企业、改制后发行人的主营业务均为房地产开发、物业管理和物业租赁，改制前后公司的主要业务和经营模式均没有发生实质性变化。

（五）发行人设立前后的业务流程变化及联系

本公司由金辉有限通过整体变更方式发起设立。本公司整体承继了金辉有限的所有业务，改制设立前后公司的业务流程没有发生实质性变化。本公司具体的业务流程参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、公司主营业务的具体情况”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

于 2015 年 6 月 30 日前，金辉投资通过包括本公司前身金辉有限在内的相关公司开展房地产开发、物业管理和物业租赁等业务。为整合其下属房地产开发业务，金辉投资在 2015 年 6 月 30 日前将其拥有的其他从事房地产开发、物业管理和物业租赁等业务的公司股权陆续注入金辉有限，以金辉有限作为金辉投资开展房地产相关业务的唯一平台。上述股权收购的具体情况参见本节“四、发行人设立以来重大资产重组情况（一）报告期内公司重要资产收购、出售情况”。

公司主要发起人为金辉投资。公司成立以来与主要发起人的关联关系及演变情况参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系由金辉有限通过整体变更方式发起设立，金辉有限的资产、负债全部由本公司整体承继。根据致同 2015 年 9 月 25 日出具的《金辉集团股份有限公司（筹）验资报告》（致同验字（2015）第 350ZA0094 号），截至 2015 年 9

月 25 日，股份公司注册资本实收金额为 180,000.00 万元，各发起人已缴足其认购的股份。

三、发行人股本的形成及其变化情况

（一）发行人的历史沿革

1、1996 年 9 月，金辉有限成立

金辉有限成立于1996年9月2日，成立时的公司名称为“福建金辉房地产有限公司”，其设立过程如下：

1996年7月5日，香港金辉制订了《福建金辉房地产有限公司章程》。

1996年8月20日，福建省对外经济贸易委员会出具了《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），同意香港金辉设立金辉有限，投资总额为3,153.00万元，注册资本为1,755.00万元。同日，福建省人民政府核发了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸闽府字[1996]0064号）。

1996年9月3日，中华人民共和国国家工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽榕总字第003873号）。

金辉有限成立时，股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香港金辉	1,755.00	100%
合计	**1,755.00**	**100%**

根据福州榕建会计师事务所于1997年2月20日出具的《分期验资报告》（(97)榕会资字第005号），截至1997年2月20日，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币421.09万元。

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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币547.59万元，变更后的累计注册资本实收金额为968.68万元。

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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币247.23万元，变更后的累计注册资本实收金额为1,215.91万元。

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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币 159.18 万元，变更后的累计注册资本实收金额为 1,375.08 万元。

截至 2002 年 5 月 13 日，香港金辉未缴纳的注册资本为 379.92 万元。该部分出资已于 2002 年 10 月 28 日前缴清，具体参见本节“三、发行人股本的形成及其变化（一）发行人的历史沿革 2、2002 年 6 月，第一次增资”。

2、2002 年 6 月，第一次增资

2002年5月10日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至9,692.00万元，注册资本增加至5,024.00万元。

2002年6月12日，香港金辉依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《补充章程》。

2002年6月23日，福州市对外贸易经济合作局出具了《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），同意金辉有限的投资总额增加至9,692.00万元，注册资本增加至5,024.00万元。2002年6月24日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸闽榕外资字[1996]0064号）。

2002年7月12日，福州市工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽榕总字第003873号）。

本次增资后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香港金辉	5,024.00	100%
合计	**5,024.00**	**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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币2,308.36万元，变更后的累计注册资本实收金额为3,683.45万元。

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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币1,342.58万元，变更后的累计注册资本实收金额为5,024.00万元。

3、2003 年 4 月，第一次变更公司名称暨第二次增资

2003年2月25日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司名称由“福建金辉房地产有限公司”变更为“福建金辉集团有限公司”。2003年3月15日，香港金辉依据前述董事会决议制订了《福建金辉集团有限公司章程》。

2003年3月25日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至22,238.00万元，注册资本增加至10,042.40万元。同日，金辉有限依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《补充修改章程》。

2003年4月3日，福州市对外贸易经济合作局出具《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），同意金辉有限投资总额增加至22,238.00万元，注册资本增加至10,042.40万元。2003年4月8日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸闽榕外资字[1996]0064号）。

2003年4月17日，福建省对外贸易经济合作厅出具《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），同意金辉有限公司名称变更为“福建金辉集团有限公司”。同日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸闽府外资字[1996]0114号）。

2003年4月28日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽总字第003957号）。

本次变更后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香港金辉	10,042.40	100%
合计	**10,042.40**	**100%**

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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币5,019.05万元，变更后的累计注册资本实收金额为10,042.40万元。

4、2004 年 10 月，第三次增资

2004年8月18日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至27,218.00万元，注册资本增加至12,532.40万元。

同日，香港金辉依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《补充修改章程》。

2004年10月26日，福建省对外贸易经济合作厅出具了《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），同意金辉有限投资总额增加至27,218.00万元，注册资本增加至12,532.40万元。2004年10月27日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[1996]0114号）。

2004年10月28日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽总字第003957号）。

本次变更完成后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香港金辉	12,532.40	100%
合计	**12,532.40**	**100%**

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于2004年12月20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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币2,490.39万元，变更后的累计注册资本实收金额为12,532.40万元。

5、2005 年 12 月，第四次增资

2005年10月8日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至48,406.00万元，注册资本增加至19,533.00万元。

同日，香港金辉依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《补充修改章程》。

2005年12月21日，福建省对外贸易经济合作厅出具了《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），同意金辉有限投资总额增加至48,406.00万元，注册资本增加至19,533.00万元。2005年12月22日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[1996]0114号）。

2005年12月28日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：企独闽总字第003957号）。

本次增资后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香港金辉	19,533.00	100%
合计	**19,533.00**	**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，金辉有限收到香港金辉以外汇缴纳的注册资本折合人民币7,000.97万元，变更后的累计注册资本实收金额为19,533.00万元。

6、2006年7月，与融侨集团合作

为充分利用本公司及融侨集团房地产业务资源，本公司实际控制人林定强先生及其配偶林凤英女士与融侨集团实际控制人林文镜先生以及陈水云先生、林茂松先生于 2006 年 7 月 14 日签署了《房地产开发合作协议》。

基于《房地产开发合作协议》，本公司与融侨集团共同投资了19家房地产公司，包括但不限于北京融辉置业、重庆长江地产、重庆锦江地产、江苏融侨置业有限公司、安徽融侨金辉置业有限公司等。

7、2006 年 10 月，第一次股权转让

2006年7月26日，香港金辉与金辉投资签署了《股权转让协议》，约定香港金辉将其持有的金辉有限全部股权转让予金辉投资，股权转让对价协商确定为19,533.00万元。

2006年7月26日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意香港金辉将其持有的金辉有限全部股权转让予金辉投资。

同日，金辉投资依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《补充修改章程》。

2006年10月11日，福建省对外贸易经济合作厅出具了《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），同意香港金辉将其持有的金辉有限全部股权转让给金辉投资。2006年10月12日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[1996]0114号）。

本次股权转让后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
金辉投资	19,533.00	100%
合计	**19,533.00**	**100%**

8、2007 年 2 月，第五次增资

2006年11月27日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至71,418.00万元，注册资本增加至35,709.00万元。

同日，金辉投资依据前述董事会决议对公司章程进行了相应修订并制订了《补充修改章程》。

2007年2月8日，福建省对外贸易经济合作厅出具了《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），同意金辉有限投资总额增加至71,418.00万元，注册资本增加至35,709.00万元。同日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[1996]0114号）。

2007年3月7日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业

执照》（注册号：350000400000180）。

本次变更后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
金辉投资	35,709.00	100%
合计	**35,709.00**	**100%**

根据福建同人大有会计师事务所有限公司于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，金辉有限收到金辉投资以外汇缴纳的注册资本折合人民币3,269.31万元，变更后的累计注册资本实收金额为22,802.31万元。

根据福建同人大有会计师事务所有限公司于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，金辉有限收到金辉投资以外汇缴纳的注册资本折合人民币978.60万元，变更后的累计注册资本实收金额为23,780.91万元。

根据福建同人大有会计师事务所有限公司于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，金辉有限收到金辉投资以外汇缴纳的注册资本折合人民币11,928.09万元，变更后的累计注册资本实收金额为35,709.00万元。

9、2010 年 1 月，第六次增资

2009年11月24日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司投资总额增加至71,418.00万元，注册资本增加至45,709.00万元，并以公司累计未分配利润转增注册资本10,000.00万元。

2009年11月26日，金辉投资依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《福建金辉集团有限公司补充修改章程》。

2010年1月12日，福建省对外贸易经济合作厅出具了《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），同意金辉有限注册资本增加至45,709.00万元，新增注册资本全部由未分配利润转增。同日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽

府外资字[1996]0114号）。

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，金辉有限已收到金辉投资以未分配利润转增的注册资本10,000.00万元，变更后的累计注册资本实收金额为45,709.00万元。

2010年7月7日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：350000400000180号）。

本次增资后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
金辉投资	45,709.00	100%
合计	**45,709.00**	**100%**

10、2010 年 11 月，与融侨集团合作终止

基于长期业务策略，尤其是市场定位及业务扩张的分歧，2010 年 11 月 17 日，林文镜、林定强、陈水云与林茂松签署了《融侨金辉集团股权重组协议书》，约定林定强及其关联人完全退出香港融侨实业有限公司（林文镜控制的企业，为融侨集团控股股东）、融侨集团，林文镜及其关联人完全退出金辉投资；香港融侨实业有限公司与金辉投资在合作过程中形成的股权、项目及相关资产，由林文镜、林定强、陈水云及林茂松协商进行重新分配，以实现林文镜、林定强各自向对方公司的投资全部退出，并据此对 19 家公司进行股权重组。股权重组系以 19 家公司当时土地存量预测可能产生的利润为基础，由本公司和融侨集团对各公司的资产负债表进行审核并以审核结果作为股东权益确认依据。

依据前述《融侨金辉集团股权重组协议书》，本公司与融侨集团就合作期间共同投资的 19 家公司股权重组安排具体如下：

	序号	公司名称	重组前本公司所占权益比例	重组后本公司所占权益比例	转让协议签署日期
转入公司	1	福建融侨房地产有限公司	50%	100%	2010.11.20
	2	上海融辉居业房地产有限公司	80%	100%	2010.12.01
	3	北京融辉置业有限公司	80%	100%	2010.12.24
	4	重庆金辉长江房地产	-	100%	2011.03.07

	序号	公司名称	重组前本公司所占权益比例	重组后本公司所占权益比例	转让协议签署日期
		有限公司			
	5	重庆金辉锦江房地产有限公司	-	100%	2011.03.11
	6	福清金辉房地产开发有限公司	50%	100%	2011.03.18
	7	西安金辉房地产开发有限公司	-	90%	2011.04.03
	8	陕西金辉居业房地产有限公司	-	100%	2011.04.20
	9	西安融辉房地产开发有限公司	80%	100%	2011.05.26
	10	融侨（福州）置业有限公司	-	60%	2013.04.01
转出公司	11	江苏融侨置业有限公司	80%	-	2010.11.20
	12	安徽融侨金辉置业有限公司	100%	-	2010.11.20
	13	闽侯融侨置业有限公司	80%	-	2010.11.20
	14	天津融侨置业有限公司	100%	-	2010.11.20
	15	淮安融侨金辉房地产有限公司	100%	-	2010.11.20
	16	连云港融侨金辉置业有限公司	100%	-	2010.11.20
	17	淮安融侨金辉置业有限公司	100%	-	2010.11.20
	18	无锡融侨金辉置业有限公司	100%	-	2010.11.20
	19	哈尔滨综合开发建设有限公司	40%	-	2011.03.29

2011 年 5 月，林文镜先生、林茂松先生签署《声明》，同意退出《房地产开发合作协议》。

上述股权重组安排的工商变更登记已完成，有关主体公司本身的资产、业务、人员仍然保持不变，不存在对资产、业务、人员分割的情形。

11、2011 年 6 月，第二次变更公司名称

2011年6月1日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意将公司名称由“福建金辉集团有限公司”变更为“金辉集团有限公司”。

同日，金辉投资依据前述董事会决议对金辉有限公司章程进行了相应修订并制订了《福建金辉集团有限公司修改章程条款》。

2011年6月13日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《企业法人营业执照》（注册号：350000400000180号）。

2011年6月28日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[1996]0114号）。

12、2015 年 6 月，第七次增资

2015年6月8日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意：

（1）公司投资总额增加至91,418.00万元，注册资本增加至47,613.54万元；

（2）上海华月向公司增资20,000.00万元，认缴公司新增注册资本1,904.54万元，溢价部分进入公司资本公积；

（3）增资完成后，金辉投资认缴注册资本45,709.00万元，持股96%；上海华月认缴注册资本1,904.54万元，持股4%。

同日，金辉投资与上海华月依据前述董事会决议制订了新的《金辉集团有限公司章程》。

2015年6月12日，福州市仓山区对外贸易经济合作局出具《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），同意金辉有限的上述变更。2015年6月16日，福建省人民政府向金辉有限换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽榕合资字[1996]0105号）。

2015 年 6 月 17 日，福建省工商行政管理局向金辉有限换发了《营业执照》（注册号：350000400000180 号）。

本次增资后，金辉有限股东出资及持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
金辉投资	45,709.00	96%
上海华月	1,904.54	4%
合计	**47,613.54**	**100%**

根据致同于 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以现金

缴纳的投资款 20,000.00 万元，其中 1,904.54 万元作为注册资本，其余计入资本公积，变更后的累计注册资本实收金额为 47,613.54 万元。

13、2015 年 9 月，整体变更为股份公司

金辉有限整体变更为股份公司具体过程见本节“二、发行人改制重组情况（一）发行人的设立”。

自 2015 年 9 月 28 日整体变更为股份公司至本招股说明书签署之日，公司未发生涉及注册资本、股东及股权结构事项的变更。

（二）历次股本变化对发行人业务、经营业绩、管理层及实际控制人的影响

公司主营业务为房地产开发、物业管理和物业租赁，自成立以来主营业务未发生重大变化。历次股本变化前后公司的实际控制人均为林定强先生。历次股本变化未对公司的主营业务、实际控制人、管理层和经营业绩产生重大影响。

四、发行人设立以来重大资产重组情况

（一）报告期内公司重要资产收购、出售情况

1、报告期内同一控制下的股权收购

（1）北京融辉茗业向淮安融辉居业增资并收购股权

淮安融辉居业成立于 2011 年 6 月 2 日，截至北京融辉茗业向其增资前（2012 年 10 月 16 日）注册资本为 3,000 万美元，金辉投资持有其 100%股权。

① 2012 年 12 月，北京融辉茗业增资持有淮安融辉居业 51%的股权

2012 年 10 月 16 日，淮安融辉居业通过股东会决议，同意北京融辉茗业向其增资 3,180 万美元，增资后淮安融辉居业注册资本变更为 6,180 万美元，北京融辉茗业持有其 51%的股权。

2012 年 12 月 10 日，江苏省商务厅出具《关于同意淮安融辉居业房地产有限公司增资及修改<合同>、<章程>的批复》（苏商资审字[2012]第 08071 号），批准同意前述增资。

根据淮安国信会计师事务所有限公司2012年12月18日出具的《验资报告》（淮国信验报(2012)第681号），截至2012年12月17日，淮安融辉居业已收到北京融辉茗业以现金缴纳的新增注册资本3,180万美元，变更后的累计注册资本实收金额为6,180万美元。

2013年1月14日，淮安融辉居业向江苏省淮安工商行政管理局办理了增资工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：320800400011118）。

② 2015年6月，北京融辉茗业收购淮安融辉居业49%股权

2015年6月8日，金辉投资与北京融辉茗业签署了《股权转让协议》，约定金辉投资将其持有的淮安融辉居业 49%的股权转让予北京融辉茗业。同日，淮安融辉居业召开股东会并作出决议，同意前述股权转让。

北京融辉茗业就本次股权转让向金辉投资支付的转让价款为 18,778.70 万元，该转让价款由转让双方根据淮安融辉居业的实收资本协商确定。

2015年6月24日，淮安市商务局出具《关于同意淮安融辉居业房地产有限公司股权转让及重新设立章程的批复》（淮商审[2015]47 号），批准同意前述股权转让。

2015年6月26日，淮安融辉居业向江苏省淮安工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《营业执照》（注册号：320800400011118）。

（2）北京融辉茗业收购扬州金辉置业100%股权

扬州金辉置业成立于2011年10月12日，截至收购前（2013年1月29日）注册资本为 6,122.447 万美元，金辉投资持有其 100%的股权，实际出资2,999.999万美元。

① 2013年3月，北京融辉茗业收购扬州金辉置业51%的股权

2013年1月29日，扬州金辉置业通过股东决定，同意金辉投资将其持有的扬州金辉置业 51%的股权（未实际出资）无偿转让予北京融辉茗业，并由北

京融辉茗业受让股权后实际履行相应的出资义务。金辉投资与北京融辉茗业依据前述股东决定签署了《扬州金辉置业有限公司股权转让协议》。

2013 年 3 月 11 日，江苏省商务厅出具了《关于同意扬州金辉置业有限公司增资及股权转让的批复》（苏商资审字[2013]第 10006 号），批准同意前述股权转让。

2013 年 3 月 21 日，扬州金辉置业向江苏省扬州工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：321000400022154）。

② 2015 年 6 月，北京融辉茗业收购扬州金辉置业 49%的股权

2015 年 6 月 8 日，扬州金辉置业召开股东会并作出决议，同意金辉投资将其持有的扬州金辉置业 49%的股权转让予北京融辉茗业。金辉投资与北京融辉茗业依据前述董事会决议签署了《扬州金辉置业有限公司股权转让协议》。

北京融辉茗业就本次股权转让向金辉投资支付的转让价款为 16,367.16 万元，该转让价款系由转让双方根据扬州金辉置业的实收资本协商确定。

2015 年 6 月 26 日，扬州市商务局作出《关于同意扬州金辉置业有限公司股权变更的批复》（扬商资[2015]73 号），批准同意前述股权转让。

2015 年 6 月 29 日，扬州金辉置业有限公司向扬州市邗江工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》（注册号：321000400022154）。

（3）上海融辉置业收购连云港天峻置地 100%股权

连云港天峻置地成立于 2007 年 2 月 2 日，截至被收购前（2015 年 6 月 8 日）注册资本为 2,999 万美元，合众企业发展有限公司持有其 100%股权。

2015 年 6 月 8 日，连云港天峻置地通过股东决定，同意合众企业发展有限公司将其持有的连云港天峻置地 100%的股权转让予上海融辉置业。2015 年 6 月 9 日，合众企业发展有限公司与上海融辉置业依据前述股东决定签署了《股权转让协议书》。

上海融辉置业就本次股权转让向合众企业发展有限公司支付的转让价款为19,297.28万元，该转让价款由转让双方根据连云港天峻置地的实收资本协商确定。

2015年6月19日，连云港经济技术开发区管理委员会出具《关于同意连云港天峻置地有限公司投资方股权转让变更为内资公司的批复》（连开复字[2015]114号），批准同意前述股权转让。

2015年6月29日，连云港天峻置地向连云港市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》（注册号：320700400008825）。

（4）北京融辉置业收购沈阳融辉居业100%股权

沈阳融辉居业成立于2014年1月2日，截至被收购前（2015年6月10日）注册资本为9,673万美元，合众企业发展有限公司持有其100%的股权。

2015年6月10日，合众企业发展有限公司与北京融辉置业签署《股权转让协议》，约定合众企业发展有限公司将其持有的沈阳融辉居业100%的股权转让予北京融辉置业。同日，沈阳融辉居业通过股东决议，同意前述股权转让。

北京融辉置业就本次股权转让向合众企业发展有限公司支付的转让价款为56,008.46万元，该转让价款由转让双方参考沈阳融辉居业的实收资本协商确定。

2015年6月29日，沈阳市于洪区对外贸易经济合作局作出《关于沈阳融辉居业房地产开发有限公司股权变更及撤销批准证书的批复》（沈于外经贸[2015]33号），批准同意前述股权转让。

2015年8月4日，沈阳融辉居业向沈阳市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：210100400038019）。

2、报告期内非同一控制下的股权收购

（1）北京金辉居业收购成都瑞华100%股权

成都瑞华成立于2001年10月22日，截至被收购前（2011年5月13日）

注册资本为2,000万元，华郡投资集团有限公司持有其100%的股权。

① 2011年5月，北京金辉居业收购成都瑞华53.60%股权

2011年5月13日，华郡投资集团有限公司与北京金辉居业签署了《股权转让协议书》，约定华郡投资集团有限公司将其持有的成都瑞华 53.60%的股权转让予北京金辉居业。同日，成都瑞华召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2011年5月24日，成都瑞华向成都市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：510109000116122）。

② 2012年2月，北京金辉居业收购成都瑞华46.40%的股权

2012年2月14日，华郡投资集团有限公司与北京金辉居业签署了《股权转让协议》，约定华郡投资集团有限公司将其持有的成都瑞华 46.40%的股权转让予北京金辉居业。同日，成都瑞华召开股东会并作出决议，同意前述股权转让。

北京金辉居业收购成都瑞华100%股权（2011年5月收购成都瑞华53.60%股权，2012年2月收购成都瑞华46.40%的股权），转让价款合计为7,456.66万元，该转让价款由转让双方根据成都瑞华项目地块开发市场价值估算协商确定。

2012年3月2日，成都瑞华向成都市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：510109000116122）。

（2）北京金辉居业收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司100%股权

成都市新瑞华医疗系统有限责任公司成立于1996年9月9日，截至被收购前（2011年5月20日）注册资本为500万元，华郡投资集团有限公司持有其100%的股权。

① 2011年5月，北京金辉居业收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司53.60%股权

2011年5月20日，华郡投资集团有限公司与北京金辉居业签署了《股权转

让协议书》，约定华郡投资集团有限公司将其持有的成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 53.60%的股权转让予北京金辉居业。同日，成都市新瑞华医疗系统有限责任公司召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2011 年 5 月 20 日，成都市新瑞华医疗系统有限责任公司向成都市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：510100000017105）。

② 2012 年 2 月，北京金辉居业收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 46.40%的股权

2012 年 2 月 14 日，华郡投资集团有限公司与北京金辉居业签署了《股权转让协议书》，约定华郡投资集团有限公司将其持有的成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 46.40%的股权转让予北京金辉居业。同日，成都市新瑞华医疗系统有限责任公司召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

北京金辉居业收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 100%股权（2011 年 5 月收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 53.60%股权，2012 年 2 月收购成都市新瑞华医疗系统有限责任公司 46.40%的股权），转让价款合计为 1,864.16 万元，该转让价款由转让双方根据成都市新瑞华医疗系统有限责任公司项目地块开发市场价值估算协商确定。

2012 年 3 月 1 日，成都市新瑞华医疗系统有限责任公司向成都市工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：510100000017105）。

（3）上海融辉居业收购句容弘源地产 100%股权

句容弘源地产成立于 2009 年 7 月 3 日，截至被收购前（2013 年 12 月 16 日）注册资本为 46,610 万元，句容山水龙城房地产开发有限公司持有其 100%的股权。

① 2013 年 12 月，上海融辉居业收购句容弘源地产 83%股权

2013 年 12 月 16 日，句容山水龙城房地产开发有限公司与上海融辉居业签署《股权转让协议》，句容山水龙城房地产开发有限公司将其持有的句容弘源地

产 83%的股权转让予上海融辉居业。同日，句容弘源地产通过股东决定，同意前述股权转让。

2013 年 12 月 17 日，句容弘源地产向镇江市句容工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：321183000067664）。

② 2014 年 3 月，上海融辉居业收购句容弘源地产 17%股权

2014 年 3 月 15 日，句容山水龙城房地产开发有限公司与上海融辉居业签署《股权转让协议》，句容山水龙城房地产开发有限公司将其持有的句容弘源地产 17%的股权转让予上海融辉居业。同日，句容弘源地产通过股东决定，同意前述股权转让。

上海融辉居业收购句容弘源地产 100%股权（2013 年 12 月收购句容弘源地产 83%股权，2014 年 3 月收购句容弘源地产 17%股权），转让价款合计为 54,605.65 万元，该转让价款由转让双方根据句容弘源地产项目地块开发市场价值估算协商确定。

2014 年 4 月 1 日，句容弘源地产向镇江市句容工商行政管理局办理了股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：321183000067664）。

（4）西安融辉地产收购西安兴茂地产 100%股权

西安兴茂地产成立于 2010 年 9 月 28 日，截至被收购前（2014 年 1 月 23 日）注册资本为 3,000 万元，孙利亚、孙越、蔡建芳、刘爱民和杨茜分别持有其 30%、20%、20%、15%、15%的股权。

① 2014 年 1 月，西安融辉地产收购西安兴茂地产 70%股权

2014 年 1 月 23 日，孙越、蔡建芳、刘爱民和杨茜分别与西安融辉地产签署《股东转让出资协议》，将其各自持有的西安兴茂地产 20%、20%、15%、15%的股权转让予西安融辉地产。同日，西安兴茂地产召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

根据陕西鑫联资产评估有限责任公司 2014 年 1 月 20 日出具的《资产评估报告书》（陕鑫评报字[2014]第 005 号），西安兴茂地产 100%股权在评估基准日（2013 年 12 月 31 日）的评估值为 2,799.8 万元。西安融辉地产就本次股权转让向孙越、蔡建芳、刘爱民和杨茜支付转让价款 600 万元、600 万元、450 万元和 450 万元，该转让价款由转让各方参考西安兴茂地产净资产评估值协商确定。

2014 年 1 月 24 日，西安兴茂地产向西安市工商行政管理局办理了前述股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：610100100347829）。

② 2014 年 5 月，西安融辉地产收购西安兴茂地产 30%股权

2014 年 5 月 16 日，孙利亚与西安融辉地产签署了《股东转让出资协议》，约定孙利亚将其所持有的西安兴茂地产 30%的股权转让给西安融辉地产。同日，西安兴茂地产召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

西安融辉地产就本次股权转让向孙利亚支付转让价款 900 万元，该转让价款由转让双方参考西安兴茂地产 100%股权在评估基准日（2013 年 12 月 31 日）的净资产评估值协商确定。

2014 年 6 月 2 日，西安兴茂地产向西安市工商行政管理局办理了前述股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：610100100347829）。

（5）福清金辉地产收购福清融能地产 100%股权

福清融能地产成立于 2007 年 2 月 14 日，截至被收购前（2014 年 5 月 7 日）注册资本为 2,702 万元，张在源等 22 名自然人股东合计持有 100%股权。

2014 年 5 月 7 日，福清融能地产召开股东会并作出决议，同意张在源等 22 名自然人股东将其合计持有福清融能地产 100%股权转让予福清金辉地产。同日，22 名自然人股东依据前述股东会决议签署了《福清市融能房地产有限公司股权转让协议》。

根据福建华成房地产土地资产评估有限公司 2014 年 5 月 5 日出具的《资产评估报告书》（闽华成评报(2014)资字 1228 号），福清融能地产 100%股权在评

估基准日（2014 年 2 月 28 日）的评估值为 2,677.44 万元。福清金辉地产就本次股权转让向张在源等 22 名自然人合计支付转让价款 2,702 万元，该转让价款由转让各方参考福清融能地产净资产评估值协商确定。

2014 年 5 月 13 日，福清融能地产向福清市工商行政管理局办理了前述股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：350181100008995）。

3、报告期内公司资产处置情况

（1）天津融辉投资转让所持有的天津滨海百戊投资有限公司 45.87%的股权

天津滨海百戊投资有限公司成立于 2009 年 2 月 24 日，截至股权转让前（2011 年 11 月 25 日）注册资本为 21,802.57 万元，天津融辉投资、天津海泰控股集团有限公司分别持有其 45.87%、54.13%的股权。

2011 年 11 月 25 日，天津融辉投资与天津海泰控股集团有限公司签署了《天津滨海百戊投资有限公司股权转让协议书》，天津融辉投资将所持有的天津滨海百戊投资有限公司 45.87%的股权转让予天津海泰控股集团有限公司。

天津海泰控股集团有限公司就本次股权转让向天津融辉投资支付转让价款 10,000 万元，该转让价款由转让双方根据天津滨海百戊投资有限公司的实收资本协商确定

（2）北京融辉置业有限公司转让所持有的北京金地融侨房地产开发有限公司 40%的股权

北京金地融侨房地产开发有限公司成立于 2009 年 7 月 22 日，截至股权转让前（2012 年 11 月 8 日）注册资本为 5,000 万元，其中北京融辉置业出资 2,000 万元，持股 40%；金地（集团）股份有限公司出资 3,000 万元，持股 60%。

2012 年 11 月 8 日，北京融辉置业与金地（集团）股份有限公司签署了《股权转让协议》，北京融辉置业将所持有的北京金地融侨房地产开发有限公司 40%的股权转让予金地（集团）股份有限公司。

金地（集团）股份有限公司就本次股权转让向北京融辉置业支付转让价款18,000 万元，该转让价款由转让双方参考转让当时北京金地融侨房地产开发有限公司未出售物业的市场价值协商确定。

（3）北京融辉置业转让所持有的北京天达源房地产开发有限责任公司 34%的股权

北京天达源房地产开发有限责任公司成立于 2005 年 4 月 26 日，截至股权转让前（2013 年 5 月 7 日）注册资本 1,000 万元，其中北京融辉置业出资 340 万元，持股 34%；张素伟、张美珠、陈洋、张光耀分别出资 200 万元、200 万元、200 万元、60 万元，持股比例分比为 20%、20%、20%和 6%。

2013 年 6 月 27 日，北京融辉置业与深圳市兴宇瑞贸易有限公司签署《北京天达源房地产开发有限责任公司股权转让协议书》，北京融辉置业将所持有的北京天达源房地产开发有限责任公司 34%的股权转让予深圳市兴宇瑞贸易有限公司。

深圳市兴宇瑞贸易有限公司就本次股权转让向北京融辉置业支付转让价款822.05 万元，该转让价款由转让双方参考北京融辉置业投资成本及适当的资金使用费协商确定。

（4）北京融辉置业转让所持有的北京世纪文创置业有限公司 70%的股权

北京世纪文创置业有限公司成立于 2007 年 9 月 13 日。北京融辉置业与北京美加投资有限公司分别于 2009 年 11 月 6 日、2010 年 2 月 1 日签署了《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作协议书》、《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作备忘录》，约定北京融辉置业以 1.75 亿元的价格（包括 1.2 亿元股权转让款和 0.55 亿元股东借款）取得北京世纪文创置业有限公司 70%的股权，双方合作开发北京世纪国际艺术城 A 区项目，北京美加投资有限公司负责项目报建、报批等相关行政手续工作，北京融辉置业负责项目的日常经营管理及建设经营所需融资。2010 年 2 月，北京世纪文创置业有限公司完成北京融辉置业受让 70%股权工商变更登记手续。截至 2011 年 7 月，北京融辉置业已向北京美加投资有限公司支付 1.2 亿元股权转让款，向北京世纪文创置业有限公司支付股东借款 0.557 亿元。

因北京融辉置业与北京美加投资有限公司对《北京世纪国际艺术城 A 区项

目合作协议书》、《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作备忘录》的具体履行产生争议，双方于 2011 年 10 月 19 日向北京市朝阳区人民法院提起一审诉讼，并在一审判决作出后向北京市第二中级人民法院提起二审诉讼。2012 年 12 月 20 日，北京市第二中级人民法院以“（2012）二中民终字第 16573 号”判决书判决北京美加投资有限公司与北京融辉置业继续履行《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作协议书》、《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作备忘录》。

二审判决作出后，北京美加投资有限公司继续向北京市高级人员法院提起诉讼，2014 年 7 月 11 日，北京市高级人员法院作出“（2013）高民初字第 3750 号”民事判决，驳回北京美加投资有限公司的诉讼请求。

因北京美加投资有限公司不服北京市高级人民法院作出“（2013）高民初字第 3750 号”民事判决，并向最高人民法院提起上诉，2015 年 2 月 25 日，最高人民法院作出“（2014）民一终字第 261 号”民事调解书。根据民事调解书，北京美加投资有限公司与北京融辉置业于 2015 年 2 月 13 日达成调解协议，约定双方签署的《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作协议书》、《北京世纪国际艺术城 A 区项目合作备忘录》终止，北京融辉置业将持有的北京世纪文创置业有限公司 70%的股权返还给北京美加投资有限公司，对价为 1.55 亿元，北京美加投资有限公司另外向北京融辉置业支付 0.95 亿元，作为北京融辉置业代北京世纪文创置业有限公司支付的款项及股权投资收益款。

鉴于前述最高人民法院民事调解书作出后，北京美加投资有限公司仅向北京融辉置业支付了 0.2 亿元，剩余 2.3 亿元未支付，北京融辉置业向北京市第二中级人民法院申请强制执行，2015 年 6 月 11 日，北京融辉置业、北京美加投资有限公司、拉萨市启晨资产管理合伙企业（有限合伙）签署了《执行和解协议》，约定由拉萨市启晨资产管理合伙企业（有限合伙）代北京美加投资有限公司向北京融辉置业支付剩余 2.3 亿元款项及 0.2025 亿元违约金和罚息，并直接受让北京融辉置业持有的北京世纪文创置业有限公司 70%股权，北京美加投资有限公司向北京融辉置业另外支付 75 万元违约金。同日，北京融辉置业收到拉萨市启晨资产管理合伙企业（有限合伙）支付的款项合计 2.5025 亿元。

2015 年 6 月 15 日，北京融辉置业与北京美加投资有限公司签署了《补充协议》，约定北京融辉置业同意免除北京美加投资有限公司支付 75 万元违约金的

付款责任。

4、委托持股关系清理、规范

（1）公司委托陈孝文、林云、林茂盛持有福州融辉地产股权

2011 年 3 月 1 日，陈孝文、林云和林茂盛分别与公司签署《福州融辉房地产有限公司股权转让协议》，将其各自持有的福州融辉地产 30%、40%、30%的股权转让予公司。同日，福州融辉地产召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2011 年 3 月 16 日，福州融辉地产向福州市工商行政管理局办理了前述股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：350100100046631）。

2015 年 8 月 7 日，陈孝文、林云和林茂盛分别与本公司签署了《股权代持及解除代持确认书》，确认上述由陈孝文、林云和林茂盛分别转让予公司的所持福州融辉地产 30%、40%、30%的股权系代公司持有，公司未支付且无需向陈孝文、林云和林茂盛支付股权转让对价及其他对价；在代持当时、出具《股权代持及解除代持确认书》之时及未来，上述股权不存在（潜在）权属争议或纠纷等其他风险，陈孝文、林云和林茂盛均不会对前述股权代持事实提出任何异议或对前述代持股权提出任何主张。

（2）公司委托陈孝文、林泽宝持有上海居业投资股权

2010 年 12 月 31 日，陈孝文、林泽宝与公司签署《股权转让协议》，将其各自持有的上海居业投资 70%、30%的股权转让予公司。2011 年 1 月 20 日，上海居业投资通过股东决定，同意前述股权转让。

2011 年 4 月 28 日，上海居业投资向上海市工商行政管理局浦东新区分局办理了前述股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：350100100007635）。

2015 年 8 月 7 日，陈孝文、林泽宝分别与本公司签署了《股权代持及解除代持确认书》，确认上述由陈孝文、林泽宝分别转让予公司的所持上海居业投资 70%、30%的股权系代公司持有，公司未支付且无需向陈孝文、林泽宝支付股权

转让对价及其他对价；在代持当时、出具《股权代持及解除代持确认书》之时及未来，上述股权不存在（潜在）权属争议或纠纷等其他风险，陈孝文、林泽宝均不会对前述股权代持事实提出任何异议或对前述代持股权提出任何主张。

（3）公司委托陈云、林书金持有北京融辉茗业股权

2013 年 1 月 11 日，陈云、林书金分别与公司签署了《出资转让协议书》，陈云、林书金将其各自持有的北京融辉茗业 50%、50%的股权转让予公司。2013 年 1 月 11 日，北京融辉茗业召开股东会并作出决议，同意前述股权转让。

2013 年 2 月 20 日，北京融辉茗业向北京市工商行政管理局朝阳分局办理了前述股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：350100100007602）。

2015 年 8 月 7 日，陈云、林书金分别与本公司签署了《股权代持及解除代持确认书》，确认上述由陈云、林书金分别转让予公司的所持北京融辉茗业 50%、50%的股权系代公司持有，公司未支付且无需向陈云、林书金支付股权转让对价及其他对价；在代持当时、出具《股权代持及解除代持确认书》之时及未来，上述股权不存在（潜在）权属争议或纠纷等其他风险，陈云、林书金均不会对前述股权代持事实提出任何异议或对前述代持股权提出任何主张。

（4）公司委托林巍持有上海融港置业股权

2010 年 8 月 8 日，林巍与上海融辉居业签署《股权转让协议》，将其持有的上海融港置业 100%的股权转让予公司指定主体上海融辉居业。同日，上海融港置业通过股东决定，同意前述股权转让。

2010 年 8 月 20 日，上海融港置业向上海市工商行政管理局浦东新区分局办理了前述股权转让工商变更登记手续，并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：310115001186078）。

2015 年 8 月 7 日，林巍与本公司签署了《股权代持及解除代持确认书》，确认上述由林巍转让予上海融辉居业的所持上海融港置业 100%的股权系代公司持有，林巍将该部分代持股权转让予公司指定的主体上海融辉居业，未支付且无需支付股权转让对价及其他对价；在代持当时、出具《股权代持及解除代持确认

书》之时及未来，上述股权不存在（潜在）权属争议或纠纷等其他风险，林巍不会对前述股权代持事实提出任何异议或对前述代持股权提出任何主张。

（5）公司委托林凤英、林定强持有福州金辉物业的股权

2002 年 7 月 15 日，林凤英与公司签署了《股权转让协议》，约定林凤英将其持有的公司 50%的股权转让予公司。同日，福州金辉物业召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2013 年 5 月 5 日，林凤英、林定强分别与金辉有限签署了《福州金辉物业管理有限公司股权转让协议》，约定林凤英、林定强分别将其持有的福州金辉物业 40.47%、9.53%的股权转让予金辉有限。同日，福州金辉物业召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2013 年 6 月 9 日，福州金辉物业向福州市工商行政管理局办理了前述股权转让工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》（注册号：350100100110634）。

2015 年 6 月 17 日，林凤英、林定强分别与本公司签署了《股权代持及解除代持确认书》，确认上述由林凤英 2002 年 7 月 15 日转让予公司的所持福州金辉物业 50%股权，以及由林凤英、林定强 2013 年 5 月 5 日分别转让予公司的所持福州金辉物业 40.47%、9.53%的股权均系代公司持有，公司未支付且无需向林凤英、林定强支付股权转让对价及其他对价；在代持当时、出具《股权代持及解除代持确认书》之时及未来，上述股权不存在（潜在）权属争议或纠纷等其他风险，林凤英、林定强均不会对前述股权代持事实提出任何异议或对前述代持股权提出任何主张。

5、其他重要资产收购

（1）收购西安曲江原山、西安曲江合创和西安博朗股权

西安曲江原山成立于 2011 年 8 月 26 日，截至股权转让前注册资本为 10,000 万元，开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、开元曲江投资发展有限公司分别持有其 99.9%、0.1%的股权。

西安曲江合创成立于 2011 年 8 月 26 日，截至股权转让前注册资本为 10,000

万元，开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、开元曲江投资发展有限公司分别持有其 99.9%、0.1%的股权。

西安博朗成立于 2013 年 7 月 16 日，截至股权转让其注册资本为 2,000 万元，西安嘉林投资中心（有限合伙）和开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）分别持有其 99.9%、0.1%的股权。

2013 年 1 月 29 日，西安曲江新区管理委员会召开专题会议，安排部署开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）引入合作伙伴共同开发建设西安文化商务区一期项目事宜。2013 年 2 月 8 日，金辉有限、北京金辉原山、北京金辉合创与开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、开元曲江投资发展有限公司、西安嘉林投资中心（有限合伙）等签署了《关于西安中央文化商务区一期项目的股权转让及合作协议》，约定北京金辉原山分期受让西安曲江原山、西安博朗的全部股权，北京金辉合创分期受让西安曲江合创的全部股权，北京金辉原山、北京金辉合创应支付的对价总价款为 540,000.00 万元，包括西安曲江原山、西安曲江合创股东贷款 222,234.15 万元、西安博朗股东贷款 17,502.15 万元，以及股权转让价款 300,263.71 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人已支付股权转让价款 227,084.48 万元，偿还股东贷款 182,915.52 万元，合计支付 410,000.00 万元；西安曲江原山、西安曲江合创和西安博朗向发行人共上缴资金 199,816.24 万元。冲抵前述上缴的资金后，发行人实际投入的资金为 210,183.76 万元。此外，截至 2015 年 9 月 30 日，发行人为西安曲江原山、西安曲江合创提供了 219,580.00 万元和 14,950.00 万元的银行贷款担保。

2013 年 2 月 27 日，北京金辉原山与开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）签署《股东转让出资协议》，受让开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）持有的西安曲江原山 10.5%的股权；同日，西安曲江原山召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2013 年 2 月 27 日，北京金辉合创与开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）签署《股东转让出资协议》，受让开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）持有的西安曲江合创 10.5%的股权；同日，西安曲江合创召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2013 年 10 月 8 日，北京金辉原山与西安嘉林投资中心（有限合伙）签署《股东转让出资协议》，受让西安嘉林投资中心（有限合伙）持有的西安博朗 10.5%的股权；同日，西安博朗召开股东会并通过决议，同意前述股权转让。

2015 年 12 月 31 日，西安曲江新区管理委员会以“西曲江发[2015]295 号文”核准西安曲江原山、西安曲江合创和西安博朗股东全部权益价值评估值及拟转让股权评估值，以“西曲江发[2015]294 号文”批准开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）将所持有的西安曲江原山和西安曲江合创各 89.4%的股权及西安博朗 0.1%的股权通过西安文化产权交易中心公开挂牌转让，同意开元曲江投资发展有限公司将所持有的西安曲江原山、西安曲江合创各 0.1%的股权通过西安文化产权交易中心公开挂牌转让。西安嘉林投资中心（有限合伙）所持有的西安博朗 89.4%的股权转让程序正在办理中。

鉴于公司能否最终取得西安曲江原山 89.5%股权、西安曲江合创 89.5%股权和西安博朗 0.1%股权存在一定不确定性，发行人要求开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）给予其所持西安曲江原山和西安曲江合创 10.5%股权的随售权。据此，2015 年 12 月 21 日，开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）、北京金辉原山和北京金辉合创签订了《关于金辉随售权的协议》，约定如北京金辉原山、北京金辉合创依法适当参与了目标股权（开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）所持有的西安曲江原山和西安曲江合创 89.4%的股权）的竞价并提出了有效报价申请单，但未能被确定为目标股权唯一适格的交易主体而由第三方取得目标股权的情况下，因西安曲江原山/或西安曲江合创公司的控股股东将变更为第三方，北京金辉原山、北京金辉合创有权要求第三方以同等价格和条件收购北京金辉原山、北京金辉合创所持股权的部分或全部权益。上述北京金辉原山、北京金辉合创的随售权已作为重要信息，在西安文化产权交易中心 2016 年 1 月 13 日公布的西安曲江原山 89.4%股权、西安曲江合创 89.4%股权公开挂牌信息中予以披露。

在未能最终取得西安曲江原山 89.5%股权、西安曲江合创 89.5%股权和西安博朗 0.1%股权的情形下，发行人虽然取得已受让西安曲江原山和西安曲江合创 10.5%的股权的随售权，但仍将面临失去对西安曲江原山、西安曲江合创名下项目土地开发机会、发行人实际投入的部分资金可能不能及时收回、以及为西安

曲江原山、西安曲江合创提供的 219,580.00 万元和 14,950.00 万元的银行贷款担保可能不能及时解除的风险。

（2）收购西安际华置业股权

西安际华置业成立于 2010 年 11 月 1 日，截至股权转让前注册资本为 5,000 万元，其中上海林源和投资管理有限公司出资 2,000 万元，持股 40%；上海鑫煌建设工程有限公司出资 1,250 万元，持股 25%；上海际华物流有限公司出资 1,750 万元，持股 35%。

2011 年 11 月 8 日，西安融辉地产与上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司签署《西安市昆明路项目合作协议书》，约定西安融辉地产受让上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司分别持有的西安际华置业 31.38%、19.62%的股权，股权转让价款共计 67,500 万元；转让完成后西安融辉地产持有西安际华置业 51%的股权，获得 YT1-2-2-2 地块项目的开发权、收益权。股权转让完成后，西安融辉地产、上海际华物流有限公司、上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司分别持有西安际华置业 51%、35%、8.62%和 5.38%的股权。

根据《西安市昆明路项目合作协议书》，西安融辉地产支付完毕前述股权转让价款且在 YT1-2-2-3 地块项目达到建设工程转让条件后，西安际华置业将 YT1-2-2-3 地块项目建设工程转让予上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司的关联企业，同时西安融辉地产取得西安际华置业剩余 49%的股权，届时，关联企业受让 YT1-2-2-3 地块项目建设工程无需支付对价，西安融辉地产取得西安际华置业剩余 49%的股权亦无需支付前述 67,500 万元股权转让款以外的对价。但如因上海际华物流有限公司作为国有企业转让持有的西安际华置业 35%的股权存在难度，各方另行协商合适的处置方式。此外，协议特别约定，各方一致同意亦可在项目运营结束后，西安际华置业按法律规定解散或者西安融辉地产退出，具体方式另行协商。

西安际华置业于 2011 年 12 月 20 日召开股东会并通过决议，同意上述股权转让。2011 年 12 月 26 日，上述股权转让的工商变更登记手续办理完毕。

（二）重要资产收购、处置对公司业务、管理层、实际控制人及经营业绩

的影响

公司通过资产收购、处置及委托持股关系的规范、清理，对房地产开发相关的资产及业务进行了整合。资产业务整合前后，公司的业务、管理层、实际控制人均未发生重大变化，公司经营业绩亦未因此发生重大变化。

五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性

（一）历次验资情况

本公司自设立以来，共进行了 15 次验资，历次验资情况如下：

1、1997 年 2 月验资

根据福州榕建会计师事务所于 1997 年 2 月 20 日出具的《分期验资报告》（(97)榕会资字第 005 号），截至 1997 年 2 月 20 日，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 421.09 万元，出资方式为货币出资。

2、1997 年 11 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 547.59 万元，变更后的累计注册资本实收金额为 968.68 万元，出资方式为货币出资。

3、2001 年 12 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币247.23万元，变更后的累计注册资本实收金额为1,215.91万元，出资方式为货币出资。

4、2002 年 6 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 159.18 万元，变更后的累计注册资本实收金

额为 1,375.08 万元，出资方式为货币出资。

5、2002 年 11 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币2,308.36万元，变更后的累计注册资本实收金额为3,683.45万元，出资方式为货币出资。

6、2002 年 12 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币1,342.58万元，变更后的累计注册资本实收金额为5,024.00万元，出资方式为货币出资。

7、2003 年 8 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币5,019.05万元，变更后的累计注册资本实收金额为10,042.40万元，出资方式为货币出资。

8、2004 年 12 月验资

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2004 年 12 月 20 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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 2,490.39 万元，变更后的累计注册资本实收金额为 12,532.40 万元，出资方式为货币出资。

9、2006 年 3 月验资

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，金辉有限收到香港金辉缴纳的注册资本折合人民币 7,000.97 万元，变更后的累计注册资本实收金额为 19,533.00 万元，出资方式为货币出资。

10、2007 年 3 月验资

根据福建同人大有有限责任会计师事务所有限公司于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，金辉有限收到金辉投资缴纳的注册资本折合人民币3,269.31万元，变更后的累计注册资本实收金额为22,802.31万元，出资方式为货币出资。

11、2007 年 7 月验资

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，金辉有限收到金辉投资缴纳的注册资本折合人民币978.60万元，变更后的累计注册资本实收金额为23,780.91万元，出资方式为货币出资。

12、2007年12月验资

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，金辉有限收到金辉投资缴纳的注册资本折合人民币11,928.09万元，变更后的累计注册资本实收金额为35,709.00万元，出资方式为货币出资。

13、2010 年 6 月验资

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，金辉有限已收到金辉投资以未分配利润转增的注册资本10,000.00万元，变更后的累计注册资本实收金额为45,709.00万元。

14、2015 年 6 月验资

根据致同于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投资款20,000.00万元，其中1,904.54万元作为注册资本，其余计入资本公积，变更后的累计注册资本实收金额为47,613.54万元，出资方式为货币出资。

15、2015 年 9 月验资

根据致同于 2015 年 9 月 25 日出具的《金辉集团股份有限公司（筹）验资报告》（致同验字（2015）第 350ZA0094 号），截至 2015 年 9 月 25 日，全体发起人以其拥有的金辉有限截至 2015 年 6 月 30 日的净资产中 180,000.00 万元折为股份公司 180,000.00 万股股份，每股面值一元，净资产折合股本后的余额转为资本公积，股份公司注册资本实收金额为 180,000.00 万元，各发起人已足额缴足其认购的股份。

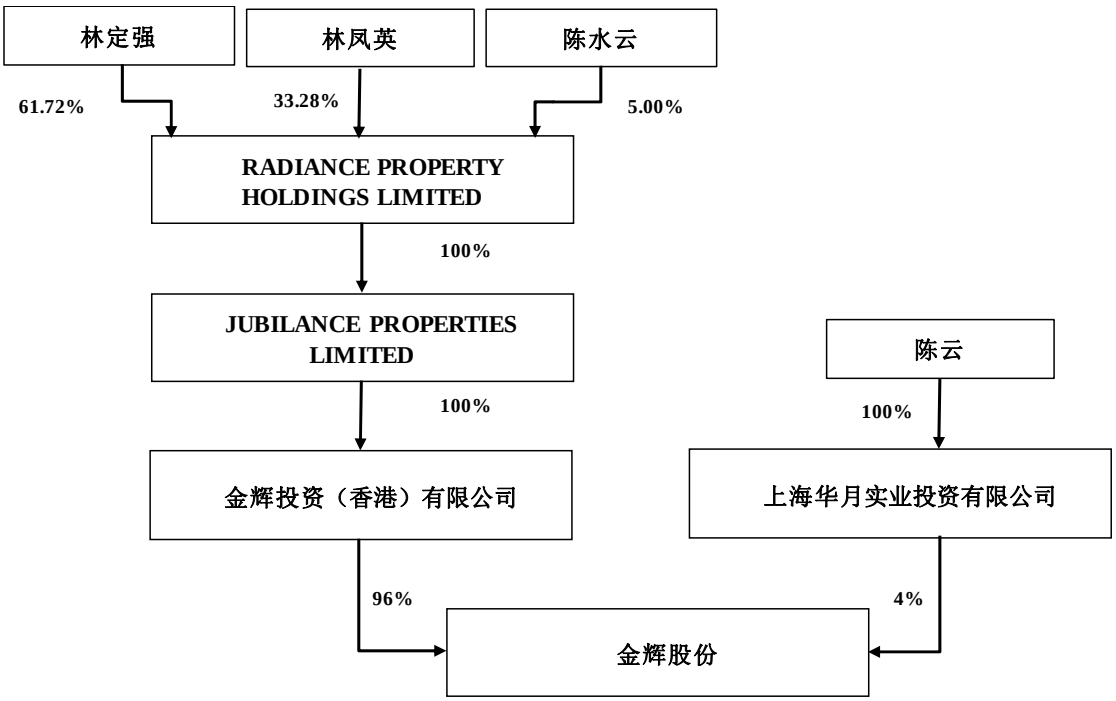
（二）设立时发起人投入资产的计量属性

本公司系由金辉有限以整体变更方式设立，发起人投入的资产全部按照经审计后的账面价值计量。发起人以金辉有限截至 2015 年 6 月 30 日的经审计净资产 261,557.69 万元按 1.453：1 的比例折合为股份公司 180,000.00 万股股份，每股面值 1 元，其余部分 81,557.69 万元计入股份公司资本公积。致同对本公司设立时发起人缴付注册资本情况进行了审验，并于 2015 年 9 月 25 日出具了《验资报告》（致同验字（2015）第 350ZA0094 号）。

六、发行人的组织结构

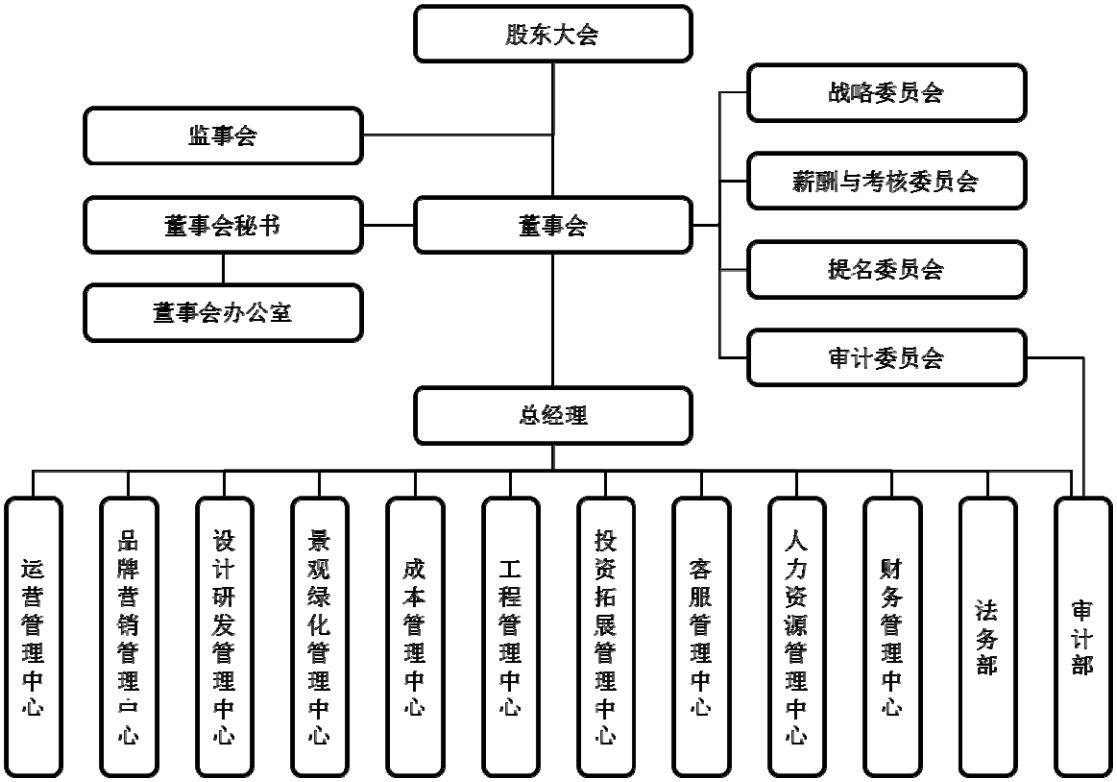
（一）本公司的股权结构图

截至本招股说明书签署之日，本公司的股权结构情况如下：



（二）本公司的组织结构图

截至本招股说明书签署之日，公司内部组织结构图如下：



（三）本公司的职能部门设置情况

本公司按照相关法律法规和公司章程，设立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则（股东大会、董事会、监事会机构及其职责情况参见本招股说明书“第九节 公司治理”），并建立了完整的企业管理体系，共设置了运营管理中心、品牌营销管理中心、设计研发管理中心、景观绿化管理中心、成本管理中心、工程管理中心、投资拓展管理中心、客服管理中心、人力资源管理中心、财务管理中心、法务部、审计部等十二个部门，各个部门的主要工作职能如下：

1、运营管理中心

一级职能	二级职能
计划管理	1) 负责管理计划管理体系，指导下属公司的计划管理工作。 2) 根据集团发展战略和年度经营目标，牵头组织集团年度经营计划，督促各部门和各地区公司编制的相关年度计划，并对计划的执行情况进行监控、检查。 3) 组织编制并审核项目一级开发节点计划，组织评审，指导各地区公司编

一级职能	二级职能
	制项目总体计划并审核。 4) 对年度经营计划、项目节点计划执行情况进行分析总结，及时提出预警或调整建议。 5) 负责组织公司层面计划运营协调会，协助公司领导推动计划的实施。
运营管理	1) 负责或组织各项目的运营策划，组织编制项目策划报告并组织评审。 2) 根据年度经营计划和项目节点计划完成情况，对地区公司进行节点计划考核。 3) 参与制定集团各部门、各地区公司经营指标和运营业绩考核指标。 4) 监督集团各部门的工作计划完成情况，配合行政人事管理中心的绩效考核工作。
项目前期参与	1) 参与项目可研，对市场调研报告和可研报告提出商业运营方面的专业建议。 2) 在可行性研究、项目论证阶段，负责提出运营初步方案、开发经营方案。
项目策划	1) 负责组织商业项目策划定位，包括功能规划、业态配比、动线组合、品牌组合等。
招商管理	1) 组织确定招商方案、租控策略、制定招商支持文件。 2) 根据项目需要，负责选择招商合作伙伴，并对其进行招商管理，共同完成招商工作。 3) 负责商业物业目的性商户的招商谈判、签约和执行工作，开展市场性商户及补位招商的招商工作。 4) 为投资者提供综合咨询服务。
推广管理	1) 负责建立商业项目的标识系统、品牌系统并维护。 2) 负责制定招商期、开业期、运营期推广计划及方案。 3) 负责组织实施各类商业推广工作并评估实施效果。
商业运营	1) 根据集团下达的年度经营目标，制定商业物业年度经营目标。 2) 负责制定商业组年度经营计划和日常重点工作计划，并监控计划实施情况。 3) 制定商业品牌战略规划并组织实施。 4) 定期分析商户的经营状况，提出运营改善建议。 5) 协助处理运营过程中发生的重大商户的纠纷和消费者投诉。
客户关系管理	1) 负责商业项目顾客、商户服务工作的管理与督导，确保客服工作规范、有效开展。 2) 定期组织开展行业市场调查，形成市调报告，为运营管理、营销企划、客户服务工作提供方向和依据。 3) 组织开展顾客、商户满意度调查，制定顾客、商户增值服务计划并组织实施。 4) 督导各商业项目健全顾客、商户数据文件信息库，为营销企划、招商管理工作提供方向和依据。

2、品牌营销管理中心

一级职能	二级职能
品牌规划与管理	1) 负责制定公司总体品牌战略及目标分解，负责品牌意识、品牌战略对内及时的宣贯。 2) 梳理并明确公司品牌的市场定位及价值，建立和维护公司 VI 系统。 3) 每年底开展品牌内、外部评估诊断和研究，管理和维护品牌资产，修订推广策略。 4) 负责公司整体品牌管理流程、制度的建立和完善。

一级职能	二级职能
品牌推广	1) 负责公司整体品牌的对外宣传推广工作，联络外部媒体、举办各类活动，提高公司知名度。 2) 负责制订集团层面年度品牌推广方案及计划并组织实施。 3) 负责各地区公司年度品牌建设计划的审核及具体工作的配合。 4) 检查地区公司的项目品牌推广方案，确保企业品牌和项目品牌的互动。 5) 统一策划制作集团层面品牌推广物料（如宣传册、宣传片等）。 6) 组织实施集团层面媒体投放，监控媒体投放、活动执行，并进行效果评估，编制总结报告。 7) 对地区公司的重要媒体投放、VI 系统执行情况进行监督。
公共关系	1) 负责与公共关系资源建立良好的沟通，并开展公共关系的建设与维护。 2) 负责与公众沟通，维护公司与相关协会、团体的关系维护，管理公司对外发言。 3) 负责公司对外网站信息的更新维护。 4) 负责公共关系媒体资源维护以及公关公司的联系。 5) 负责公司整体的新闻宣传和舆论监督。 6) 负责公司集团重大危机事件的处理。
营销体系建设	1) 建立与维护公司营销管理标准，包括定价、按揭、合同、销售、推广等各项营销管理制度、销售合同/销售代理合同/委托咨询服务合同等合同范本、营销费用标准、销售资料提供标准、销售示范区管理标准、营销推广相关模板等。
供方资源管理	1) 负责集团权责范围内的营销供方资源的采购，并负责资源的维护。 2) 监督地区公司供方资源的管理。 3) 负责公司营销供应商的资源库建设和维护。
市场分析研究	1) 负责宏观分析、地产行业分析、市场分析，对已进入区域及重点发展目标区域的房地产市场进行细分研究。 2) 负责标杆企业市场相关信息的收集及分析，撰写专题报告。
客户模型研究	1) 负责目标客户细分市场的深入研究，以细分市场需求为导向，建立公司客户模型，协助产品研究和市场推广工作。 2) 负责日常销售终端的研究、消费者研究，跟踪消费者需求现状及发展趋势，并评估各类营销组合策略的优劣势。 3) 负责搜集、分析和筛选客户信息，建立并完善客户信息库。 4) 针对目标客群进行客户敏感点分析，将客户研究成果转化为产品设计需求，作为项目方案设计的输入性要求；跟进产品实现过程，以验证客户研究成果的有效性。
项目定位	1) 参与集团项目拓展论证，负责项目前期的开发经营策略、销售定价及销售周期的分析和研究，并出具初步建议和结论。 2) 负责新项目的产品定位策划，组织定位策划报告评审。 3) 从市场/客户角度提出项目整体规划设计方案、建筑设计方案、景观设计方案、项目样板区展示方案、精装修方案 （如为精装修交房）设计定位建议，参与方案讨论和评审，提出专业评审意见。
营销策划推广	1) 掌握行业营销模式，探索营销模式的创新，总结交流营销经验。 2) 审核地区公司提报的项目营销策划整体方案及计划，并监督计划执行情况。 3) 下达审批后的营销费用预算，监督营销费用使用情况。 4) 收集地区公司各项目营销阶段报表，并对营销策划及推广方案的实施效果进行监控、评估。

一级职能	二级职能
销售管理	1) 培训、推广公司营销管理制度、规范，收集执行情况并组织修改和优化。 2) 负责销售定价策略研究，对项目的销售定价方案提供指导。 3) 审核地区公司年度营销计划、销售费用使用计划。 4) 组织审核项目销售价格策略及价格方案。 5) 监督地区公司项目销售过程、推广活动，监督地区公司开盘风险检查工作，并监督改进。 6) 收集汇总各地区公司销售报表和相关数据，并进行分析评估，提出后续改善建议。 7) 审核地区公司项目营销总结报告，总结各项目的优秀经验，对地区公司提出改善建议，形成营销案例库。 8) 配合处理地区公司客户对销售承诺等方面的重大投诉。

3、设计研发管理中心

一级职能	二级职能
产品研究	1) 分析行业整体水平，研究行业产品发展趋势，开展各类产品研究。 2) 跟踪新型建筑材料、建筑设备发展动态，收集有关信息及数据，建立公司新材料与设备信息库。 3) 在可研阶段和定位阶段提出新材料、新设备、新技术应用建议，并组织专题论证。 4) 负责新技术、新工艺、新材料、新设备的推广与应用指导、监督。 5) 完善、优化和升级产品设计，形成产品标准，负责产品标准的推广、落实工作，监控和检查产品标准执行情况。 6) 负责建立、健全和完善公司产品标准体系。 7) 总结和分析已完成产品的设计缺陷和问题。 8) 参与新地块、新项目拓展测算与分析，提供专业意见。
设计单位管理	1) 负责统筹规划、建立并维护公司设计类供方信息库。 2) 负责提出项目设计服务类采购方式标准的建议。 3) 负责组织制定设计合同的标准格式范本。 4) 组织概念规划设计、方案设计、景观及室内设计单位的资质预审或考察，编制相关考察报告，提出入围单位选择建议。 5) 组织概念规划设计、方案设计、景观及室内设计单位的招标、议标或直接委托工作，包括招标/议标文件的拟定、发标、答疑、开标等。 6) 组织对概念规划设计、方案设计、景观及室内设计单位的履约评价。 7) 督导地区公司主责的设计供方选择工作，审核扩初及施工图设计、销售示范单位及室内设计、泛光照明及幕墙等专项设计单位的入围单位建议、中标单位确定、直接委托单位确定等，备案地区公司自主采购招标的招标计划和招标结果等。
建筑设计	1) 负责组织权限范围内的建筑的概念规划、方案的设计管理工作，包括设计任务书的编制与评审、设计进度与质量的控制和管理、设计单位的过程与成果控制管理、设计费用的控制管理、设计成果评审等。 2) 负责根据项目总体控制计划编制项目设计计划。 3) 督导地区公司权限范围内的设计管理工作，包括建筑、景观及室内的扩初与施工图设计，水电、幕墙等专项设计，样板房与销售通道设计等，对设计任务书及设计成果进行审核。 4) 督导地区公司进行设计变更管理工作，审核并备案各项设计变更，参与重大设计变更技术论证。 5) 根据权限范围负责或审核项目材料设备选型定板。

一级职能	二级职能
精装设计	1) 负责集团所属各种物业类型（住宅、酒店、购物中心、写字楼、专业市场等）的精装修设计、施工管理，效果把控。 2) 负责组织权限范围内的建筑的概念规划、方案的设计管理工作，包括设计任务书的编制与评审、设计进度与质量的控制和管理、设计单位的过程与成果控制管理、设计费用的控制管理、设计成果评审等。 3) 负责根据项目总体控制计划编制项目精装设计计划。 4) 参与相关设计施工单位、材料供应商的考察及招标工作，拟定招标文件中的专业技术部分。 5) 组织装饰工程方案设计/扩初/施工图会审，审核施工单位施工方案和施工组织设计，审核施工进度计划。 6) 负责装饰材料、家俬、饰品等物料选材。
设计成本控制	1) 负责确定项目的产品配置，参与拟订和调整建造标准。 2) 推行限额设计方法，确保项目设计成本控制在目标成本内。 3) 根据设计评审的结论，对超出目标成本的设计方案进行调整修正。 4) 负责权限范围内设计变更的评审、审核、批准。
实施管理与检查	1) 负责项目涉及效果的设计（如室内、景观、建筑立面等）实施进行检查监督，指导地区公司对实施阶段的质量、进度和效果进行把控。 2) 审查与优化相关设计的现场实施工作，指导并协助地区公司协调各专业、各施工工序间的关系。
设计后评估总结	1) 负责组织对各项目设计工作的后评估及总结工作。 2) 收集各项目设计案例及优秀经验并总结分享。

4、景观绿化管理中心

一级职能	二级职能
（1）景观设计管理	
产品研发	1) 负责景观产品标准、景观材料部品配置标准的研究和推广工作。 2) 负责景观园林“四新”技术的开发和利用。 3) 负责组织或参与制定景观研发与设计管理方面的制度、规范和标准。 4) 总结景观园林设计与工程方面经验教训，在集团研发设计系统内进行交流培训。
设计单位	1) 负责建立和维护景观园林设计供方信息库。 2) 负责组织权限范围内景观园林设计单位的选择。 3) 负责或组织对设计单位进行过程评估和履约后评价。
设计管理	1) 负责权限范围内的景观概念、方案设计。 2) 指导地区公司进行景观扩初、施工图设计。 3) 负责编制或审核景观阶段的设计任务书或招标书。 4) 督促景观设计单位按合作条件完成相关阶段输出成果。 5) 负责组织确定景观主要材料部品。
设计变更	1) 负责收集、汇总各地区项目景观重大设计变更并审核，并跟踪落实。 2) 指导地区公司对景观设计变更进行论证、实施，保障品质实现。
（2）景观工程管理	
景观工程管理	1) 研究并总结景观施工技术问题，形成成果资料。 2) 负责制订景观工程技术标准及质量管理标准，并指导实施。 3) 负责定期分析与研究景观施工质量及效果情况，形成分析报告或案例。
景观支持与指导	1) 根据权限负责景观园林中苗木、雕塑、灯具等个性材料供应商的考察及采购管理工作。 2) 根据图纸和效果的要求，指导地区公司组织景观施工工作。

一级职能	二级职能
	3) 指导解决景观设计变更及现场景观工程方面的变更。 4) 根据需要参与景观工程的验收、移交。

5、成本管理中心

一级职能	二级职能
成本管理体系	1) 负责建立和完善公司成本管理体系，管理和控制项目整体成本。 2) 负责建立和完善标准成本科目，并对地区公司使用情况进行监控和评估。 3) 负责分年度、分类别、分档次不断积累产品建安成本及费用相关数据库，包括公司和同行先进水平，建立和完善成本信息库，进而形成行业标准。 4) 充分利用内外部资源，在设计部配合下，开展工程成本优化工作，并形成研究成果。 5) 负责建立项目成本监控预警机制。
成本信息库	1) 负责定期分析地区公司成本信息数据。 2) 负责收集、整理公司范围的有关成本信息，并对成本信息进行汇总分析。 3) 监督地区公司建立地区公司成本信息库，监督地区公司进行成本信息分析。
全成本管理	1) 负责投资阶段、定位阶段、方案设计阶段建安成本测算，对公司方案设计提出成本控制和优化建议。 2) 负责收集各部门成本及费用数据，组织编制投资、方案设计阶段的全成本测算表，并提交审批。 3) 监督地区公司方案设计阶段后的全目标成本编制工作，审核地区公司提报的全目标成本，并召集评审会评审决策。 4) 监督地区公司项目成本测算，设计限额的编制，并提出设计成本优化建议。
动态成本监控	1) 审核地区公司根据权责要求提报集团的目标成本调整申请。 2) 对项目成本进行动态监控，对超出预期成本变动范围的情况启动预警程序。 3) 指导地区公司设计变更和工程签证涉及的成本管理规范建设。
成本分析	1) 项目竣工结算完成后，负责收集、整理并分析项目成本数据，参与项目成本后评估。 2) 组织项目成本后评估报告评审会议，提出公司成本控制体系的优化方案，并推动方案落实。
合约体系建设	1) 组织制订公司合约规划标准，将成本科目与合约体系进行对应。 2) 负责审核地区公司项目合约规划。
集团招标采购配合	1) 配合集团权责范围内工程及材料设备类招标采购的考察和资质审查。 2) 负责集团权责范围内工程及材料设备类招标采购项目的招标文件商务标、合同商务条款、工程量清单编制。 3) 参与集团设计、工程及材料设备类招标评审、商务标评定。 4) 负责集团权责范围内工程及材料设备类招标采购项目合同商务谈判，配合设计合同商务谈判。
预结算管理	1) 对地区公司工程预决算工作进行监督，根据权限审核地区公司的合同结算。
标准合同管理	1) 组织编制工程及材料设备类招标文件、合同的标准文本，并组织推广实施。 2) 根据标准合同文本和招标文件的实际应用效果，适时进行优化和完善。 3) 负责合同标准化执行的检查。
采购制度建设	1) 负责集团及地区公司采购管理体系、标准的建设及维护。 2) 备案地区公司采购管理实施细则、流程，监督其执行情况。 3) 组织研究和建立公司采购范围、采购分判的标准，指导地区公司项目前期采购规划。

一级职能	二级职能
集团招标采购	1) 在公司战略目标指导下，编制公司年度战略/集中采购计划；编制公司年度招标计划，根据权限，明确公司集团本年度招标项目及工作计划。 2) 组织对战略/集中采购供方及集团权责范围内的其他供方的考察和谈判工作。 3) 负责战略采购协议的拟定，组织战略采购协议签订。 4) 协调地区公司完成战略采购、集中采购的合同签订及供应商履约工作。 5) 负责集团权责范围内的招标项目的招标文件编写、发标、答疑、回标、开标、评标、定标工作。
地区公司采购监督	1) 负责对各地区公司招标项目的全过程监控，负责权限内招标事项的审核。 2) 对地区公司招标过程文件进行备案，在备案中发现违规情况及时通报。 3) 对地区公司已结束的招标项目资料的完整性进行检查，对其存在的问题指出并发出书面通知单。 4) 定期汇总备案各地区公司的相关信息、报表，对各地区公司招标采购工作进行月度沟通评估。
供应商的管理平台建设	1) 负责供应商选择及评价标准的制定。 2) 建立和维护公司统一的工程及材料设备供方资源库，结合地方公司履约情况组织定期评估及更新。 3) 负责供应商的升级备案，备案中发现违规情况的，则视情节轻重发出整改通知单或在系统内进行通报批评。 4) 负责对不符合公司要求的合格供应商进行降级处理。 5) 收集备案战略合作供应商、集中采购供应商的合作记录，并及时与有关供应商沟通。 6) 监控项目实施过程中，以及项目竣工后对中标供应商的履约评价工作。 7) 建立供应商的满意度调查体系，建立与供应商的沟通机制。
采购价格信息管理	1) 每月统计汇总各地区公司招标项目的价格信息，完善价格信息库数据。 2) 负责监控建设工程中重要材料（钢筋、钢板、铜材及铝材等）的市场价格变动，以供领导决策。

6、工程管理中心

一级职能	二级职能
投资论证配合	1) 负责项目论证阶段的项目工程施工条件的评估，识别风险因素，协助完成项目可行性研究报告。
工程技术研究与规范	1) 负责搜集行业、竞争对手的工程技术数据（含工期标准、质量标准等），掌握当前房地产行业工程技术发展状况，建立公司工程技术数据库，并对各项目工程技术管理水平进行统计和分析，提出改进建议。 2) 组织“四新”（新技术、新材料、新设备、新工艺）的研究及试验，推广“四新”应用，并组织成本、设计专业、地区公司对四新应用效果进行评估。 3) 研究公司工程管理状况，建立和完善工程技术标准、施工工艺等，并进行实施监督。 4) 对质量通病进行研究，并制定防治措施。 5) 收集、汇总、分析工程信息，搭建工程案例信息库，定期组织对地区公司工程案例的深入分析和研究。 6) 审核地区公司重大施工方案，根据需要参与地区公司重大施工技术方案论证，对重大技术问题提供技术支持。
工程管理制度	1) 组织制定工程管理流程及相关作业指引等文件，以指导和帮助各地区公司有效开展工程管理工作。 2) 建立各类工程质量管理标准及质量检查要点、项目管理标准，并推广、监督执行。
工程策划监督	1) 监督各地区公司开展工程项目的前期准备和工程策划工作。

一级职能	二级职能
工程进度及质量管理	1) 收集并监督各地区公司项目工程进度完成情况，开展工程巡检，对工程进度、质量、安全文明施工和组织管理工作进行检查，及时为集团领导决策提供依据。 2) 跟踪各项目的工程质量通病防治情况，并汇总分析和总结。 3) 收集项目交房后的工程维修情况，并对质量缺陷进行分析，监督制定后续改进和完善措施。
安全文明施工管理	1) 根据国家有关安全生产法律、法规的规定和行业标准等，建立健全安全生产管理体系，制订公司工程安全生产管理制度，并督导贯彻实施。 2) 对地区公司项目的生产全过程进行安全督导。 3) 督促地区公司编制公司工程安全应急预案。 4) 监督、协助重大伤亡事故的调查处理工作。

7、投资拓展管理中心

一级职能	二级职能
行业及市场研究	1) 收集、整理、分析宏观政策、经济发展、产业政策和行业发展动态。 2) 进行拟进入目标城市的发展研究、城市规划及土地相关政策等信息研究。
战略管理	1) 组织制定公司中长期战略目标与发展规划，明确公司核心能力培育要求。 2) 组织集团各职能部门制定其职能发展战略，并监督相关部门实施。 3) 及时跟踪与预测战略环境变化，提出战略修正建议。 4) 组织各地区公司编制三年发展规划。 5) 负责公司战略执行效果的评估。 6) 负责监督地区公司的战略执行。
项目拓展与土地获取	1) 负责建立公司项目投资评估决策体系。 2) 负责项目投资拓展流程的建立和持续改进，负责相关环节的操作规范和报告模板的建立和完善。 3) 负责制定公司中长期投资拓展规划，提出公司在土地储备总量、渠道、产品结构和区域布局方面的建议。 4) 根据公司年度经营计划，负责编制公司年度的土地储备计划，并向地区公司下达土地储备指标。 5) 负责制定公司中长期投资拓展规划，提出公司在土地储备总量、渠道、产品结构和区域布局方面的建议。 6) 根据公司年度经营计划，负责编制公司年度的土地储备计划，并向地区公司下达土地储备指标。 7) 负责目标新区域的土地信息的搜集和初判，负责拟进入新区域包含政府国土部门、土地中介、一级开发公司等土地信息渠道的建立。 8) 负责建立包含目标地块、已成交地块、政府供地计划、目标城市规划管理等方面在内的部门信息库，并持续动态更新。 9) 组织地区公司进行土地信息搜集，动态跟踪各地区公司土地资源情况，根据需要向相关部门提供公司土地储备方面的相关数据。 10) 组织新区域投资机会评估、行业相关政策、标杆企业土地储备战略等方面的专题研究。
项目可研论证	1) 负责公司新项目可行性分析，召集和统筹项目可行性研究跨部门工作小组，制定项目可行性研究工作计划，明确各相应工作的责任部门（责任人）、达到效果和时间要求。 2) 组织编制项目《可行性研究报告》，并组织报告评审。 3) 负责新进入区域项目获取及相关手续的办理，包括地块标书领购、竞拍报名、保证金支付及后期的土地出让金支付等。 4) 负责项目前期相关资料的移交工作和项目可行性研究阶段相关思路的传达，并参与项目方案规划设计、价格制定和目标成本制定等开发环节，确保项目可研相关内容得以实施。
地区公司拓	1) 审核地区公司的土地储备计划。 2) 为地区公司项目拓展提供专业支持与服务，审核地区公司项目信息并予

一级职能	二级职能
展工作指导	以通报。 3) 项目内部立项后，根据项目情况可授权成熟的地区公司自主进行项目可研论证，并为地区公司编制项目可行性研究报告提供专业支持，召集地区公司召开可行性报告评审会。 4) 根据需要配合、支持地区公司的项目获取及相关手续办理。
项目投资规划	1) 开展内外部环境研究，形成公司投资策略，制定三年投资规划和年度投资计划；并推动公司高层对投资策略、三年投资规划和年度投资计划进行研讨和决策。 2) 负责公司股权投资、对外股权合作的管理，负责或参与决策对外合作方案及合作公司的企业章程等重要制度的订立。 3) 负责对投资项目进行年度经营性指标汇总分析，为投资项目绩效考核提供依据。
项目合作管理	1) 根据公司发展战略需要，提出房地产项目合作的策略和思路。 2) 组织相关部门进行项目合作协议的谈判，推动项目合作协议的审批和决策。

8、客服管理中心

一级职能	二级职能
客户关系管理体系建设	1) 建立公司层面的客户关系管理平台，开展客户关系管理模式的策划，建立和完善客户服务的制度、流程、标准，搭建金辉集团客户关系管理体系。 2) 研讨建立公司层面的客户服务平台，整合客户服务资源和客户资源。
客户服务管理	1) 负责集团层面客户活动策划，对地区公司客户活动等相关客服工作进行指导和监督。 2) 收集汇总各地区公司客户月报（含投诉分析），并进行汇总分析，提出后续改进建议和管理体系优化建议。 3) 建立客户投诉及服务案例库，推广客户服务管理的优秀经验，组织公司内的客户服务经验交流和培训活动。 4) 配合地区公司的客户危机处理，审核客户危机处理方案，跟踪处理结果。
客户资源管理	1) 建立和维护公司客户信息库，并根据已有客户资源区分不同客户类型，制定相应客户服务机制。 2) 组织建立公司客户会，完善客户会运作机制，并进行客户二次开发，每年底对客户会运作情况进行评估，编制总结报告。
客户满意度研究	1) 每年度组织外部调研机构进行客户满意度调查，对产品标准、规划设计、工程质量等问题收集客户意见，进行地区公司及项目客户满意度排名。 2) 监督地区公司及其相关部门制定客户满意度提升计划和方案，并对其进行审核，监督和验证计划和方案的执行情况。

9、人力资源管理中心

一级职能	二级职能
（1）人力资源管理	
组织管理	1) 根据公司经营和发展需要，提出公司组织建设、优化机构设置、部门职能、岗位设置和人员编制的方案。 2) 根据批准的组织架构设置与岗位设置方案，提出集团总部和地区公司的人员配置方案。 3) 负责组织编制集团各岗位说明书，指导地区公司编制地区公司岗位说明书。
人力资源规划	1) 根据集团的战略规划，制定人力资源战略规划并组织实施。 2) 根据公司人力资源战略规划，完善人力资源管理体系并组织实施。 3) 审核审批地区公司人力资源规划及人员需求方案。

一级职能	二级职能
招聘与配置	1) 根据人力资源规划制订集团总部年度人力资源招聘计划。 2) 办理集团总部所有人员的招聘、指派和任免手续。 3) 负责指导集团各部门对员工进行职业生涯规划工作，拟订优秀员工职业生涯规划，选拔、培养后备人才。 4) 根据权限办理地区公司相关人员的招聘与配置。 5) 根据业务需要，在集团和地区公司范围内进行骨干人力资源的统一调配。
培训与开发	1) 编制集团总部年度培训计划并组织实施。 2) 组织实施集团总部范围内的培训（如新员工入职培训、任前培训、中高层专项培训等），评价培训效果，督促各部门开展内部培训工作。 3) 指导地区公司培训工作并进行检查监督。
绩效管理	1) 负责建立并完善公司绩效管理体系，确保绩效管理体系有效支撑战略目标与年度经营目标的实现。 2) 根据公司经营目标，组织制定集团总部职能部门、地区公司高管人员的绩效考核方案，并实施绩效考评。 3) 组织对各级管理者开展绩效管理相关知识的培训，指导开展绩效过程辅导及绩效面谈工作。 4) 汇总绩效考核结果并分析，提出考评奖惩建议，收集员工对绩效考核的意见和建议，督促各部门根据考核结果改进绩效。 5) 运用绩效考核结果，执行公司奖惩、晋升制度，保证各项激励措施能及时、合理实施。 6) 根据绩效考核过程中的相关问题，负责公司绩效考核方案的持续改进和优化。 7) 指导督促项目公司按集团绩效管理体系制定本公司的绩效考核方案，并对其考核结果进行备案。
薪酬福利	1) 组织建立和完善公司薪酬福利管理体系，并进行调整和完善。 2) 组织编制集团年度薪酬福利方案并进行总额预算，并监督预算执行情况。 3) 办理集团总部薪酬核算、员工福利及各类社会统筹保险的相关事宜。 4) 总结和分析薪酬福利体系运行状况，提出改善和调整的建议。 5) 指导地区公司依据集团相关规定制定当地薪酬管理制度，控制其薪酬预算总额并进行监督检查。
员工关系管理	1) 负责集团总部员工劳动合同管理，管理公司人员的劳动关系。 2) 负责权限范围内的员工入职、转正、调岗、调薪、晋升、辞退、离职等人事异动手续的办理。 3) 负责集团总部员工档案的建立和维护。 4) 建立完善的员工沟通制度，拓展沟通渠道，在公司内部建立良好的沟通氛围。 5) 了解和掌握员工的思想动态，组织员工满意度调查并汇总分析，采取措施，稳定员工队伍。 6) 负责调解和处理员工提出的申诉意见与劳资纠纷。
企业文化建设	1) 根据公司经营战略，编制企业文化建设规划，并组织实施。 2) 负责提炼、建立、维护公司的理念文化、行为文化，编制员工手册。 3) 负责企业文化活动的策划与组织实施，强化员工内部交流沟通，强化企业文化建设。 4) 组织企业知识库的建立和维护工作，建立学习型组织。
（2）行政与后勤管理	
行政管理	1) 督促集团相关部门、地区公司上报相关信息文件，汇总后报公司管理层。 2) 对领导层的意见、决策、管理指令等进行反馈，跟进相关落实情况。 3) 为公司高层管理人员提供综合性、辅助性服务工作及其间的信息传递。
公文管理	1) 负责集团总部文件、领导批示信息的草拟、下发、流转、存档。 2) 负责对以公司名义发文的文件进行编号、登记管理。 3) 负责公司制度的统一分类、编号、打印、下发、修订与存档保管等

一级职能	二级职能
	工作。 4) 对公司形成的各种文件、合同、协议、函、会议纪要等正式文件的书写规范化进行审查。
信息化管理	1) 负责集团信息系统规划，组织集团信息化建设。 2) 负责集团信息化平台的选择、实施和推广工作，整合不同信息平台的接口。 3) 负责集团信息安全和信息权限设定。 4) 负责集团总部计算机、内外网的运行管理、维护及修理工作。 5) 负责集团总部办公自动化电子设备和网络通信设施及配套易耗品的采购。 6) 负责集团总部弱电设备（固定电话、音响等）的维修，办公设备（传真、电脑、碎纸机、打印机等）的维修。 7) 负责集团总部视频会议、网络电视、服务器、监控、报警系统等的管理及维修。
印鉴证照管理	1) 负责集团总部公章、合同章的刻制、发放、报废等处理，并按规定使用。 2) 负责集团总部营业执照、法人代码证书、开发资质等的注册、年审及变更。 3) 根据建委开发资质的评定要求，负责公司统计报表的报送。 4) 负责新公司的成立，股权变更等手续办理。
档案管理	1) 负责集团总部所有档案[包括文件、图纸、合同、协议、录音录像带(非文艺性)、图样、照片等资料]的收集、归档、整理、保管、统计、借阅服务等工作，并注意保密。 2) 负责集团总部档案库房的管理。 3) 编制案卷等相关目录及汇编材料。
后勤管理	1) 负责集团总部办公家具及用品的购置、登记、调配、保养、统计等管理工作。 2) 负责集团总部车辆维修、保养、年审等车辆管理工作。 3) 负责总部的报纸、刊物征订及发放工作。
固定资产	1) 负责公司非经营性固定资产管理工作，建立非经营性固定资产台帐。 2) 负责公司非经营性固定资产的发放与使用管理工作。 3) 负责公司非经营性固定资产的日常维修、维护的相关落实工作。
其他	1) 负责公司重大来访的组织、接待、安排等事宜。 2) 组织安排各种接待活动，提供后勤服务支持。
（3）总经理办公会管理	
总经理秘书	1) 负责总经理讲话、汇报交流材料等重要文稿的起草和整理。 2) 负责总经理参与会议的会议纪要及总经理决策事项的执行跟踪，及时向总经理反馈。 3) 完成总经理临时安排或突发性的工作。 4) 负责总经理行政信函的接转回复及整理工作。
机要管理	1) 负责专业委员会会议文件的准备和编写工作。 2) 撰写和跟进总经理办公会议、总经理召开的专题研讨会议等会议纪要的执行情况。 3) 跟踪、了解专业委员会有关决议的执行情况。 4) 负责集团送呈总经理各类月报的汇总及存档，问题跟踪与反馈。 5) 为公司高层管理人员提供综合性、辅助性服务工作及其间的信息传递。 6) 妥善保管高级管理人员履行职务行为的记录。
机要公文	1) 负责集团总部文件、领导批示信息的草拟、下发、流转、存档。 2) 负责机要组相关文件的起草、打印、编号、登记、存档和管理工作。 3) 负责机要组各类收文、发文的日常流转、追踪。 4) 负责机要组牵头组织的各类会议的会务服务。 5) 整理、归档集团内外上报总经理的各类文件。
公关接待	1) 负责总经理行程安排、通知等相关事宜的办理。 2) 负责总经理外部公共关系（政府、重要客户等）接待工作，公司内

一级职能	二级职能
	外接待资源的管理和协调。

10、财务管理中心

一级职能	二级职能
（1）财务管理	
财务战略管理	1) 根据公司战略发展规划，拟定公司财务管理战略目标，并组织实施。 2) 开展集团经营管理有关的经营成果预测、计划、核算、分析、控制，提高公司经济效益。
财务制度体系的建立和完善	1) 建立健全公司的财务目标、政策及各项财务管理制度，并在此基础上修订、完善，并组织实施。 2) 负责建立并完善公司范围内的内部财务审核制度。 3) 对公司财务管理信息系统进行有效管理，确保财务核算工作的顺利进行。 4) 负责公司范围内的财务、税务等方面的培训体系的组织实施。 5) 指导和监督地区公司财务制度与会计核算体系的实施和执行，规范各项财务行为。 6) 负责外派各地区公司财务人员的管理、业务指导与监督。
财务预、决算管理	1) 组织编制公司年度、季度、月度财务预算，组织进行全面预算，指导各地区公司全面预算管理。 2) 监督预算执行结果，负责组织公司范围内全面预算的执行考核。 3) 收集并审核地区公司决算报告，对投资预决算进行分析，对项目进行经济评价。
投资成本控制	1) 会同集团工程成本中心策划、建立和完善公司全过程成本与费用管理体系。 2) 参与项目可行性论证阶段的项目投资估算和项目经济性评价。
会计核算	1) 负责管理公司范围内的会计凭证、会计账簿，编制会计报表和其它会计数据。 2) 负责公司范围内的财务决算及利润分配的核算。 3) 负责地区公司会计核算的指导与监督。 4) 参与并监督公司范围内的重大经济合同或协议的签订过程。 5) 编制、上报公司范围内的年度、季度、月份财务报告。 6) 组织安排集团及地方公司的年度审计工作。
税务管理	1) 指导地区公司日常税务工作，并就地区公司对集团财务管理制度的执行情况进行监督。 2) 负责集团整体税务筹划，指导地区公司税务筹划。 3) 负责公司核算范围内公司各项税款的申报缴纳及办理各项税务事宜。 4) 根据集团财务管理制度要求，对公司及地区公司报批报备税务事项进行审批和备案管理。 5) 定期编报、提交集团整体税务报告。 6) 收集、整理、研究并向地区公司发布国家新颁布的行业相关税收政策及法规。 7) 为地区公司提供税务专业支持与管理建议。
财务统计与财务分析	1) 负责公司对内、外财务数据的统计工作，收集、汇总、编制、上报（对内、对外）公司统计报表。 2) 组织开展公司经济指标分析与效益测算，为公司战略决策提供依据。 3) 负责集团各类合并报表的编制
财务合同与档案管理	1) 审核权限范围内的各类经济合同的签订与付款申请。 2) 管理（建档、借用、销毁、保存等）经济合同及财务档案。 3) 定期检查财务档案的保存情况。
固定资产管理及其他	1) 组织对公司固定资产的价值管理，建立公司固定资产价值台账，参与资产清点盘存，确保固定资产帐物相符。 2) 对公司财产的承担监管职责。

一级职能	二级职能
	3) 维护与银行、财政、税务、审计、工商等管理机构的业务关系，办理相关业务和事务。
财务信息系统管理	1) 负责集团财务信息系统（核算、销售、成本等）的日常维护和管理工作。 2) 会同相关管理中心进行财务信息系统系统权限体系的建立和完善。 3) 协同相关管理中心和外部软件公司保障集团及地区公司财务信息系统的稳定运行。 4) 配合集团信息部门进行信息安全管理、备份和容灾管理工作。
（2）资金管理	
与资产评估、房地产评估相关工作	1) 建立及定期更新集团下属房地产项目信息库。 2) 负责集团及范围内房地产评估、资产评估工作的管理和指导工作。包括制定评估计划、与评估公司沟通、协调评估公司及各子公司关系、审核评估报告等。
资金计划与统筹	1) 收集及审核地区公司资金需求状况，根据公司年度预算，组织制定公司资金计划。 2) 统筹资金安排，进行集中资金管理（包括内部调动/内部拆借、支付/转移定价、资金理财等）。 3) 编制实际资金使用情况报表,并对资金管理的安全性和成效进行过程监督。 4) 办理日常收支业务，包括现金收付、银行转账、对帐等。 5) 负责建立资金预警机制。
融资管理	1) 根据公司经营情况进行公司融资需求分析并编制公司年度、季度、月度的融资计划，拓展融资渠道，筹措公司经营所需资金。 2) 根据公司的融资计划编制公司年度融资预算（除股票、债券外），研究并筹划融资结构，拟定融资方案，控制融资成本。 3) 负责贷款借贷资信评估、贷款卡年检及相关工作。
投资管理	1) 合理利用闲置资金进行投资，降低资金成本，提高资产收益，并负责投资业绩评估。 2) 对地区公司短期投资进行监督，负责投资后的业绩评估。

11、法务部

一级职能	二级职能
法务管理	1) 负责国家法律、法规和政策相关信息的收集、汇总及上报，为公司重大经营决策提供法律意见。 2) 收集房地产相关法律、法规，建立公司法规汇编、案例等知识库，开展法律知识培训。 3) 协助公司规章制度及重大经济活动相关的法律文书的制定与完善，降低法律风险。 4) 负责处理公司仲裁法律事务、诉讼法律事务和非诉讼法律事务，维护公司合法权益。 5) 负责公司重大、典型、重复发生的法律案件或法律事件的分析总结，建立并完善法律案例库。 6) 为集团总部及地区公司提供商务活动所需的法律咨询与法律支持。 7) 负责办理公司知识产权保护、商业秘密保护、反不正当竞争等有关法律事务。 8) 为公司危机处理提供法律支持与援助，降低公司经营管理风险。
合同审查	1) 参与公司标准合同文本的编制及审核，从法律角度提供专业意见，防范合同风险。 2) 参与重大经营合同的前期谈判并进行合同审查。 3) 负责公司合同的法律审核，并跟进合同法律条款的落实。 4) 审查公司经营过程的其它合同性文件，控制法律风险。
法律合作单位管理	1) 建立并完善外部律师合作资源管理体系，组织进行评价，优化法律合作供方。

一级职能	二级职能
	2) 负责集团总部外部律师的选择、聘用、管理及评价，负责建立并完善外部律师资源库。

12、审计部

一级职能	二级职能
外部审计机构管理	1) 根据公司内部控制需要，负责外部审计机构的选择、关系管理等。 2) 负责审计机构的履约评估。
审计管理	1) 负责内部审计制度的建立。 2) 负责年度审计计划的制订及实施。 3) 根据年度审计计划，制定专项审计方案，并组织专项审计工作的实施。 4) 提出审计报告，对发现问题提出处理或整改意见，跟踪被审计单位/人员的整改情况。
合规性管理	1) 对公司的经营管理行为进行合规性、风险性进行监控，为集团和地区公司提供风险预警。 2) 组织实施已批准的风险管理策略和重大风险应对方案，并进行跟踪监督，出具专项报告。 3) 参与审核公司章程、制度、流程。
工程审计	1) 建立健全工程审计制度规范，建立重大项目的全程合规性跟踪审计及其他事项的报备抽查体系，包括入围单位选择、开标、合同签订、工程洽商、变更、工程结算等关键事项的合规性审计。 2) 对工程审计过程中发现的问题进行提示、建议或提交相关报告。 3) 审核开发成本预算执行情况分析结果，保证成本分析的准确、客观、合理。 4) 建立和完善审计开发成本数据库，定期更新相关内容。
管理与人事审计	1) 定期对各专业部门建立的招标、采购管理体系与供方信息库进行审计。 2) 对集团总部及地区公司重大投资和大宗招标、采购项目等进行事前、事中、事后审计。 3) 负责对公司范围内中高层及部分关键岗位、地区公司高层人员及部分关键岗位的离任审计、经济责任审计。 4) 定期对地区公司的整体运营的经济成果进行阶段性审计。 5) 负责地区公司年度经营绩效的审计。 6) 对部门负责人执行公司政策、方针、制度等情况进行审计。
财务审计	1) 负责对公司内控制度进行审计评价。 2) 负责对公司内部的财务预算、财务收支情况进行审计。 3) 负责对公司的资产、负债和损益进行审计。 4) 负责对地区公司的投资与经营状况进行全面审计。 5) 负责组织实施其他财务类专项审计。

七、发行人控股子公司、参股公司情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司纳入合并报表范围的直接或间接控股的子公司合计 58 家，其中包括直接控股子公司 15 家和间接控股子公司 43 家，以及重要共同经营企业 2 家。此外，本公司亦持有 6 家合营企业的股权或者权益，以及 3 家参股企业的股权或者权益。

（一）公司直接控股子公司的基本情况

1、福州融辉房地产有限公司

公司名称：	福州融辉房地产有限公司		
成立时间：	2004 年 12 月 31 日		
注册资本：	10,500 万元		
实收资本：	10,500 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	福州市晋安区华林路 492 号金辉大厦 2 号楼 14 层		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	57,456,762.97	1,296,428,633.21
	净资产	242,683,991.16	835,380,494.80
	净利润	-3,696,503.64	64,843,241.66
	审计机构	致同	

2、福州金辉房地产开发有限公司

公司名称：	福州金辉房地产开发有限公司		
成立时间：	1998 年 7 月 10 日		
注册资本：	1,715 万元		
实收资本：	1,715 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	福州市仓山区金山街道浦上大道 410 号天鹅湾商业楼		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 70%，金辉投资持股 30%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	7,663,604.03	33,828,652.59
	净资产	33,233,987.19	31,663,234.08
	净利润	1,570,753.11	1,086,622.23
	审计机构	致同	

3、福州金辉置业有限公司

公司名称：	福州金辉置业有限公司

成立时间：	2004 年 9 月 23 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	福州市仓山区闽江大道 167 号融侨水乡酒店 9 层		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 95%，福州金辉地产持股 5%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	85,119,062.02	84,113,413.68
	净资产	78,257,804.59	77,258,749.74
	净利润	999,054.85	3,560,993.84
	审计机构	致同	

4、融侨（福州）置业有限公司

公司名称：	融侨（福州）置业有限公司		
成立时间：	1992 年 6 月 24 日		
注册资本：	3,000 万美元		
实收资本：	3,000 万美元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	福州市仓山区金山街道浦上大道 410 号天鹅湾商业楼		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 60%，香港紫兰有限公司持股 40%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	5,405,961,511.14	4,791,397,056.47
	净资产	353,003,869.93	235,011,999.43
	净利润	117,991,870.50	241,050,997.10
	审计机构	致同	

5、福州金辉物业管理有限公司

公司名称：	福州金辉物业管理有限公司
成立时间：	1997 年 8 月 1 日
注册资本：	300 万元
实收资本：	300 万元
法定代表人：	林凤英
注册地址：	福州市华林路 492 号金辉大厦 9 楼

股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	物业管理服务		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	4,632,654.79	7,590,231.25
	净资产	1,978,889.43	647,767.11
	净利润	1,331,122.32	425,027.15
	审计机构	致同	

6、福清金辉房地产开发有限公司

公司名称：	福清金辉房地产开发有限公司		
成立时间：	2005 年 10 月 18 日		
注册资本：	15,000 万元		
实收资本：	15,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	福清市阳下镇洪宽工业村洪宽中心楼		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	996,813,511.85	1,667,557,989.46
	净资产	348,183,010.21	862,176,077.31
	净利润	22,437,721.27	57,290,997.59
	审计机构	致同	

7、重庆融辉房地产有限公司

公司名称：	重庆融辉房地产有限公司		
成立时间：	2004 年 3 月 24 日		
注册资本：	17,370 万元		
实收资本：	17,370 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	重庆市经开区明佳路 33 号 1 楼		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**

	总资产	340,717,507.93	446,488,024.99
	净资产	200,474,073.05	289,951,727.73
	净利润	126,522,345.32	13,306,297.98
	审计机构	致同	

8、上海融辉居业房地产有限公司

公司名称：	上海融辉居业房地产有限公司		
成立时间：	2009 年 5 月 20 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	浦东新区杨高北路 528 号 14 幢 1A39 室		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产咨询		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,019,031,670.33	1,024,959,138.00
	净资产	65,413,993.71	68,943,311.53
	净利润	-3,529,317.82	-2,585,686.29
	审计机构	致同	

9、上海居业投资有限公司

公司名称：	上海居业投资有限公司		
成立时间：	2007 年 8 月 15 日		
注册资本：	3,600 万元		
实收资本：	3,600 万元		
法定代表人：	林泽宝		
注册地址：	浦东新区杨高北路 528 号 14 幢 1D23 室		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	投资咨询、工程咨询服务、房地产信息咨询		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	158,011,483.72	163,995,159.23
	净资产	34,672,498.76	34,676,174.27
	净利润	-3,675.51	-5,725.71
	审计机构	致同	

10、北京融辉置业有限公司

公司名称：	北京融辉置业有限公司		
成立时间：	2009 年 6 月 15 日		
注册资本：	30,000 万元		
实收资本：	30,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2701A		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	2,478,312,611.28	2,403,967,611.00
	净资产	1,048,101,920.48	1,615,162,606.72
	净利润	527,345,313.76	307,850.49
	审计机构	致同	

11、北京金辉居业投资有限公司

公司名称：	北京金辉居业投资有限公司		
成立时间：	2009 年 12 月 14 日		
注册资本：	9,800 万元		
实收资本：	9,800 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2703 室		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 51.02%，北京融辉置业持股 38.78%，重庆融辉地产持股 10.20%		
主营业务：	投资与资产管理，房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	2,543,137,407.31	2,038,551,274.15
	净资产	727,147,161.87	675,304,132.66
	净利润	1,283,843,029.21	-206,117.09
	审计机构	致同	

12、北京金辉锦江物业服务有限公司

公司名称：	北京金辉锦江物业服务有限公司
成立时间：	2002 年 8 月 20 日
注册资本：	500 万元

实收资本：	500 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2705 室		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	物业管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	4,732,882.20	27,475,194.62
	净资产	-8,412,960.97	2,434,283.03
	净利润	-10,847,244.00	-1,980,550.52
	审计机构	致同	

13、北京融辉茗业投资有限公司

公司名称：	北京融辉茗业投资有限公司		
成立时间：	2007 年 8 月 15 日		
注册资本：	3,000 万元		
实收资本：	3,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2702A		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	项目投资、投资管理、资产管理、房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	748,774,449.04	707,682,877.42
	净资产	29,719,641.39	29,909,606.91
	净利润	-189,965.52	-10,724.78
	审计机构	致同	

14、北京金辉原山投资发展有限公司

公司名称：	北京金辉原山投资发展有限公司
成立时间：	2013 年 1 月 22 日
注册资本：	1,000 万元
实收资本：	1,000 万元
法定代表人：	林宇
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2703A
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%

主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	项目	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度
	总资产	1,084,713,994.48	1,545,019,990.14
	净资产	9,813,680.28	9,819,628.12
	净利润	-5,947.84	-171,751.67
	审计机构	致同	

15、北京金辉合创投资发展有限公司

公司名称：	北京金辉合创投资发展有限公司		
成立时间：	2013 年 1 月 22 日		
注册资本：	1,000 万元		
实收资本：	1,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2703B		
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	项目	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度
	总资产	331,182,836.11	456,249,137.99
	净资产	9,942,772.59	9,946,104.87
	净利润	-3,332.28	-44,873.58
	审计机构	致同	

（二）公司间接控股子公司的基本情况

1、福清融辉置业有限公司

公司名称：	福清融辉置业有限公司		
成立时间：	2009 年 7 月 16 日		
注册资本：	8,000 万元		
实收资本：	8,000 万元		
法定代表人：	林泽宝		
注册地址：	福清市宏路街道机关大院内		
股东构成及持股比例：	上海居业投资持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	项目	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度

	总资产	93,848,465.94	1,447,950,560.89
	净资产	613,552,740.28	519,451,303.27
	净利润	94,101,437.01	282,437,165.29
	审计机构	致同	

2、福清市融能房地产有限公司

公司名称：	福清市融能房地产有限公司		
成立时间：	2007 年 2 月 14 日		
注册资本：	2,702 万元		
实收资本：	2,702 万元		
法定代表人：	翁溯冲		
注册地址：	福清市音西街道元洪路电力大楼 8 层		
股东构成及持股比例：	福清金辉地产持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	524,106,976.63	489,927,951.36
	净资产	20,411,626.14	23,287,848.61
	净利润	-2,876,222.47	-772,924.46
	审计机构	致同	

3、重庆金辉锦江房地产有限公司

公司名称：	重庆金辉锦江房地产有限公司		
成立时间：	2004 年 12 月 8 日		
注册资本：	59,612 万元		
实收资本：	59,612 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	重庆市南岸区南坪明佳园 33 号		
股东构成及持股比例：	福建宏盛建设集团有限公司持股 94%，北京融辉置业持股 6%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	246,760,652.52	647,765,281.91
	净资产	540,750,671.25	538,700,526.35
	净利润	3,266,953.00	2,384,487.72
	审计机构	致同	

注：根据工商登记信息，重庆锦江地产目前股权结构为：福建宏盛集团有限公司持股 94%，北京融辉置业持股 6%。根据北京融辉置业与福建宏盛集团有限公司签署的《股权转让及回购协议》、《股权回购协议书》等相关文件，北京融辉置业以重庆锦江地产 94%的股权向福建宏盛集团有限公司进行融资，北京融辉置业将在适当时间向福建宏盛集团有限公司回购前述股权。基于前述，重庆锦江地产纳入本公司合并报表范围。

4、重庆金辉长江房地产有限公司

公司名称：	重庆金辉长江房地产有限公司		
成立时间：	2001 年 4 月 13 日		
注册资本：	48,670.13 万元		
实收资本：	48,670.13 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	重庆市南岸区明佳路 33 号		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 74.50%，重庆融辉地产持股 25.50%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	5,873,245,892.12	9,086,468,350.31
	净资产	2,925,599,151.89	2,699,984,136.19
	净利润	225,615,015.70	383,588,773.53
	审计机构	致同	

5、重庆金辉长江资产管理有限公司

公司名称：	重庆金辉长江资产管理有限公司		
成立时间：	2003 年 2 月 8 日		
注册资本：	800 万元		
实收资本：	800 万元		
法定代表人：	林茂祺		
注册地址：	重庆市南岸区明佳路 33 号		
股东构成及持股比例：	重庆长江地产持股 100%		
主营业务：	地热开采、销售		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	14,529,143.68	13,588,384.99
	净资产	223,087.23	212,554.60
	净利润	10,532.63	870,697.44
	审计机构	致同	

6、西安金辉房地产开发有限公司

公司名称：	西安金辉房地产开发有限公司		
成立时间：	2005 年 9 月 1 日		
注册资本：	74,642.42 万元		
实收资本：	74,642.42 万元		
法定代表人：	林茂盛		
注册地址：	西安市高新区科技二路创新大厦 72 号 1 幢 30301 室 034 号		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	2,043,031,983.60	3,002,173,367.11
	净资产	1,270,732,913.55	2,018,451,503.46
	净利润	310,281,410.10	279,250,671.70
	审计机构	致同	

7、陕西金辉居业房地产有限公司

公司名称：	陕西金辉居业房地产有限公司		
成立时间：	2006 年 6 月 22 日		
注册资本：	24,131 万元		
实收资本：	24,131 万元		
法定代表人：	林茂盛		
注册地址：	西安市高新区科技二路 72 号创新信息大厦 1 幢 30301 室 035 号		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	91,641,411.65	721,301,668.34
	净资产	278,725,763.49	506,776,345.53
	净利润	-2,050,582.04	-230,482.51
	审计机构	致同	

8、西安金辉居业房地产开发有限公司

公司名称：	西安金辉居业房地产开发有限公司
成立时间：	2007 年 12 月 18 日
注册资本：	39,215.69 万元
实收资本：	39,215.69 万元
法定代表人：	林茂盛

注册地址：	西安市莲湖区唐延路北段 22 号金辉国际广场 19 层		
股东构成及持股比例：	西安金辉地产持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,244,141,747.49	4,768,634,785.10
	净资产	2,217,979,077.53	2,333,357,709.15
	净利润	199,621,368.38	290,930,177.02
	审计机构	致同	

9、西安融辉房地产开发有限公司

公司名称：	西安融辉房地产开发有限公司		
成立时间：	2009 年 12 月 31 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林茂盛		
注册地址：	西安市莲湖区星火路 87 号金辉天鹅湾 10 会馆		
股东构成及持股比例：	重庆融辉地产持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,240,441,375.04	2,945,193,888.99
	净资产	156,188,066.34	56,076,086.72
	净利润	100,111,979.62	-13,030,640.71
	审计机构	致同	

10、西安居业建筑工程有限公司

公司名称：	西安居业建筑工程有限公司		
成立时间：	2011 年 11 月 21 日		
注册资本：	2,500 万元		
实收资本：	2,500 万元		
法定代表人：	陈孝文		
注册地址：	西安市曲江新区雁塔南路 299 号曲江观邸 16 号 2 单元 501 室		
股东构成及持股比例：	北京居业咨询持股 100%		
主营业务：	建筑工程设计、施工		
主要财务数据	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/**	**2014 年 12 月 31 日/**

（单位：元）		**2015 年 1-9 月**	**2014 年度**
	总资产	368,361.49	25,613,023.32
	净资产	24,858,831.02	22,340,483.26
	净利润	2,518,347.76	-1,493,056.59
	审计机构	致同	

11、西安兴茂房地产开发有限公司

公司名称：	西安兴茂房地产开发有限公司		
成立时间：	2010 年 9 月 28 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	林茂盛		
注册地址：	西安市莲湖区大兴东路 37 号 5#楼会所一层		
股东构成及持股比例：	西安融辉地产持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	513,836,723.61	284,161,624.85
	净资产	36,105,880.81	43,298,086.46
	净利润	-7,192,205.65	-4,124,017.27
	审计机构	致同	

12、西安金辉兴业房地产开发有限公司

公司名称：	西安金辉兴业房地产开发有限公司		
成立时间：	2014 年 4 月 8 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	林茂盛		
注册地址：	西安市曲江新区雁塔南路 1201 号金辉世界城大都市生活体验馆一层		
股东构成及持股比例：	西安金辉地产持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	643,376,208.98	602,183,831.92
	净资产	31,421,432.90	47,710,263.92
	净利润	-16,288,831.02	-2,289,736.08
	审计机构	致同	

13、西安金辉广场商业物业管理有限公司

公司名称：	西安金辉广场商业物业管理有限公司		
成立时间：	2014 年 7 月 8 日		
注册资本：	500 万元		
实收资本：	220 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	西安市莲湖区团结南路中段 1 号融侨城会所 2 层		
股东构成及持股比例：	西安金辉地产持股 100%		
主营业务：	物业管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,776,802.60	676,862.94
	净资产	-3,545,500.19	-1,298,909.28
	净利润	-4,446,590.91	-1,298,909.28
	审计机构	致同	

14、上海融辉置业有限公司

公司名称：	上海融辉置业有限公司		
成立时间：	2009 年 12 月 10 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	上海市宝山区罗店开发区（市一路 200 号 A－7）		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	295,512,959.76	666,994,445.09
	净资产	3,697,320.23	40,720,833.14
	净利润	-37,023,512.91	43,650,655.44
	审计机构	致同	

15、上海融港置业有限公司

公司名称：	上海融港置业有限公司
成立时间：	2010 年 1 月 4 日
注册资本：	10,000 万元

实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	浦东新区临港新城主城区环湖西一路 99 号 6 号楼 A 座 207-2 室		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	512,648,886.29	599,672,041.19
	净资产	158,809,936.39	160,228,643.21
	净利润	-1,418,706.82	63,465,874.77
	审计机构	致同	

16、上海融辉房地产有限公司

公司名称：	上海融辉房地产有限公司		
成立时间：	2013 年 10 月 30 日		
注册资本：	20,000 万元		
实收资本：	20,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	上海市奉贤区五四公路 2011 号 90 幢 450 室		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 50%，上海国际信托有限公司持股 50%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,865,522,162.05	1,523,956,486.78
	净资产	43,392,223.25	72,199,812.65
	净利润	-28,807,589.40	-126,911,300.61
	审计机构	致同	

注：根据工商登记信息，上海融辉地产目前的股权结构为：上海国际信托有限公司持有上海融辉地产 50%的股权，上海融辉居业持有上海融辉地产 50%的股权。根据上海国际信托有限公司、上海融辉居业、上海融辉地产与本公司签署的《关于上海奉贤新城项目之合作框架协议》及《关于上海奉贤新城项目之合作框架协议之补充协议》等的相关约定，本公司以上海融辉地产 50%的股权向上海国际信托有限公司进行融资，本公司将在适当时间向上海国际信托有限公司回购前述股权。基于前述，上海融辉地产纳入本公司合并报表范围。

17、上海融宇设计装饰工程有限公司

公司名称：	上海融宇设计装饰工程有限公司
成立时间：	2010 年 9 月 27 日
注册资本：	100 万元

实收资本：	100 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	上海市奉贤区南航公路 2368 号 3 幢 209-210 室		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 100%		
主营业务：	建筑装饰设计、施工		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	657,079.85	3,880,775.60
	净资产	1,564,282.64	1,704,722.01
	净利润	-140,439.37	-263,507.37
	审计机构	致同	

18、苏州金辉居业有限公司

公司名称：	苏州金辉居业有限公司		
成立时间：	2009 年 9 月 8 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 5 楼		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,224,914,797.71	1,267,403,043.63
	净资产	381,391,579.31	321,338,366.46
	净利润	60,053,212.85	87,846,019.95
	审计机构	致同	

19、苏州金辉置业有限公司

公司名称：	苏州金辉置业有限公司
成立时间：	2013 年 1 月 25 日
注册资本：	8,000 万元
实收资本：	8,000 万元
法定代表人：	翁溯冲
注册地址：	苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号 412 室
股东构成及持股比例：	苏州金辉居业持股 100%

主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	‘448,906,949.07	834,968,061.66
	净资产	78,447,380.00	58,005,683.58
	净利润	20,441,696.42	-14,187,210.11
	审计机构	致同	

20、苏州金辉房地产开发有限公司

公司名称：	苏州金辉房地产开发有限公司		
成立时间：	2015 年 1 月 9 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	苏州工业园区唯正路 8 号		
股东构成及持股比例：	苏州金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	945,311,212.64	-
	净资产	80,928,710.48	-
	净利润	-19,071,289.52	-
	审计机构	致同	

21、北京居业投资有限公司

公司名称：	北京居业投资有限公司		
成立时间：	2009 年 12 月 4 日		
注册资本：	9,800 万元		
实收资本：	9,800 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2701B		
股东构成及持股比例：	上海居业投资持股 79.59%，重庆融辉地产持股 20.41%		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	520,961,557.21	547,802,026.30
	净资产	-132,058,692.55	-130,437,840.46

	净利润	-1,620,852.09	-2,125,018.70
	审计机构	致同	

22、北京融辉酒店管理有限公司

公司名称：	北京融辉酒店管理有限公司		
成立时间：	2010 年 8 月 5 日		
注册资本：	1,000 万元		
实收资本：	1,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 内 2702B 室		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	酒店管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	28,797.25	8,608,129.75
	净资产	8,569,875.78	8,571,239.09
	净利润	-1,363.31	-6,228.82
	审计机构	致同	

23、北京居业房地产咨询有限公司

公司名称：	北京居业房地产咨询有限公司		
成立时间：	2011 年 1 月 12 日		
注册资本：	600 万元		
实收资本：	600 万元		
法定代表人：	林茂祺		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 27 层 2701 室		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 100%		
主营业务：	房地产信息咨询		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	126,033,930.33	160,248,503.28
	净资产	-41,397,432.44	-32,674,899.30
	净利润	-8,722,533.14	-21,888,040.68
	审计机构	致同	

24、天津融辉投资有限公司

公司名称：	天津融辉投资有限公司		
成立时间：	2010 年 4 月 6 日		
注册资本：	20,000 万元		
实收资本：	20,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	华苑产业区物华道 2 号 A 座 341 室		
股东构成及持股比例：	北京融辉置业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	353,719,304.00	364,846,202.47
	净资产	134,613,078.16	145,074,414.09
	净利润	-10,461,335.93	-10,727,617.02
	审计机构	致同	

25、辽宁金辉置业有限公司

公司名称：	辽宁金辉置业有限公司		
成立时间：	2010 年 7 月 21 日		
注册资本：	2,000 万元		
实收资本：	2,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	沈阳市皇姑区黑龙江街 87 号		
股东构成及持股比例：	北京融辉置业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	755,912,450.82	866,212,048.02
	净资产	-32,901,397.54	-46,260,757.56
	净利润	13,359,360.02	-17,821,509.04
	审计机构	致同	

26、沈阳金辉居业房地产有限公司

公司名称：	沈阳金辉居业房地产有限公司
成立时间：	2011 年 5 月 12 日
注册资本：	2,000 万元
实收资本：	2,000 万元
法定代表人：	郑长胜

注册地址：	沈阳经济技术开发区北二号路 10 号		
股东构成及持股比例：	辽宁金辉置业持股 95%，北京居业投资持股 5%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	349,392,307.64	498,730,519.71
	净资产	-99,539,592.96	-92,948,553.99
	净利润	-6,591,038.97	-14,751,770.00
	审计机构	致同	

27、沈阳融辉居业房地产开发有限公司

公司名称：	沈阳融辉居业房地产开发有限公司		
成立时间：	2014 年 1 月 2 日		
注册资本：	58,208.03 万元		
实收资本：	58,208.03 万元		
法定代表人：	郑长胜		
注册地址：	沈阳市于洪区北陵乡八家子村		
股东构成及持股比例：	北京融辉置业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	969,463,292.86	1,021,086,596.11
	净资产	405,899,041.01	418,744,896.32
	净利润	-12,845,855.31	-22,242,447.30
	审计机构	致同	

28、扬州金辉置业有限公司

公司名称：	扬州金辉置业有限公司		
成立时间：	2011 年 10 月 12 日		
注册资本：	38,609.8 万元		
实收资本：	38,609.8 万元		
法定代表人：	林茂祺		
注册地址：	扬州市山水路 8 号		
股东构成及持股比例：	北京融辉茗业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/**	**2014 年 12 月 31 日/**

（单位：元）		**2015 年 1-9 月**	**2014 年度**
	总资产	937,283,745.80	1,860,596,624.90
	净资产	354,420,657.94	343,937,381.82
	净利润	10,483,276.12	-22,138,986.69
	审计机构	致同	

29、淮安金辉置业有限公司

公司名称：	淮安金辉置业有限公司		
成立时间：	2010 年 12 月 17 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	翁溯冲		
注册地址：	淮安市清浦区城南乡柴米村康居名城 301 室		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	465,493,534.18	566,834,306.27
	净资产	-134,859,511.84	-145,571,545.93
	净利润	10,712,034.09	-19,891,941.88
	审计机构	致同	

30、淮安融辉房地产有限公司

公司名称：	淮安融辉房地产有限公司		
成立时间：	2011 年 6 月 8 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	淮安市清河新区广州街 8 号 201 室		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	165,383,268.31	164,493,906.87
	净资产	95,545,403.18	96,560,901.14
	净利润	-1,015,497.96	-1,448,984.04
	审计机构	致同	

31、淮安融辉居业房地产有限公司

公司名称：	淮安融辉居业房地产有限公司		
成立时间：	2011 年 6 月 2 日		
注册资本：	39,274.91 万元		
实收资本：	39,274.91 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	淮安市清河新区广州路 8 号 202 室		
股东构成及持股比例：	北京融辉茗业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	214,681,529.85	382,853,256.49
	净资产	295,683,340.67	297,452,101.34
	净利润	-1,768,760.67	-7,460,588.87
	审计机构	致同	

32、淮安金辉房地产有限公司

公司名称：	淮安金辉房地产有限公司		
成立时间：	2011 年 3 月 23 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	淮阴区长江东路 103 号 1 楼 103 室		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	683,946,087.71	989,726,234.17
	净资产	59,308,721.47	78,200,296.09
	净利润	-18,891,574.62	-9,018,326.56
	审计机构	致同	

33、江苏居业建设工程有限公司

公司名称：	江苏居业建设工程有限公司
成立时间：	2011 年 8 月 4 日
注册资本：	2,000 万元

实收资本：	2,000 万元		
法定代表人：	林巍		
注册地址：	淮安市清河新区广州街 8 号 204 室		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 100%		
主营业务：	建筑装修		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	7,353,913.80	38,661,606.71
	净资产	18,777,246.31	18,868,353.69
	净利润	-91,107.38	-836,517.45
	审计机构	致同	

34、连云港融辉置业有限公司

公司名称：	连云港融辉置业有限公司		
成立时间：	2010 年 12 月 20 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林定强		
注册地址：	连云港市云台山风景区学林路东学院路西屏竹路北		
股东构成及持股比例：	北京融辉置业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,611,503,442.75	1,382,450,814.45
	净资产	-18,136,011.98	-7,850,928.62
	净利润	-10,285,083.36	-44,439,418.23
	审计机构	致同	

35、连云港天峻置地有限公司

公司名称：	连云港天峻置地有限公司
成立时间：	2007 年 2 月 2 日
注册资本：	19,297.28 万元
实收资本：	19,297.28 万元
法定代表人：	林定强
注册地址：	连云港经济技术开发区出口加工区办公楼 213 室
股东构成及持股比例：	上海融辉置业持股 100%

主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	562,814,070.91	541,984,114.46
	净资产	341,961,239.42	343,581,652.86
	净利润	-1,620,413.44	-2,102,770.77
	审计机构	致同	

36、福建金辉安徽房地产有限公司

公司名称：	福建金辉安徽房地产有限公司		
成立时间：	2011 年 2 月 16 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	安徽省合肥市瑶海区长江东路 443 号商办楼 501 室		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	286,435,690.33	628,554,451.38
	净资产	-104,345,824.67	-90,759,311.78
	净利润	-13,586,512.89	-55,168,847.70
	审计机构	致同	

37、安徽融辉置业有限公司

公司名称：	安徽融辉置业有限公司		
成立时间：	2011 年 5 月 11 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	安徽省合肥市新站区新蚌埠路以东天水路以北		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 92%，安徽金辉地产持股 8%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	382,092,430.85	935,108,099.11
	净资产	77,980,989.16	74,470,542.70

	净利润	3,510,446.46	-3,134,694.65
	审计机构	致同	

38、成都瑞华企业（集团）有限责任公司

公司名称：	成都瑞华企业（集团）有限责任公司		
成立时间：	2001 年 10 月 22 日		
注册资本：	2,500 万元		
实收资本：	2,500 万元		
法定代表人：	郑长胜		
注册地址：	成都高新区一环路南三段信都大厦五楼		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	医药技术、生物技术、电子技术的开发；医疗器械的研发、销售（仅限一类和二类中无需许可或审批的项目）；建筑材料（不含危险化学品）、装饰装修材料（不含危险化学品）、机械设备的销售；建筑工程用机械租赁		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	23,566,019.22	31,855,033.01
	净资产	-1,468,012.81	-683,199.88
	净利润	-784,812.93	-515,774.02
	审计机构	致同	

39、成都融辉置业有限公司

公司名称：	成都融辉置业有限公司		
成立时间：	2011 年 5 月 17 日		
注册资本：	2,000 万元		
实收资本：	2,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	成都市武侯区武青南路 7 号 3 栋 1 层 1 号		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	150,300,488.55	310,742,537.31
	净资产	-6,810,125.11	851,617.43
	净利润	-7,661,742.54	11,633,145.99
	审计机构	致同	

40、成都金辉居业置业有限公司

公司名称：	成都金辉居业置业有限公司		
成立时间：	2013 年 1 月 9 日		
注册资本：	1,000 万元		
实收资本：	1,000 万元		
法定代表人：	郑长胜		
注册地址：	成都高新区府城大道西段 399 号 7 栋 1 单元 5 层 507 号		
股东构成及持股比例：	北京融辉置业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	520,775,542.01	752,308,417.73
	净资产	20,694,222.43	-12,582,634.69
	净利润	33,276,857.12	-14,823,826.31
	审计机构	致同	

41、盐城金辉居业房地产开发有限公司

公司名称：	盐城金辉居业房地产开发有限公司		
成立时间：	2011 年 3 月 9 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	盐城市城南新区华邦西厦 1 幢 2004-2010 室		
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,097,461,706.86	1,057,963,852.82
	净资产	-136,071,411.40	-123,615,107.20
	净利润	-12,456,304.20	-20,016,478.53
	审计机构	致同	

42、无锡金辉房地产开发有限公司

公司名称：	无锡金辉房地产开发有限公司
成立时间：	2011 年 6 月 3 日
注册资本：	10,000 万元

实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	翁溯冲		
注册地址：	无锡市滨湖区梁溪路 38 号 214		
股东构成及持股比例：	北京居业投资持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	240,673,179.97	413,563,787.97
	净资产	-78,773,020.42	-85,806,066.78
	净利润	7,033,046.36	-26,709,974.93
	审计机构	致同	

43、句容弘源房地产开发有限公司

公司名称：	句容弘源房地产开发有限公司		
成立时间：	2009 年 7 月 3 日		
注册资本：	46,610 万元		
实收资本：	46,610 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	句容市宝华镇开发区便民路 2-1 号		
股东构成及持股比例：	上海融辉居业持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	943,800,537.87	846,746,030.31
	净资产	427,302,730.62	440,779,978.30
	净利润	-13,477,247.68	-17,005,593.98
	审计机构	致同	

（三）公司重要共同经营企业的基本情况

1、西安际华置业有限公司

公司名称：	西安际华置业有限公司
成立时间	2010 年 11 月 1 日
注册资本：	5,000 万元
实收资本：	5,000 万元
法定代表人：	林茂盛
注册地址：	西安市雁塔区昆明路 330 号金辉悦府 2 号楼会所

股东构成及持股比例：	西安融辉地产持股 51%；上海际华物流有限公司持股 35%；上海林源和投资管理有限公司持股 14%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,415,898,175.20	2,178,526,618.61
	净资产	69,520,329.66	23,897,991.65
	净利润	45,622,338.01	-12,125,918.26
	审计机构	致同	

注：根据工商登记信息及《西安际华置业有限公司章程》，西安际华置业目前的股权结构为：西安融辉地产持股 51%，上海际华物流有限公司持股 35%；上海林源和投资管理有限公司持股 14%。西安际华置业股东会决议由代表三分之二以上表决权的股东代表表决通过。根据西安融辉地产与上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司签署的《西安市昆明路项目合作协议书》，西安际华置业获得宗地编号为“YT1-2-2-3”及“YT1-2-2-2”的地块的国有土地使用权，西安融辉地产全权负责宗地编号为 YT1-2-2-2 的项目的开发建设，“项目的开发实行独立运营、独立核算。各自开发项目的费用由各自承担，收益各自享有”；在具备转让条件时，上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司将通过项目转让等方式将 YT1-2-2-3 地块项目对应的在建工程转出至其指定方，同时将其届时各自持有的西安际华置业股权转让与西安融辉地产。

2、北京乾景房地产开发有限公司

公司名称：	北京乾景房地产开发有限公司		
成立时间	2012 年 6 月 7 日		
注册资本：	1,000 万元		
实收资本：	1,000 万元		
法定代表人：	韦平		
注册地址：	北京市朝阳区崔各庄南春路 1 号		
股东构成及持股比例：	北京昆泰房地产开发集团有限公司持股 64.27%；北京融辉置业持股 20.41%；中航投资控股有限公司持股 15.31%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	3,152,498,522.12	2,894,620,261.89
	净资产	1,672,919,080.09	1,568,173,476.51
	净利润	104,745,603.59	122,577,007.62
	审计机构	致同	

注：根据工商登记信息，北京乾景地产目前的股权结构为：北京昆泰房地产开发集团有限公司持股 64.27%，中航投资控股有限公司持股 15.31%，北京融辉置业持股 20.41%。根据北京融辉置业与北京昆泰房地产开发集团有限公司及中航投资控股有限公司签署的《合作意向书》、《合作协议》、《合作备忘录》及《北京乾景房地产开发有限公司章程》的相关约定，北京融辉置业享有北京乾景地产开发的北京市朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 2 号地国有建设用地使用权及对该宗地进行开发建设所形成的房地产物业项目 20.41%的分摊比例，北京融辉置业在北京乾景地产内部成立“第三项目部”，“项目部独立运作负责其享有的项目权益的开发建设等工作”，“并承担相应的经济和法律责任”，该项目部“财务管理独立”，

“可独立对外签订合同”，“承担相应的亏损和盈余，独立制作本项目部财务资料”；北京融辉置业享有北京乾景地产 2 号地项目地上物业权益建筑面积 8 万平方米开发收益权，故仅合并相应比例的权益。

（四）合营公司的基本情况

1、福州金辉居业房地产有限公司

公司名称：	福州金辉居业房地产有限公司		
成立时间：	2015 年 8 月 7 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	郑长胜		
注册地址：	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号金辉大厦 1#楼 7 层酒店 01		
股东构成及持股比例	金辉股份持股 51%；深圳联新投资管理有限公司持股 49%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	353,464,329.79	-
	净资产	25,489,395.48	-
	净利润	-10,604.52	-
	审计机构	以上数据未经审计	

注：本公司于 2015 年 9 月与深圳联新投资管理有限公司签订了《福州市 2015-20 号地块之合作框架协议》，约定深圳联新投资管理有限公司对福州金辉居业进行增资，2015 年 10 月 9 日已完成工商变更登记手续，变更后本公司持有福州金辉居业 51%股权。根据福州金辉居业《公司章程》规定，股东会决议中重要决策必须经全体股东通过，董事会决议中重要决议必须经全体董事一致通过。基于上述，福州金辉居业未纳入本公司合并报表范围。

2、福清金辉置业有限公司

公司名称：	福清金辉置业有限公司		
成立时间：	2014 年 3 月 5 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	翁溯冲		
注册地址：	福清市宏路街道办事处机关大院办公楼 1 号楼 107 室		
股东构成及持股比例	金辉股份持股 100%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	5,596,509.13	54,749,338.90
	净资产	48,796,509.13	49,649,338.90

	净利润	-741,645.44	-350,661.10
	审计机构	以上数据未经审计	

注：福清金辉置业于 2014 年 12 月 1 日与福建锐邦投资有限公司签订了《合作协议》，约定共同合作开发 2013 挂-24 号宗地，双方共同参与项目地块的投资开发，权益比例各占 50%，福建锐邦投资有限公司通过增资或者受让股权方式持有福清金辉置业 50%股权。截至 2015 年 9 月 30 日，福清金辉置业股权转让尚未完成。基于上述，福清金辉置业未纳入本公司合并报表范围。

3、北京金盈投资有限公司

公司名称：	北京金盈投资有限公司		
成立时间：	2014 年 9 月 18 日		
注册资本：	1,000 万元		
实收资本：	0 万元		
法定代表人：	林茂祺		
注册地址：	北京市朝阳区东四环中路 56 号楼 25 层 2501 内 2506A		
股东构成及持股比例	北京融辉置业持股 60%，盈创投资管理有限公司持股 40%		
主营业务：	投资与投资管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	0	0
	净资产	0	0
	净利润	0	0
	审计机构	以上数据未经审计	

注：根据北京金盈投资《公司章程》规定，北京融辉置业出资 600 万元，盈创投资管理有限公司出资 400 万元。董事会成员共 5 名，北京融辉置业推荐 3 名，盈创投资管理有限公司推荐 2 名。董事会作出决议，必须经全体董事三分之二以上通过。基于上述，北京金盈投资不纳入本公司合并报表范围。

4、苏州旭邦置业有限公司

公司名称：	苏州旭邦置业有限公司		
成立时间	2013 年 9 月 12 日		
注册资本：	4,000 万元		
实收资本：	4,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	苏州高新区浒墅关镇浒杨路 81 号		
股东构成及持股比例：	旭辉集团股份有限公司持股 50%，上海融辉居业持股 50%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	610,559,195.46	499,811,718.01

	净资产	23,828,167.11	35,435,269.38
	净利润	-1,253,970.30	-4,448,484.30
	审计机构	以上数据未经审计	

注：根据苏州旭邦置业《公司章程》规定，股东会决议必须经全体股东通过，董事会决议必须全体董事一致通过。基于上述，苏州旭邦置业未纳入本公司合并报表范围。

5、苏州金辉新园置业有限公司

公司名称：	苏州金辉新园置业有限公司		
成立时间：	2014 年 5 月 12 日		
注册资本：	70,000 万元		
实收资本：	70,000 万元		
法定代表人：	张昊		
注册地址：	苏州高新区浒墅关镇浒杨路 81 号		
股东构成及持股比例	苏州金辉居业持股 51%，中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司持股 49%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,073,571,966.99	932,557,633.81
	净资产	675,945,376.05	690,610,899.97
	净利润	-12,477,052.01	-9,389,100.03
	审计机构	以上数据未经审计	

注：根据苏州金辉新园《公司章程》规定，股东会决议必须经三分之二以上表决权的股东通过，董事会决议必须经三分之二以上董事通过。基于上述，苏州金辉新园不纳入本公司合并报表范围。

6、苏州金辉华园置业有限公司

公司名称：	苏州金辉华园置业有限公司		
成立时间：	2014 年 12 月 19 日		
注册资本：	70,000 万元		
实收资本：	70,000 万元		
法定代表人：	林宇		
注册地址：	苏州工业园区普惠路 456 号		
股东构成及持股比例	苏州金辉居业持股 70%，中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司持股 30%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	1,098,814,032.06	318,700,000.00
	净资产	697,288,238.48	0

	净利润	-2,711,761.52	0
	审计机构	以上数据未经审计	

注：根据苏州金辉华园《公司章程》规定，股东会决议必须经 70%以上（不含 70%）表决权的股东通过，董事会决议必须经全体董事一致通过。基于上述，苏州金辉华园不纳入本公司合并报表范围。

（五）其他参股公司的基本情况

1、西安曲江原山置业有限公司

公司名称：	西安曲江原山有限公司		
成立时间	2011 年 8 月 26 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	高山		
注册地址：	西安曲江新区政通大道 2 号曲江文化创意大厦第 1 幢 1 单元 18 层 11801 室		
股东构成及持股比例：	开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）持股 89.4%；北京金辉原山持股 10.5%；开元曲江投资发展有限公司持股 0.1%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	4,322,909,220.25	3,815,192,442.58
	净资产	-5,282,675.59	709,773,775.20
	净利润	-37,874,374.02	-39,913,576.00
	审计机构	以上数据未经审计	

2、西安曲江合创房地产开发有限公司

公司名称：	西安曲江合创房地产开发有限公司		
成立时间	2011 年 8 月 26 日		
注册资本：	10,000 万元		
实收资本：	10,000 万元		
法定代表人：	高山		
注册地址：	西安曲江新区曲江行政商务区政通大道 2 号曲江文化创意大厦第 1 幢 1 单元 18 层 11801 室（南区）		
股东构成及持股比例：	开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）持股 89.4%；北京金辉合创持股 10.5%；开元曲江投资发展有限公司持股 0.1%		
主营业务：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	572,378,712.43	547,673,959.36
	净资产	91,879,171.63	93,696,543.36

	净利润	-1,817,371.73	-1,678,110.91
	审计机构	以上数据未经审计	

3、西安博朗房地产开发有限公司

公司名称：	西安博朗房地产开发有限公司		
成立时间	2013 年 7 月 16 日		
注册资本：	2,000 万元		
实收资本：	2,000 万元		
法定代表人：	高山		
注册地址：	西安曲江新区行政商务区 1 幢 1 单元 10702 室		
股东构成及持股比例：	西安嘉林投资中心（有限合伙）持股 89.4%；北京金辉原山持股 10.5%；开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）持股 0.1%		
经营范围：	房地产开发		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	413,068,975.49	305,801,939.54
	净资产	-2,723,832.52	3,105,382.65
	净利润	-5,950,248.89	-16,777,943.98
	审计机构	以上数据未经审计	

（六）已注销子公司的基本情况

根据经营管理的需要，报告期内，本公司下属子公司扬州融辉置业有限公司、哈尔滨融侨金辉置业有限公司，已分别于 2012 年 5 月 11 日、2013 年 4 月 17 日经扬州市邗江工商行政管理局、哈尔滨市工商行政管理局核准注销。成都新瑞华医疗系统有限责任公司于 2014 年 8 月 29 日与成都瑞华签署了《吸收合并协议》，并在吸收合并工作完成后于 2015 年 3 月 11 日经成都市工商行政管理局核准注销。该三家公司的基本情况如下：

1、扬州融辉置业有限公司

公司名称：	扬州融辉置业有限公司
成立时间	2010 年 5 月 21 日
注册资本：	2,000 万元
实收资本：	2,000 万元
法定代表人：	郑长胜
注册地址：	扬州市山水路 8 号
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 100%

主营业务：	房地产开发与经营
注销时间：	2012 年 5 月 11 日

2、哈尔滨融侨金辉置业有限公司

公司名称：	哈尔滨融侨金辉置业有限公司
成立时间	2010 年 10 月 18 日
注册资本：	2,000 万
实收资本：	2,000 万
法定代表人：	郑长胜
注册地址：	哈尔冰市道里区职工街 38 号
股东构成及持股比例：	金辉股份持股 20%，北京融辉置业持股 80%
主营业务：	房地产开发经营，装饰工程施工
注销时间：	2013 年 4 月 17 日

3、成都新瑞华医疗系统有限责任公司

公司名称：	成都市新瑞华医疗系统有限责任公司
成立时间	1996 年 9 月 9 日
注册资本：	500 万
实收资本：	500 万元
法定代表人：	郑长胜
注册地址：	成都市成华区双林路 2 号
股东构成及持股比例：	北京金辉居业持股 100%
主营业务：	医疗设备安装及维修
注销时间：	2015 年 3 月 11 日

八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况

（一）发起人及主要股东情况

本公司系由金辉投资和上海华月发起设立。截至本招股说明书签署之日，本公司共有 2 名法人股东，即金辉投资和上海华月。

1、金辉投资情况

（1）金辉投资基本情况

公司名称：	金辉投资（香港）有限公司（KAM FEI INVESTMENT (HONG KONG) LIMITED）
成立时间：	2006 年 5 月 4 日

已发行股本：	990,000.00 港元		
注册地址：	FLAT/RM 2302 23/F WORLD-WIDE HOUSE NO.19 DES VOEUX ROAD CENTRAL HK		
股东构成及持股比例：	JUBILANCE 持股 100%		
经营范围：	贸易及投资		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/2014 年度**
	总资产	2,594,085,191.99	2,184,544,393.00
	净资产	1,534,400,058.02	-159,355,187.00
	净利润	1,689,085,210.36	-68,224,369.00
	审计机构	以上数据未经审计	Alliance& Associates

截至本招股说明书签署之日，金辉投资持有本公司 172,800 万股股份，持股比例为 96%。

（2）上海华月基本情况

公司名称：	上海华月实业投资有限公司		
成立时间	2014 年 9 月 3 日		
注册资本：	5,000 万元		
实收资本：	5,000 万元		
法定代表人：	陈云		
注册地址：	上海市徐汇区天钥桥南路 1128 号 8 幢 381I 室		
股东构成及持股比例：	陈云持股 100%		
经营范围：	实业投资，投资管理，接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，企业营销策划，企业管理咨询（除经纪），企业形象策划，财务咨询（不得从事代理记账）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准]		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/2014 年度**
	总资产	201,011,274.72	1,000,000.00
	净资产	49,994,573.72	996,299.00
	净利润	-1,725.28	-3,701.00
	审计机构	以上数据未经审计	

注：上海华月作为本公司实际控制人家族成员持有公司权益的持股平台。2015 年 6 月上海华月向公司增资时，尚未最终确定上海华月的股东及股权比例，故暂维持上海华月的股权结构，由陈云持有上海华月 100%的股权。2016 年 1 月，最终确定了上海华月的股东及股权比例，并按照分配的持股比例在上海华月的股东层面进行体现，具体由该等人员按照分配的持股比例对上海华月实施增资。增资方案为：i）公司实际控制人大姐女儿陈云对上海华月的出资不变，持有增资后 25.00%的股权；ii）公司实际控制人五姐儿子林巍向上海华月增资 5,000 万元，持有增资后 25.00%的股权；iii）公司实际控制人配偶胞姐林凤玉向上海华月增

资 4,000 万元，持有增资后 20.00%股权；iv）公司实际控制人四姐林苹向上海华月增资 3,000 万元，持有增资后 15.00%股权；v）公司实际控制人配偶胞妹林凤华向上海华月增资 3,000 万元，持有增资后 15.00%股权。截至本招股说明书签署之日，上海华月增资手续正在办理过程中。

截至本招股说明书签署之日，上海华月持有本公司 7,200 万股股份，持股比例为 4%。

（二）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业情况

1、控股股东

金辉投资持有本公司 172,800 万股股份，持股比例 96%，为本公司控股股东。金辉投资基本情况参见本节“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况（一）发起人及主要股东情况 1、金辉投资情况”。

2、实际控制人

林定强先生持有金辉控股 61.72%的已发行股份，金辉控股持有 Jubilance 100%的已发行股份，Jubilance 持有金辉投资 100%的已发行股份。林定强先生通过上述境外企业间接控制本公司 96.00%的股份，为本公司的实际控制人。林定强先生基本情况参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员”之“一、董事、监事、高级管理人员简介（一）董事”。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

1、控股股东控制的其他企业

截至 2015 年 9 月 30 日，除本公司外，金辉投资控制的其他企业的基本情况如下：

（1）新悦投资有限公司（NEWGLAD INVESTMENTS LIMITED）

公司名称：	新悦投资有限公司（NEWGLAD INVESTMENTS LIMITED）		
成立时间：	2012 年 1 月 3 日		
已发行股本：	50,000.00 美元		
注册地址：	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Island		
股东构成及持股比例：	金辉投资持有 100%股份		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/**	**2014 年 12 月 31 日/**

（单位：港元）		**2015 年 1-9 月**	**2014 年度**
	总资产	359,340.00	369,254.00
	净资产	349,340.00	359,254.00
	净利润	-9,914.00	-12,176.00
	审计机构	以上数据未经审计	

（2）悦涛集团有限公司（MERRY WAVE GROUP LIMITED）

公司名称：	悦涛集团有限公司（MERRY WAVE GROUP LIMITED）		
成立时间：	2008 年 4 月 25 日		
已发行股本：	50,000.00 美元		
注册地址：	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands		
股东构成及持股比例：	金辉投资持有 100%股份		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	336,740.00	346,654.00
	净资产	336,740.00	346,654.00
	净利润	-9,914.00	-9,932.00
	审计机构	以上数据未经审计	

（3）福州金辉大酒店有限公司

公司名称：	福州金辉大酒店有限公司		
成立时间：	1998 年 6 月 16 日		
注册资本：	1,750 万元		
实收资本：	1,750 万元		
法定代表人：	林茂祺		
注册地址：	福州市晋安区华林路 492 号金辉大厦内		
股东构成及持股比例：	金辉投资持有 100%股权		
主营业务：	酒店管理		
主要财务数据（单位：元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	12,145,513.45	12,230,539.48
	净资产	9,696,132.03	8,363,764.87
	净利润	1,352,224.74	19,619.14
	审计机构	以上数据未经审计	福建同人大有会计师事务所有限公司

注：金辉投资与福州世纪长城大酒店有限公司签署了股权转让协议，将持有的福州金辉大酒店有限公司 100%股权转让予福州世纪长城大酒店有限公司，并已获得福州市晋安区商

务局批准。目前，正在办理股权转让工商变更登记手续，金辉投资不实际控制该公司。

（4）华昇国际有限公司（WORLD SYSTEM INTERNATIONAL LIMITED）

公司名称：	华昇国际有限公司（WORLD SYSTEM INTERNATIONAL LIMITED）		
成立时间：	2012 年 1 月 19 日		
已发行股本：	10,000.00 港元		
注册地址：	Room 2302, 23/F, World-Wide House, No.19 Des Voeux Road, Central, Hong Kong		
股东构成及持股比例：	新悦投资有限公司持有 100%股份		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	10,000.00	10,000.00
	净资产	-45,708.00	-34,198.00
	净利润	-18,210.00	-20,248.00
	审计机构	以上数据未经审计	Alliance& Associates

（5）合众企业发展有限公司（BEST GROUP ENTERPRISES DEVELOPMENT LIMITED）

公司名称：	合众企业发展有限公司（BEST GROUP ENTERPRISES DEVELOPMENT LIMITED）		
成立时间：	2008 年 7 月 11 日		
已发行股本：	10,000.00 港元		
注册地址：	Room 2302, 23/F, World-Wide House, No.19 Des Voeux Road, Central, Hong Kong		
股东构成及持股比例：	悦涛集团有限公司持有 100%股份		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	0	970,654,541.00
	净资产	-15,889,033.56	-184,404.00
	净利润	-15,740,629.02	-51,188.00
	审计机构	以上数据未经审计	Alliance& Associates

2、实际控制人控制的其他企业

截至 2015 年 9 月 30 日，除本公司及本公司控股股东金辉投资外，本公司实际控制人林定强先生控制的其他企业的基本情况如下：

（1）金辉地产控股有限公司（Radiance Property Holdings Limited）

公司名称：	金辉地产控股有限公司（Radiance Property Holdings Limited）		
成立时间：	2013 年 5 月 14 日		
已发行股本：	100,000.00 港元		
注册地址：	PO BOX 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands		
股东构成及持股比例：	林定强先生持股 61.72%，林凤英女士持股 33.28%，陈水云先生持股 5%		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	95,002.00	95,002.00
	净资产	-154,932.37	65,648.93
	净利润	-220,581.30	-29,351.07
	审计机构	以上数据未经审计	

（2）融辉集团有限公司（Yung FAI HOLDINGS COMPANY LIMITED）

公司名称：	融辉集团有限公司（YUNG FAI HOLDINGS COMPANY LIMITED）		
成立时间：	2005 年 7 月 23 日		
已发行股本：	2.00 港元		
注册地址：	Flat/RM 2302, 23/F, World-Wide House, No.19 Des Voeux Road, Central, HK		
股东构成及持股比例：	林定强先生持股 50%，林凤英女士持股 50%		
主营业务：	进出口贸易		
主要财务数据（单位：港元）	**项目**	**2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月**	**2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度**
	总资产	21,735,494.73	21,767,305.00
	净资产	3,633,316.73	3,637,129.00
	净利润	-31,810.00	-31,993.00
	审计机构	以上数据未经审计	Alliance& Associates

（3）Jubilance Real Estate Limited

公司名称：	Jubilance Real Estate Limited
成立时间：	2013 年 5 月 14 日
已发行股本：	0
注册地址：	Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
股东构成及持股比例：	林定强先生持股 100%

主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	项目	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度
	总资产	0	0
	净资产	0	0
	净利润	0	0
	审计机构	以上数据未经审计	

（4）Jubilance Properties Limited

公司名称：	Jubilance Properties Limited		
成立时间：	2013 年 5 月 14 日		
已发行股本：	2.00 港元		
注册地址：	Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands		
股东构成及持股比例：	金辉地产控股有限公司持股 100%		
主营业务：	投资管理		
主要财务数据（单位：港元）	项目	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度
	总资产	990,002.00	990,002.00
	净资产	2.00	2.00
	净利润	0	0
	审计机构	以上数据未经审计	

（四）发行人股份不存在质押或者其他争议情况

截至本招股说明书签署之日，股东所持本公司股份不存在质押、冻结或其他有争议、纠纷的情况。

九、发行人有关股本情况

（一）公司在本次 A 股发行前后的股本情况

本次发行前，公司股份总数为 180,000 万股，本次拟公开发行 A 股普通股不超过 60,000 万股，其中新股发行不超过 60,000 万股，按照全部发行新股计算，发行新股的股数占本次发行后公司股份总数的 25%。本次发行前后发行人股本结构如下：

股东姓名或名称	发行前		发行后	
	持股数（万股）	股权比例	持股数（万股）	股权比例
金辉投资	172,800	96.00%	172,800	72.00%

股东姓名或名称	发行前		发行后	
	持股数（万股）	股权比例	持股数（万股）	股权比例
上海华月	7,200	4.00%	7,200	3.00%
A 股社会公众股东	-	-	60,000	25.00%
合计	**180,000**	**100.00%**	**240,000**	**100.00%**

（二）发行人前十大股东

本次发行前，公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东姓名或名称	持股数（万股）	股权比例
1	金辉投资	172,800	96.00%
2	上海华月	7,200	4.00%
合计		**180,000**	**100.00%**

（三）发行人前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署之日，本公司不存在自然人股东。

（四）发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署之日，金辉投资直接持有本公司 172,800 万股股份，占本公司股份总数的 96.00%，林定强先生系金辉投资的实际控制人。

截至本招股说明书签署之日，上海华月直接持有本公司 7,200 万股股份，占本公司股份总数的 4.00%。

上海华月目前正在办理增资手续，增资完成后的股东、与公司实际控制人的关系、出资情况如下：

序号	股东姓名	与林定强关系	出资金额（万元）	持股比例
1	陈云	大姐女儿	5,000.00	25.00%
2	林巍	五姐儿子	5,000.00	25.00%
3	林凤玉	配偶胞姐	4,000.00	20.00%
4	林苹	四姐	3,000.00	15.00%
5	林凤华	配偶胞妹	3,000.00	15.00%
	总计		**20,000.00**	100.00%

（五）发行人股东关于股份限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及持股及减持意向的承诺

1、实际控制人承诺

本公司实际控制人林定强先生承诺：自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本人持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人持有的股份。

在上述锁定期届满后，本人在担任公司董事长期间每年转让的股份不超过所持有的发行人股份总数的 25%；离职后半年内不转让所持有的发行人股份。

本人如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本人关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际需要进行股份减持。本人将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式进行适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本人的实际控制人地位。如本人拟转让本人直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本人减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息书面通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。有关股份限制流通及自愿锁定的承诺，不因本人职务变更或离职而终止履行。

本人将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本人违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有，并延长剩余股份锁定

期 1 年。如本人未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本人现金分红及薪酬中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本人履行上述承诺。

2、控股股东承诺

本公司控股股东金辉投资承诺：自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规

操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。

Jubilance 和金辉控股承诺：“自发行人 A 股股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）股票收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本公司不转让或者委托他人管理本公司本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司持有的股份。

本公司如确因自身经济需求，可以在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后，在不违反本公司关于本次发行上市已作出的相关承诺的前提下，视自身实际情况进行股份减持。本公司将根据需要通过集中竞价、大宗交易、协议转让或其他合法方式适当转让部分发行人股票，但不会因转让发行人股票影响本公司的控股股东地位。如本公司拟转让本公司直接或间接持有的发行人股票，则在锁定期限（包括延长的锁定期限）届满后 2 年内合计转让发行人股票的数量不超过发行人首次公开发行股票后股份总数的 10%，并且减持价格将不低于发行价。若发行人股票在上述期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，减持价格的下限相应调整。如本公司减持发行人股份，将遵守中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的相关规定，提前将减持意向及拟减持数量等信息通知发行人，由发行人及时予以公告，自公告之日起 3 个交易日后方可减持股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本公司违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

3、其他股东承诺

本公司的股东上海华月承诺:“自发行人A股股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份（包括自承诺函出具之日起可能出现因发行人发生并股、派发红股、转增股本等情形导致其增持的股份），也不由发行人回购本公司持有的上述股份。

本公司将积极履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

本公司如违反上述承诺，违规操作收益将归发行人所有。如本公司未将违规操作收益上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与应上交发行人的违规操作收益金额相等的部分直至本公司履行上述承诺。”

十、公司员工及其社会保障情况

（一）员工人数及结构

1、员工人数与变化情况

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年11月30日，本公司员工人数如下：

项目	2015年11月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
员工人数	3,683	3,259	2,698	2,208

2、员工岗位分布

截至2015年11月30日，本公司员工岗位分布情况如下：

专业	2015年11月30日	
	员工人数	比例
管理人员	329	8.93%
技术人员	300	8.15%
行政工勤人员	279	7.58%
文职人员及其他人员	375	10.18%
营销人员	381	10.34%
基础服务人员	2,019	54.82%

专业	2015 年 11 月 30 日	
	员工人数	比例
合计	**3,683**	**100.00%**

注：基础服务人员主要为保安、保洁、客服人员和物业维修人员

3、员工受教育情况

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司员工受教育情况如下：

学历	2015 年 11 月 30 日	
	员工人数	比例
研究生及以上	47	1.28%
本科	756	20.53%
大专	981	26.64%
中专及其他	1,899	51.55%
合计	**3,683**	**100.00%**

4、员工年龄分布

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司员工年龄构成如下：

年龄	2015 年 11 月 30 日	
	员工人数	比例
35 岁以下	2,085	56.61%
36-45 岁	880	23.89%
46-49 岁	296	8.04%
50 岁及以上	422	11.46%
合计	**3,683**	**100.00%**

（二）发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

本公司按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规及地方性劳动政策的规定，实行全员劳动合同制；同时，公司参照《中华人民共和国社会保险法》、《社会保险费征缴暂行条例》等相关法律法规，逐步建立员工社会保险及住房公积金制度。报告期内，本公司社会保险和住房公积金费用缴纳情况如下：

1、社会保险和住房公积金缴纳情况

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-11 月，本公司及全资、控

股子公司缴纳社会保险（包括基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险）及住房公积金具体情况如下：

（1）本公司及房地产和建筑子公司员工社会保险和住房公积金缴纳情况

①2012 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司房地产和建筑子公司共有员工 1,118 人，该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数	已缴纳比例
养老保险	1,041	77	93.20%
医疗保险	1,041	77	93.20%
工伤保险	1,041	77	93.20%
失业保险	1,041	77	93.20%
生育保险	1,041	77	93.20%
住房公积金	1,063	55	96.15%

2012 年度，本公司及房地产和建筑子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 55.35 万元。

②2013 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司及房地产和建筑子公司共有员工 1,296 人，该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数	已缴纳比例
养老保险	1,240	56	95.68%
医疗保险	1,240	56	95.68%
工伤保险	1,240	56	95.68%
失业保险	1,240	56	95.68%
生育保险	1,240	56	95.68%
住房公积金	1,260	36	97.22%

2013 年度，本公司及房地产和建筑子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 37.92 万元。

③2014 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司及房地产和建筑子公司共有员工 1,470 人，

该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数	已缴纳比例
养老保险	1,416	54	96.12%
医疗保险	1,416	54	96.32%
工伤保险	1,416	54	96.32%
失业保险	1,416	54	96.32%
生育保险	1,416	54	96.32%
住房公积金	1,435	35	97.62%

2014 年度，本公司及房地产和建筑子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 29.06 万元。

④2015 年 1-11 月的社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司及房地产和建筑子公司共有员工 1,362 人，该等员工的社会保险缴纳情况具体如下：

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
已缴纳社会保险	1,191	87.44%
无需缴纳社会保险	112	8.22%
暂未缴纳社会保险	59	4.34%
本公司及房地产和建筑子公司员工总数	1,362	100.00%

上述无需缴纳的原因包括 8 名员工系退休返聘人员无需缴纳社会保险、104 名员工社会保险在原任职单位缴纳等；暂未缴纳的原因包括 17 名员工入职时间较短正在办理社会保险开户和缴纳手续、38 名员工个人资料提供不齐全导致无法缴纳、4 名非中国籍员工暂未缴纳社会保险等。本公司正在为上述暂未缴纳社会保险的员工办理社会保险的缴纳。

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司及其房地产和建筑子公司共有员工 1,362 人，该等员工的住房公积金缴纳情况具体如下：

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
已缴纳住房公积金	1,206	88.55%
无需缴纳住房公积金	96	7.05%

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
暂未缴纳住房公积金	60	4.40%
本公司及房地产和建筑子公司员工总数	1,362	100.00%

上述无需缴纳的原因包括 2 名员工系退休返聘人员无需缴纳住房公积金、90 名员工住房公积金在原任职单位缴纳、4 名非中国籍员工无需缴纳住房公积金；暂未缴纳的原因包括 33 名员工入职时间较短正在办理住房公积金开户和缴纳手续、27 名员工个人资料提供不齐全导致无法缴纳。本公司正在为上述暂未缴纳住房公积金的员工办理开户及缴纳费用。

2015 年 1-11 月，本公司及房地产和建筑子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 22.53 万元。

（2）本公司物业和其他子公司员工社会保险和住房公积金缴纳情况

①2012 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司物业和其他子公司共有员工 1,090 人，该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数[注]	已缴纳比例
养老保险	858	232	78.72%
医疗保险	858	232	78.72%
工伤保险	858	232	78.72%
失业保险	858	232	78.72%
生育保险	858	232	78.72%
住房公积金	230	860	21.10%

注：未缴纳人数包含 47 名在本公司物业和其他子公司工作不满 21.75 个工作日的流动性较强的短期任职员工。

2012 年度，本公司物业和其他子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 258.45 万元。

②2013 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司物业和其他子公司共有员工 1,402 人，该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数[注]	已缴纳比例
养老保险	1,135	267	80.96%
医疗保险	1,135	267	80.96%
工伤保险	1,135	267	80.96%
失业保险	1,135	267	80.96%
生育保险	1,135	267	80.96%
住房公积金	297	1,105	21.18%

注：未缴纳人数包含 53 名在本公司物业和其他子公司工作不满 21.75 个工作日的流动性较强的短期任职员工。

2013 年度，本公司物业和其他子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 216.29 万元。

③2014 年度社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司物业和其他子公司共有员工 1,789 人，该等员工的社会保险和住房公积金缴纳情况具体如下：

项目	已缴纳人数	未缴纳人数[注]	已缴纳比例
养老保险	1,097	692	61.32%
医疗保险	1,097	692	61.32%
工伤保险	1,097	692	61.32%
失业保险	1,097	692	61.32%
生育保险	1,097	692	61.32%
住房公积金	353	1,436	19.73%

注：未缴纳人数包含 77 名在本公司物业和其他子公司工作不满 21.75 个工作日的流动性较强的短期任职员工。

2014 年度，本公司物业和其他子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 503.39 万元。

④2015 年 1-11 月的社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司物业和其他子公司共有员工 2,321 人，该等员工的社会保险缴纳情况具体如下：

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
已缴纳社会保险	1,980	85.31%
无需缴纳社会保险	171	7.37%

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
暂未缴纳社会保险	170	7.32%
本公司物业和其他子公司员工总数	2,321	100.00%

上述无需缴纳的原因包括 79 名员工系退休返聘人员无需缴纳社会保险、92 名员工社会保险在原任职单位缴纳等；暂未缴纳的原因包括 43 名员工入职时间较短正在办理社会保险开户和缴纳手续、127 名员工个人资料提供不齐全导致无法缴纳等。本公司正在为上述暂未缴纳社会保险的员工办理社会保险的缴纳。

截至 2015 年 11 月 30 日，本公司物业和其他子公司共有员工 2,321 人，该等员工的住房公积金缴纳情况具体如下：

缴纳情况	2015 年 11 月 30 日	
	人数	比例
已缴纳住房公积金	2,081	89.66%
无需缴纳住房公积金	85	3.66%
暂未缴纳住房公积金	155	6.68%
本公司物业和其他子公司员工总数	2,321	100.00%

上述无需缴纳的原因包括 70 名员工系退休返聘无需缴纳住房公积金、15 名员工住房公积金在原任职单位缴纳等；暂未缴纳的原因包括 27 名员工入职时间较短正在办理住房公积金开户和缴纳手续、128 名员工个人资料提供不齐全导致无法缴纳等。本公司正在为上述暂未缴纳住房公积金的员工办理开户及缴纳。

2015 年 1-11 月，本公司物业和其他子公司未缴纳的社会保险和住房公积金费用合计为 801.58 万元。

2、社保、住房公积金管理部门出具的合规证明

发行人及主要控股子公司所在地的社会保险管理部门及住房公积金管理部门已出具证明文件，发行人及主要控股子公司能够遵守国家、地方有关社会保险和住房公积金的法律、法规、部门规章和规范性文件规定，不存在因违反国家、地方有关社会保险和住房公积金的法律、法规、部门规章及规范性文件而受到重大行政处罚的情形。

3、发行人控股股东、实际控制人作出的有关承诺

就发行人首次公开发行 A 股股票并上市前的养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险及住房公积金（以下简称“五险一金”）缴纳事宜，发行人控股股东金辉投资承诺：如发生政府主管部门或其他有权机构因发行人或其子公司在报告期内未为全体员工缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金对其予以追缴、补缴、收取滞纳金或处罚，或发生发行人或其子公司员工因报告期内发行人未为其缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金向发行人或其子公司要求补缴、追索相关费用、要求有权机关追究发行人或其子公司的行政责任或就此提起诉讼、仲裁等情形，其将承担发行人或其子公司因此遭受的全部损失以及产生的其他全部费用，本公司在承担相关责任后不向发行人或其子公司追偿，保证发行人或其子公司不会因此遭受任何损失。

就发行人及其子公司在首次公开发行 A 股股票并上市前的五险一金缴纳事宜，发行人实际控制人林定强先生承诺：如发生政府主管部门或其他有权机构因发行人或其子公司报告期内未为全体员工缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金对其予以追缴、补缴、收取滞纳金或处罚，或发生发行人或其子公司员工因报告期内发行人未为其缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金向发行人或其子公司要求补缴、追索相关费用、要求有权机关追究发行人或其子公司的行政责任或就此提起诉讼、仲裁等情形，在金辉投资不能足额、及时予以补偿的情况下，其将承担发行人或其子公司因此遭受的全部损失以及产生的其他全部费用，且在承担相关责任后不向发行人或其子公司追偿，保证发行人或其子公司不会因此遭受任何损失。

十一、持有 5%以上股份的主要股东、实际控制人及作为股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺及履行情况

（一）关于招股说明书等事宜的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、关于本次发行相关申请文件的重要承诺”。

（二）公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、关于本次发行相关申请文件的重要承诺”。

（三）股份限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及持股及减持意向的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、本次发行前公司股东、董事、高级管理人员关于所持股份的限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及相关股东持股及减持意向等承诺”。

（四）稳定股价的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“二、上市后股价稳定预案”。

（五）避免同业竞争的承诺

请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争（二）避免同业竞争的措施”。

（六）规范和减少关联交易的承诺

请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易（七）本公司减少和规范关联交易的措施”。

（七）社会保险和住房公积金的承诺

请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、公司员工及其社会保障情况（二）发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况3、发行人控股股东、实际控制人作出的有关承诺”。

（八）历次股权转让及增资享受税收优惠等涉税事项的承诺

本公司控股股东金辉投资、实际控制人林定强先生承诺：“金辉股份历史沿革中所涉及的股东股权转让、增资、分红事项等，相关主体均已按照当时有效的法律法规履行所得税缴纳义务。金辉股份自2012年1月1日至今享受的税收优惠合法合规。

如有任何金辉股份涉及的税务问题，在本承诺函出具日后，如国家税务主管部门就金辉股份历史沿革中所涉及的股权转让、增资、分红及享受税收优惠等事

项要求金辉股份补缴税款、承担代扣代缴责任或被收取滞纳金、罚款等，金辉投资（香港）有限公司将以自有资金无条件全额承担应补缴的税款、罚款、滞纳金等，并承担因此产生的所有责任及相关费用，在金辉投资（香港）有限公司不能足额、及时予以补偿的情况下，林定强先生将无条件承担上述责任、费用及款项，保证不给金辉股份造成损失或影响。”

（九）履行相关承诺约束措施的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“四、强化对相关责任主体承诺事项的约束措施”。

第六节 业务和技术

一、公司主营业务及主要产品

本公司经营范围包括：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）。

目前，公司主营业务为房地产开发、物业管理和物业租赁，自公司设立以来，主营业务未发生重大变更。

二、房地产行业情况及竞争情况

（一）行业监管体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、国家发改委及央行等部门。住建部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

（二）行业主要法律法规及监管政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《物权法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《住房公积金管理条例》等。同时，国家为加强房地产行业管理，促进行业的健康发展，自 2003 年以来连续出台了规范行业的相关政策。房地产行业涉及的政策法规主要包括：

1、土地供应方式

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 18 日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	急通知》		
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。

2、土地供应总量和结构

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	构稳定住房价格的意见》	源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费；住宅开发严格执行 90/70 标准。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 19 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015 年 3 月 25 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。

3、土地审批权限

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。

4、土地使用成本

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31	《关于加强土地调	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用

时间	政策名称	发布部门	主要内容
日	控有关问题的通知》		费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、央行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、央行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015年3月20日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

5、住宅价格和供给结构

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	《关于落实新建住房结构比例要求的	住建部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	若干意见》		月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”）	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”）	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

6、房地产信贷

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（央行 121 号文）	央行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	央行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，央行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	央行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	央行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》	央行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35%下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35%下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	央行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”）	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。 对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014 年 10 日 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 9 月 24 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

7、房地产税费

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，按照法定程序取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效）	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效）	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 5 月 18 日	《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	重点工作意见的通知》		
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

8、外资准入

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
2007 月 6 月 11 日	《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》	商务部、国家外汇管理局	申请设立外资投资房地产公司，应先取得土地使用权、房地产建筑物所有权，或已与土地管理部门、土地开发商/房地产建筑物所有人签订土地使用权或房产权的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批；依法加强外商投资房地产企业的审批和监管，严格控制外商投资高档房地产。
2007 月 7 月 10 日	《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》	商务部	对 2007 年 6 月 1 日及以后取得商务主管部门批准证书且通过商务部备案的外商投资房地产企业（包括新设和增资），各分局不予办理外债登记和外债结汇核准手续；对 2007 年 6 月 1 日以后取得地方商务主管部门批准证书但未通过商务部备案的外商投资房地产企业，各分局不予办理外汇登记（或登记变更）及资本项目结售汇手续。
2007年10月31日	《外商投资产业指导目录（2007 年修订）》（目前已终止	国家发改委、商务部	从2007年12月1日起开始实施，继续限制外商投资于高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
	生效）		心的建设、经营，外商投资土地成片开发则必须与内资企业合资、合作；并新增对外商投资房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制；将“普通住宅地开发建设”鼓励投资类别中删除。
2011 年 12 月 24 日	《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》（目前已终止生效）	国家发改委、商务部	从 2012 年 1 月 30 日起施行，外商投资土地成片开发必须与内资企业合资、合作，限制外商投资高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司。
2015 年 3 月 10 日	《外商投资产业指导目录（2015 年修订）》	国家发改委、商务部	从 2015 年 4 月 10 日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。
2015 年 11 月 16 日	《商务部 外汇局关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》	商务部、国家外汇管理局	取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续

（三）房地产行业概况

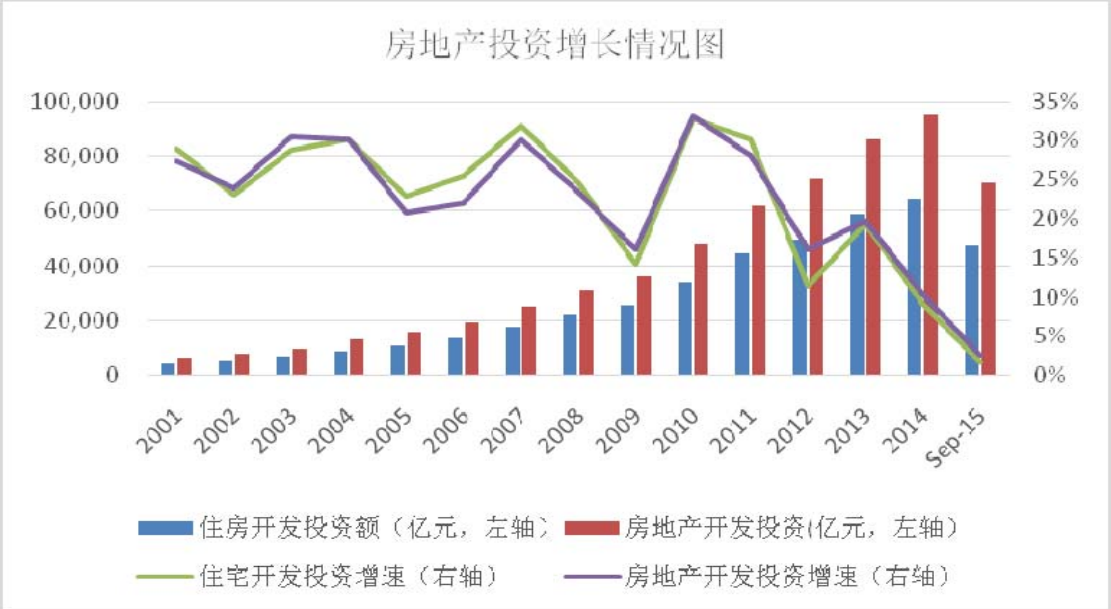
1、发展概况

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激之下，全国房地产固定投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场全面扩张。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其

后整个市场处于平稳发展态势，其发展状况呈现以下几方面的特征：

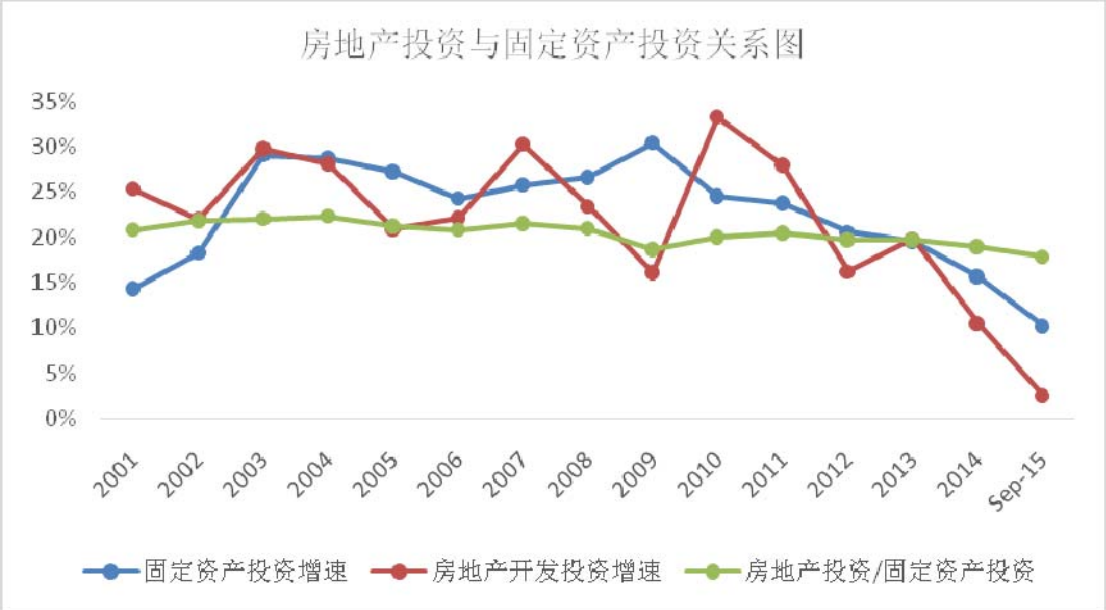
（1）房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

2001 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中 2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2014 年，我国房地产开发投资完成额达到 95,035 亿元，较上年同期增长 10.49%。2015 年 1-9 月，全国房地产开发投资完成额达到 70,535 亿元，同比增长 2.6%；其中，住宅投资 47,505 亿元，增长 1.7%，增速回落 9.6 个百分点，占房地产开发投资的比重为 67.3%。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

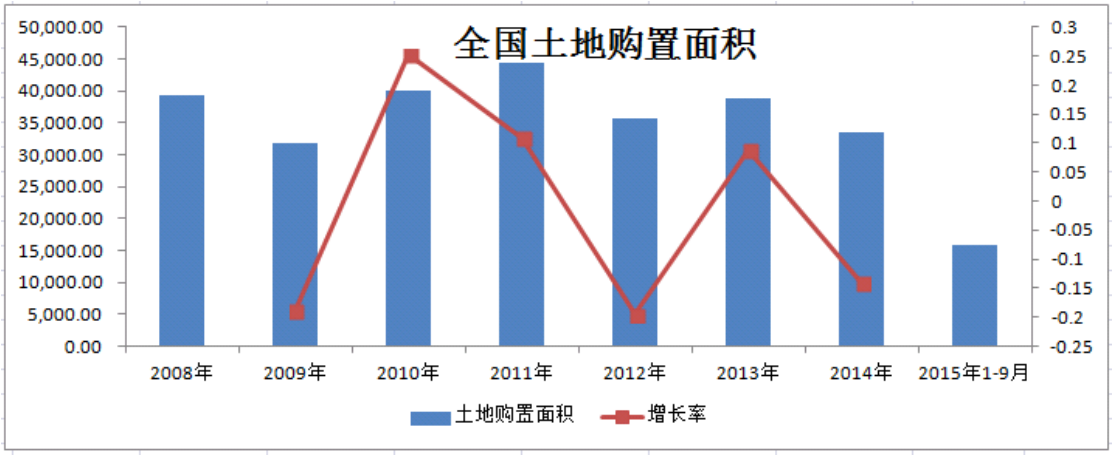
另据统计数据显示，2001-2015 年 9 月，全国房地产投资占全社会固定资产投资的比重始终保持在 20%左右，反映了房地产投资在国民经济中的重要地位。2008 年至 2015 年 1-9 月，房地产投资增幅与固定资产投资增幅相比略有波动。从趋势看，我国房地产投资将会继续保持增长态势，但鉴于宏观调控政策的影响以及市场的变化情况，房地产投资增速可能会继续出现低增长。

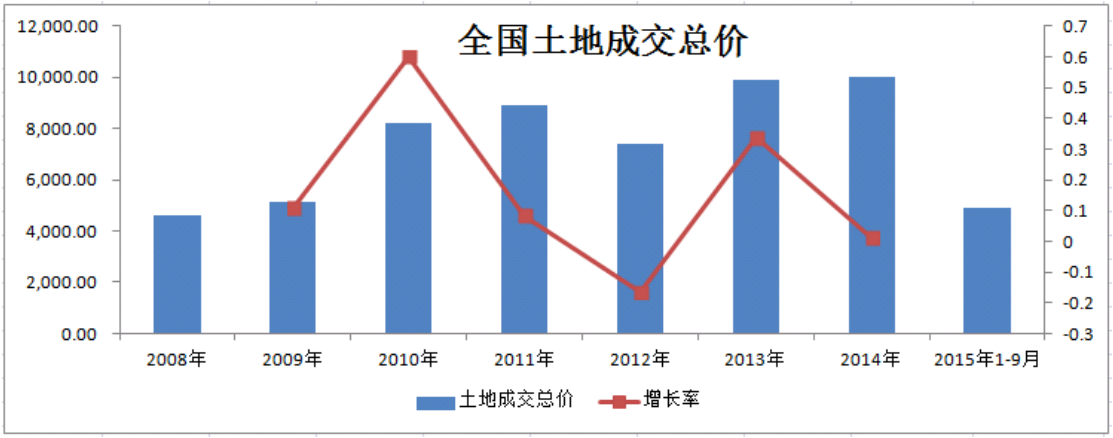


数据来源：Wind 资讯

（2）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2008 年国家实行扩大投资规模、货币宽松政策后，2008 年-2010 年，我国大中城市成交土地面积和成交土地总价均呈上升趋势，而 2011 年-2014 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，采用了一定的调控政策，这一期间成交土地面积有所下滑，成交土地总价产生一定的波动。然而，从成交土地总价看出，2012-2014 年土地总价触底反弹，年均增幅超过 30%，2014 年创下新高，达到 18,797.24 亿元。





数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（3）房地产价格经过非理性上涨后逐渐回归理性

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，2009 年以来，由于宏观经济走势日趋明朗，随着“保增长”措施的效果逐渐显现，经济逐步稳定，房地产行业逐渐稳定下来，房地产市场逐步呈现出回暖的迹象。2010 年以来，受房市回暖和市场供应量减少的双重影响，前期存量项目快速消化，空置面积大幅下降，销售价格止跌并快速回升。2011 年，在严厉的房地产调控政策下，房地产市场成交低迷，在批准上市面积不减的情况下，重点城市可售面积均持续增长。房价上涨势头得到明显遏制，房地产价格出现了松动，但未达到购房者心理预期，成交量未有明显回升，市场继续僵持。

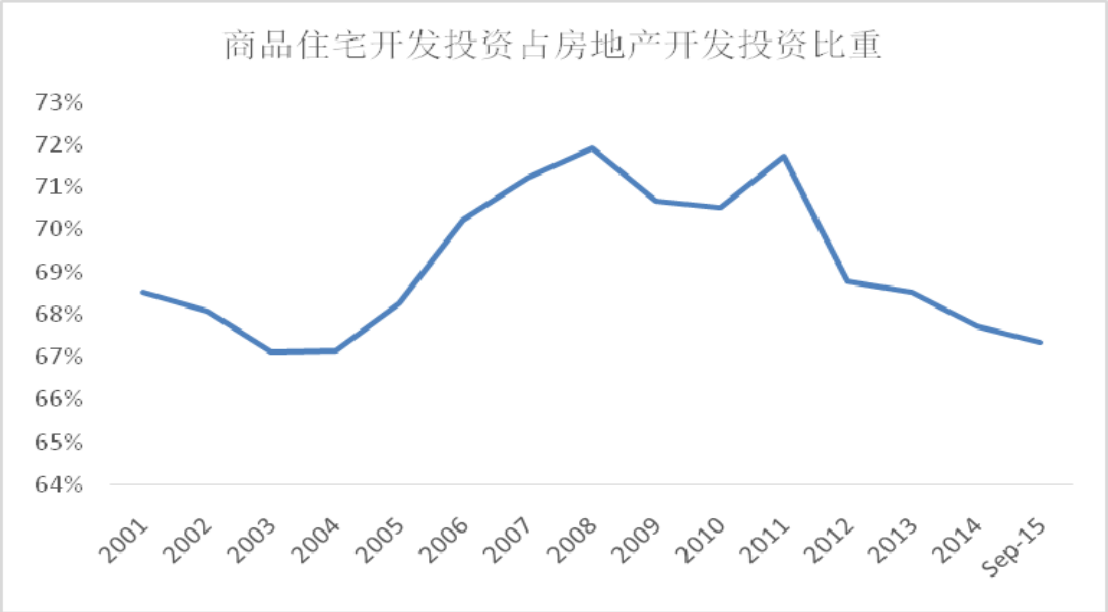
2012 年，全国商品房销售均价 5,791 元/平方米，同比增长 8.1%，比 2011 年增加 1.6 个百分点。其中住宅销售价格较 2011 年有较大的上涨，2012 年均价为 5,430 元/平方米，同比增长 8.7%，比 2011 年高 3.1 个百分点。2013 年全国商品房销售均价继续大幅上涨，为 6,237 元/平方米，同比增长 7.7%。其中住宅

销售价格均价为 5,850 元/平方米，与 2012 年同期相比增长 7.7%

2014 年，受到宏观调控等因素影响，全国商品房销售均价环比涨幅逐渐缩小，2014 年 5 月首次出现环比下降，截至 2014 年 12 月连续 8 个月环比下降。2014 年 12 月全国商品房销售均价和住宅销售均价分别为 6,324 元/平方米和 5,932 元/平方米，同比分别上升 1.38%和 1.41%，房地产价格已逐渐回归理性。2015 年 9 月全国商品房销售均价和住宅销售均价分别为 6,844 元/平方米和 6,544 元/平方米，同比分别上升 7.20%和 9.30%。

（4）商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月尽管比重有所下降，但依然维持在 68%左右。说明在未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

（5）2014 年至今宏观政策调控开始逐渐宽松，行业发展回归市场化

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，

平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

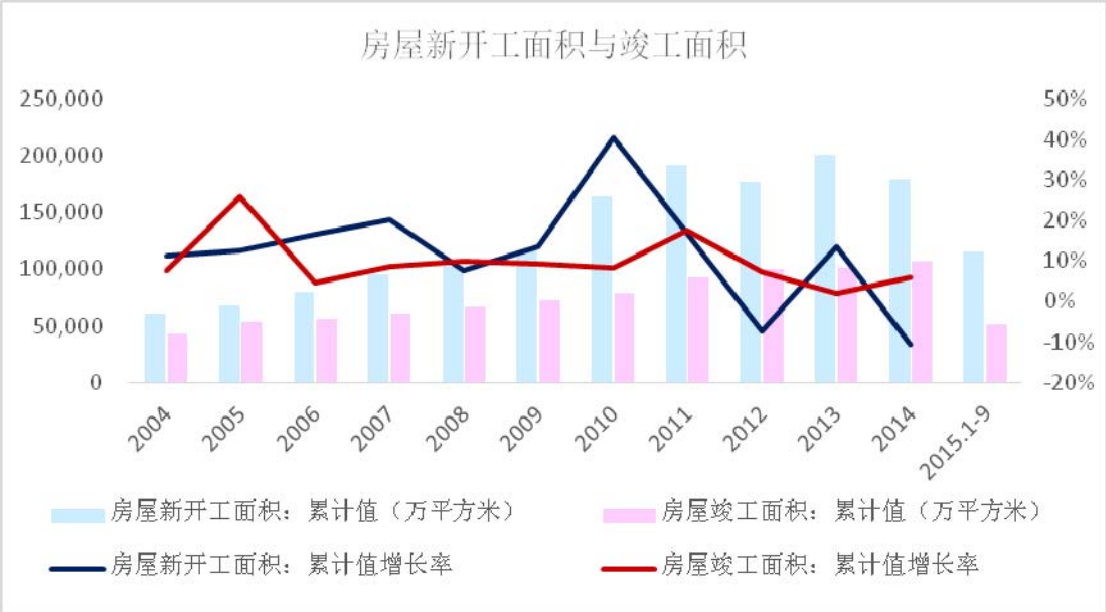
近年来，随着调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。除北京、上海、广州和深圳以外，其他实施限购政策的城市逐步放松或取消限购。2014 年 9 月和 10 月，央行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 9 月 24 日，人民银行、银监会联合下发通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。2015 年 11 月 16 日，商务部、国家外汇管理局联合下发通知，取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

房地产政策和信贷政策的不断放宽，在房地产行业趋于理性发展的市场环境之下，有利于进一步促进整个行业的健康发展，解除调控政策更有利于行业回归市场化，为行业内优质、规范的企业提供平稳、可持续发展的平台，使得行业进一步回归理性，推动整个行业长期向好发展。

2、房地产行业市场供求状况分析

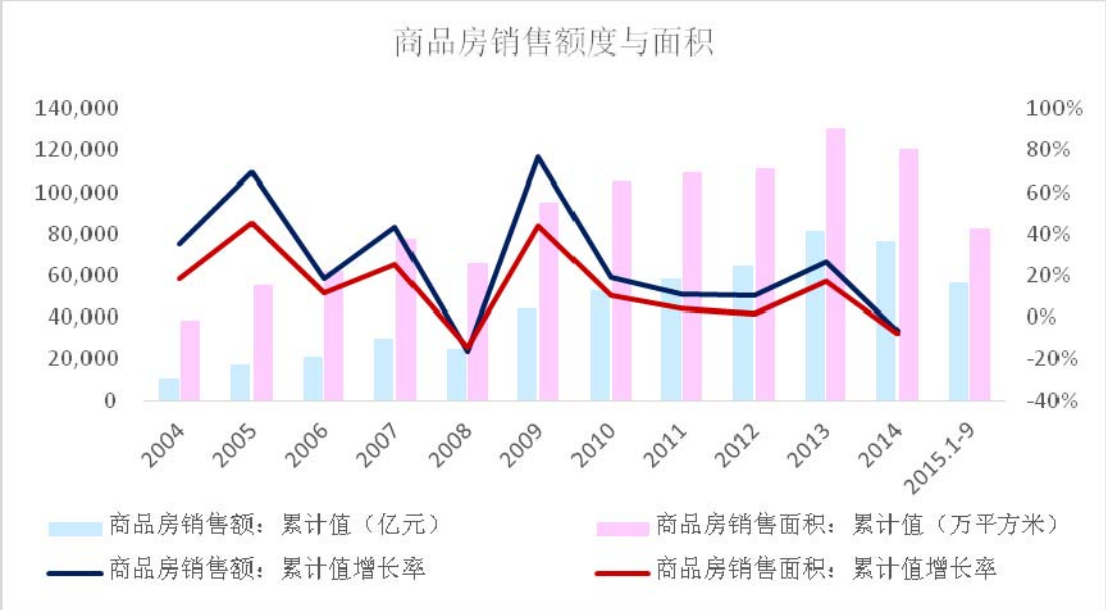
（1）我国房屋供应量状况

自 2004 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势；商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2014 年，我国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.74%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.94%。2015 年 1-9 月，我国房屋新开工面积 114,814.31 万平方米，竣工面积 50,967.04 万平方米。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（2）我国房屋需求量状况



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

2004 年至 2007 年我国城市化的快速推进导致城市人口急剧增加，居民住房需求显著上升。随着城市化率的提高，刺激了城市住房刚性需求，推高了房价。同时由于 2001 年以后大部分城市的房地产价格都在上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产行业投机性需求增加。2008 年受全球金融危机影响，房地产需求下滑，商品房销售面积同比下降 14.72%。为刺激房地产需求，2008 年底国务院出台政策刺激普通商品住房消费，2009 年商品房销售面积出现大幅回升，同比增长 43.63%。2010 年起为抑制房地产过热，政府连续出台政策限制房地产需求增长，2010 年至 2012 年商品房销售面积缓慢增长。2014 年受全国经济下行压力较大，房地产刚性需求减弱，同时房价下跌导致房地产投机性需求退出，2014 年商品房销售面积和销售额双双下降。2014 年商品房销售面积同比下降 7.58%，商品房销售额下降 6.31%。2015 年 1-9 月，我国商品房销售额为 56,744.81 亿元，同比增长 15.27%；商品房销售面积为 82,908.25 万平方米，同比增长 7.49%。

3、行业利润水平

据 Wind 统计，2014 年房地产行业销售净利润率为 15.00%，同比降低 17.13%；2014 年房地产行业营业利润达到 6,143.13 亿元，未公布 2013 年行业营业利润水平，2012 年房地产行业营业利润为 6,001.33 亿元。

目前我国房地产行业利润增幅放缓，主要原因是：一线城市及部分二线城市

土地资源供不应求，导致土地成本持续升高，压缩了房地产行业公司的利润；其他地区的城市由于国家经济下行压力加大，楼市库存高企、市场需求不足导致该地区的房地产开发企业利润下滑。

4、我国房地产行业发展趋势分析

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断优化发展，以及持续的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程加快，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期。2014 年我国人均 GDP 约为 7,485 美元，房地产业仍处于稳定快速增长期。

房地产市场需求旺盛的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2014 年末，我国常住人口城镇化率水平为 54.77%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 6 年内我国常住

人口城镇化率平均每年将提高 0.87 个百分点，城镇常住人口每年将新增 1,190 万人，持续的新增住房需求仍客观存在，推动房地产业长期向好发展。

（2）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（3）房地产开发产品细分程度逐渐增强

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。物流地产、养老地产、旅游地产等新概念产品开始受到市场的广泛关注并成为部分房地产开发商尝试的转型方向。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供满足差异化需求的多层次开发产品。

（4）行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大

市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高，进而整个房地产市场趋向良性、有序的竞争。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。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，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。2014 年以来，国内一线城市土地价格已达到较高水平，抑制了房地产开发公司的业务；二线城市市场行情分化严重，促使房地产开发公司大幅调整经营策略；三四线城市产品去化较为困难，房地产开发公司主动去库存的压力增大。传统的房地产开发运营模式受到了挑战，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，利用互联网概念，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）房地产行业的特点

1、房地产行业属于周期性行业

房地产行业在国民经济中占有重要地位，与我国整个宏观经济的走势呈强正相关性。一般情况下，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资规模、市场需求和供给都会相应增加，反之，则会出现房地产市场需求萎缩，经营风险增大，投资规模下降的情况。

2、房地产行业属于资本密集型行业

房地产行业属于资本密集型行业。首先，在竞标取得土地后，房地产企业缴付土地款及相关税费需要较大规模的资金；同时在项目开发阶段也需要持续投入大量开发建设资金。其次，房地产开发程序复杂且建设周期长，导致企业资金周转率较低，因此充足的现金储备以及强大的融资能力对于房地产企业来说至关重要。

3、房地产行业受政策影响明显

房地产行业在我国经济和民生中始终扮演着非常重要的角色，一直以来，国家颁布的法规及政策对房地产行业有着显著的影响。近年来，由于国内房地产市场过热发展，国家制定了一系列宏观调控政策予以规范，调控政策涵盖土地管理、信贷管理、税费管理等多个方面，通过调控手段使得房地产行业保持健康可持续的发展，相关调控政策的执行与退出对房地产市场的走势发展均会产生较大影响。

4、房地产住宅和商业地产区域性明显

我国幅员辽阔，不同区域的文化、习俗、消费习惯均有所不同。房地产项目所处区域的经济、文化、政治、教育、医疗等因素均会对房地产的发展产生显著影响。周边基础设施的完善程度将大大影响住宅和商业地产的入住率，且直接影响该区域房地产的价值。

5、土地资源的稀缺性和产品需求的普遍性

土地资源作为房地产行业的存货，具有不可再生性和稀缺性。受制于自然地形和国家土地资源规划，及近年来房地产项目的大量开发，实际可利用的城市土地资源十分有限。另一方面，房地产行业的住宅用房、商业用房、办公用房、工厂等产品覆盖了居民生活的各个方面，居民对房地产产品具有普遍和刚性的需求。

6、行业发展与上下游产业的关联程度高

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性，例如建筑建材产品供应量和价格变动等因素将会影响到房地产产品的市场供求关系及最终交易价格；规划、设计、施工等行业的专业化分工更为细致，多协作单元的利润分享，会对房

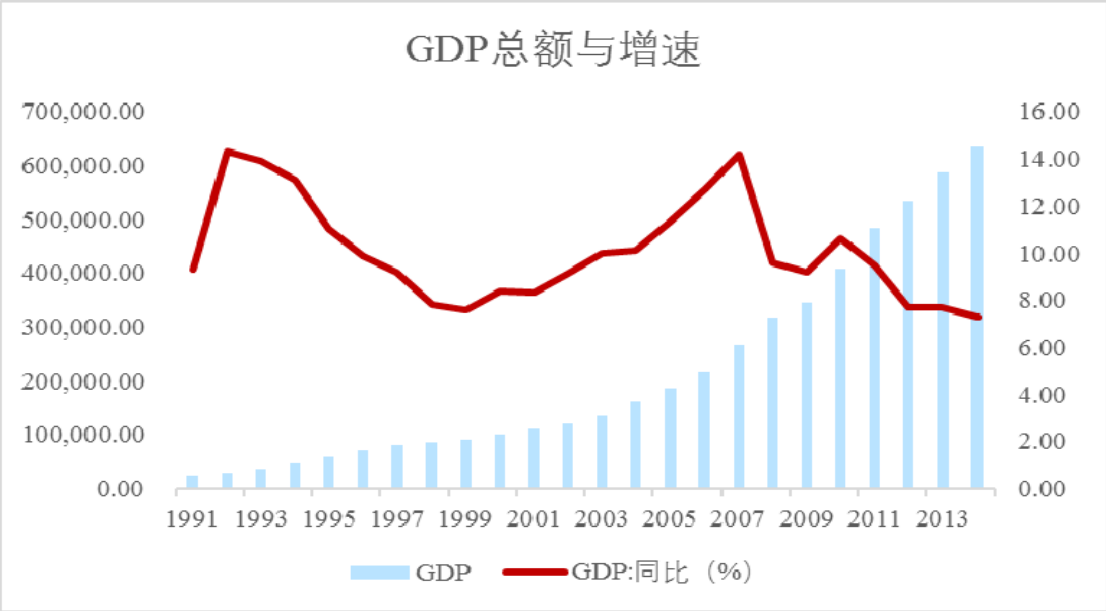
地产开发企业的建设及营销成本的控制与管理提出更高的要求。

（五）影响我国房地产业发展的有利和不利因素

1、影响房地产业的有利因素

（1）宏观经济

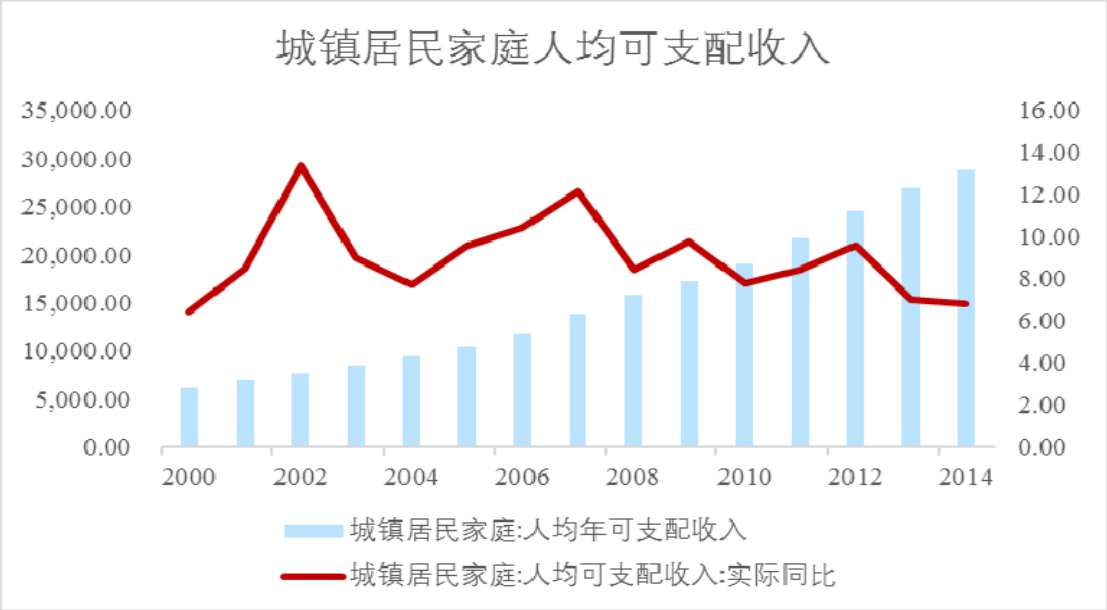
我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。



数据来源： Wind 资讯

（2）城镇居民家庭人均收入

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，其依赖于家庭的收入水平。从 2000 年到 2014 年，我国家庭人均可支配收入保持了较高速度增长，家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产未来的发展。



数据来源： Wind 资讯

（3）房地产政策调控

房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。近年来，随着国家经济的快速发展，我国房地产市场需求和投资持续增加，房地产价格也随之上涨。

政府为了抑制过度的房地产投资行为，避免房价波动过大，保障房地产业和国民经济的持续健康发展，对房地产市场实行了一定程度的政策调控。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

（4）城市化进程稳步推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。2005 年底该比例是 42.99%，2014 年底已经达到了 54.77%。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

2、影响房地产业的不利因素

（1）土地成本升高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量较大，占用期较长、土地成本在开发成本占有较大的比重。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。未来特别是国内一线城市土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业利润。

（2）人力成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

（六）与上下游行业关联性及影响

我国房地产行业产业链长、覆盖面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计）及其他行业，下游产业包括住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业。

1、上游产业

房地产上游行业主要为建筑业、建材业和工程设计业。建筑业和建材业与房地产业具有高正向关联度，其施工技术和质量的提高将直接显著提高房地产业的开发品质；而工程设计业关系到建设项目最终质量、可靠性、使用性能以及形象的关键因素。上述行业中与房地产行业关系最为密切的上游细分行业如下：

（1）房屋建筑业

房屋建筑业是房地产行业的主要上游行业，是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计工作的生产部门。房屋建筑工程是建筑业最传统的业务，也是最大的组成部分。房屋建筑工程与房地产行业的发展状况息息相关，房地产开发投资、房屋施工竣工面积、商品房成交量等直接影响房建行业的发展，而房地产行业具有较强的周期性决定了房建行业具有一定的周期性。

（2）水泥行业

水泥行业产品的无差异性以及运输半径是行业的最主要特点，也正是因为这样的特点，决定了水泥行业成本的控制能力（煤电成本、石灰石成本以及余热发电、不同生产工艺下的综合能耗等）和成本转嫁能力（区域市场占有率、兼并重组）是行业的核心竞争力。而由于产品的同质性和产能过剩，对下游企业的议价能力较弱。

（3）钢铁行业

钢铁行业是以从事黑色金属矿物采选和黑色金属冶炼加工等工业生产活动为主的工业行业，是国家重要的原材料工业之一。现阶段我国正处于工业化发展中后期阶段，钢铁需求巨大，钢铁行业面临较大的市场空间，但目前国内钢铁行业利润水平较低，主要原因是钢铁行业产能过剩，产业结构不合理。2015 年是钢铁行业较为困难的一年。供过于求仍是行业最大问题，钢材价格持续创出新低。因此，“十三五”规划中，化解产能过剩将是一个重点。中国钢铁工业协会认为，钢铁产能过剩的情况短期不会消除。

（4）玻璃行业

普通平板玻璃制造商的盈利模式与水泥制造商十分类似，对上下游的议价能力都较弱，行业内集中度低，产品同质化程度高，竞争激烈、虽然我国玻璃需求长期仍保持增长，但这种以压低成本为核心竞争力的盈利模式在缺乏壁垒的完全竞争环境中，难以获得持续的高盈利。

房地产上游各子行业的需求量直接受固定资产投资变化影响，具有趋同性。同时，房地产上游各子行业的供给量往往体现出过度反应的特点，即产量的增长速度往往大于需求量的增长速度，这就导致主要产品产能过剩，这对于房地产行业而言是一个有利因素，可降低原材料或施工成本，并依靠上游行业自身内部竞争不断提高行业水平，从而获得更好的产品和服务。

2、下游产业

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和装饰装修等。物业管理对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着关键的作用，良好的物业管理同样能够为房地产企业加强品牌效应；房地产中介主要以撮合客户交易二手房为主，其活

跃了二手房交易市场，增加了市场的供给量和需求量。

近年房地产服务价值链开始得到市场认可，其中最核心原因是存量物业的市场规模在不断加大。从物业管理类型看，目前国内物业管理已由过去服务单一的住宅逐步扩展为商业物业、公共物业、工业物业等多种类型。一个好的物业管理平台可以为房地产企业带去稳定的营业收入，并且提高企业的声誉和影响力。房地产行业的重点发展方向之一是整合物业管理平台，提供完善的增值服务，是利好因素。

而其他的下游产业如房地产中介和装饰装修等对房地产行业的影响较小，原因是这些行业不直接影响房地产企业的销售和运营，且行业内部竞争激烈，对上游不具有议价能力。

（七）行业进入壁垒

1、土地资源

获得优质土地资源是进入行业的壁垒之一。土地资源是房地产行业开发的核心资源，房地产项目是否成功与项目所在区位有较为密切的联系。城市优质土地资源具有稀缺性和不可再生性，现有城市的核心区域土地资源已逐步完成转让和开发。新进入企业面临优质土地资源不断减少和成本持续升高的压力，进入行业门槛较高。

2、资金规模

本行业为资金密集型行业，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发都需要占用房地产开发企业大量资金。资金投入大、项目周期长、资金成本高为进入该行业的主要障碍，因此对新进企业的资金实力要求较高，进入门槛较高。

3、政策壁垒

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。在开发项目前，房地产公司需取得相应的资质证书，因此形成了一定的政策壁垒。

（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析

公司以“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，布局东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域，开发足迹遍及北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港等近 20 座核心城市。

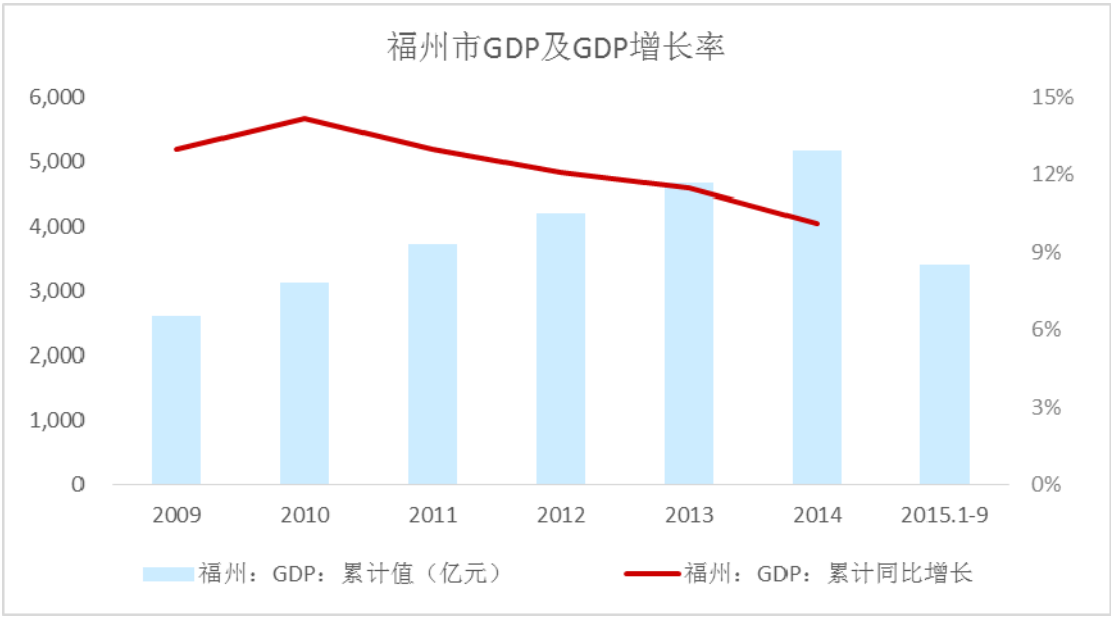
2014 年全年以及 2015 年前三季度，公司在主要城市的经营情况如下：

项目	2015 年 1-9 月				2014 年度			
	签约销售面积（万平方米）	签约销售面积占比	签约销售金额（亿元）	签约销售金额占比	签约销售面积（万平方米）	签约销售面积占比	签约销售金额（亿元）	签约销售面积占比
福州	11.43	10.26%	14.65	15.56%	20.92	12.41%	34.87	22.33%
福清	9.56	8.58%	6.73	7.15%	9.23	5.47%	8.25	5.28%
重庆	23.24	20.86%	16.66	17.69%	27.67	16.41%	23.01	14.73%
西安	13.14	11.79%	9.60	10.19%	30.54	18.11%	26.47	16.95%
苏州	6.72	6.03%	6.73	7.15%	11.55	6.85%	12.17	7.79%
北京	-	-	-	-	-	-	-	-
上海	5.76	5.17%	11.78	12.51%	5.25	3.11%	10.85	6.95%
天津	-	-	-	-	-	-	-	-
沈阳	9.20	8.26%	6.04	6.41%	8.51	5.05%	5.20	3.33%
合肥	2.45	2.20%	1.88	2.00%	13.99	8.30%	9.77	6.26%
成都	1.83	1.64%	1.36	1.44%	7.48	4.44%	5.25	3.36%
连云港	9.85	8.84%	6.86	7.28%	8.89	5.27%	5.89	3.77%
淮安	4.06	3.64%	2.08	2.21%	11.03	6.54%	5.33	3.41%
扬州	4.53	4.07%	3.15	3.34%	4.32	2.56%	3.09	1.98%
无锡	1.65	1.48%	1.42	1.51%	2.43	1.44%	2.14	1.37%
盐城	2.62	2.35%	1.38	1.47%	3.44	2.04%	1.67	1.07%
句容	5.38	4.83%	3.87	4.11%	3.37	2.00%	2.21	1.42%
合计	**111.42**	**100.00%**	**94.18**	**100.00%**	**168.62**	**100.00%**	**156.17**	**100.00%**

1、福州地区房地产市场分析

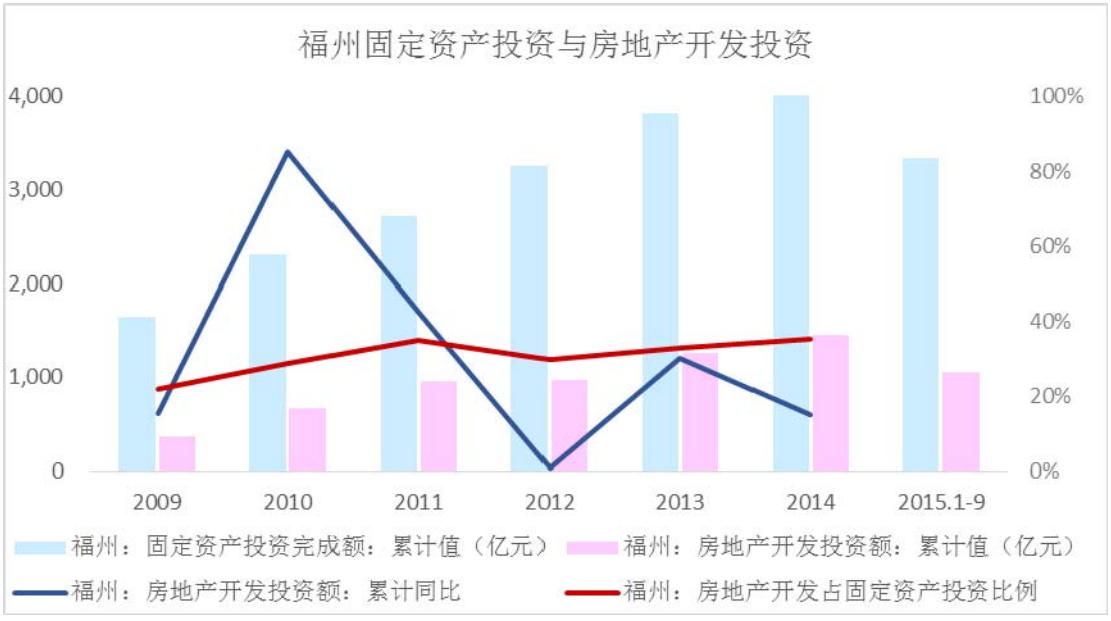
福州是福建省省会，位于福建东部、闽江下游及沿海地区，是海峡西岸经济区政治、经济、文化、科研中心以及现代金融服务业中心。

2009 年至 2014 年，福州 GDP 增速平均保持在 12.3%左右。2014 年福州的 GDP 为 5,169 亿元，同比增长 10.1%。2015 年 1-9 月福州的 GDP 为 3,412 亿元，同比增长 9.4%。



数据来源：Wind 资讯

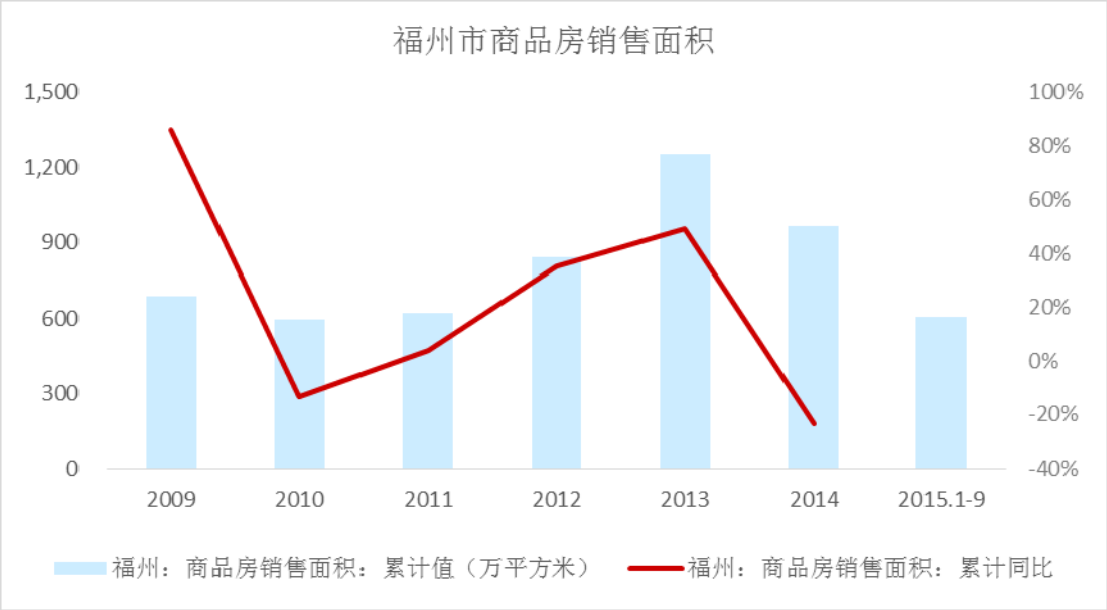
（1）房地产开发投资情况房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2010 年有较大增幅，2009 到 2014 年平均增长在 31.6%左右。2014 年，福州完成房地产开发投资 1,455 亿元，同比增长 15.0%；2015 年 1-9 月，福州完成房地产开发投资 1,058.83 亿元，同比下降 0.7%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 30.7%，2014 年该比重为 35.23%，2015 年 1-9 月该比重为 31.6%。房地产开发投资在福州经济发展中比重较高，具有重要的投资地位。



数据来源：Wind 资讯，福州统计局

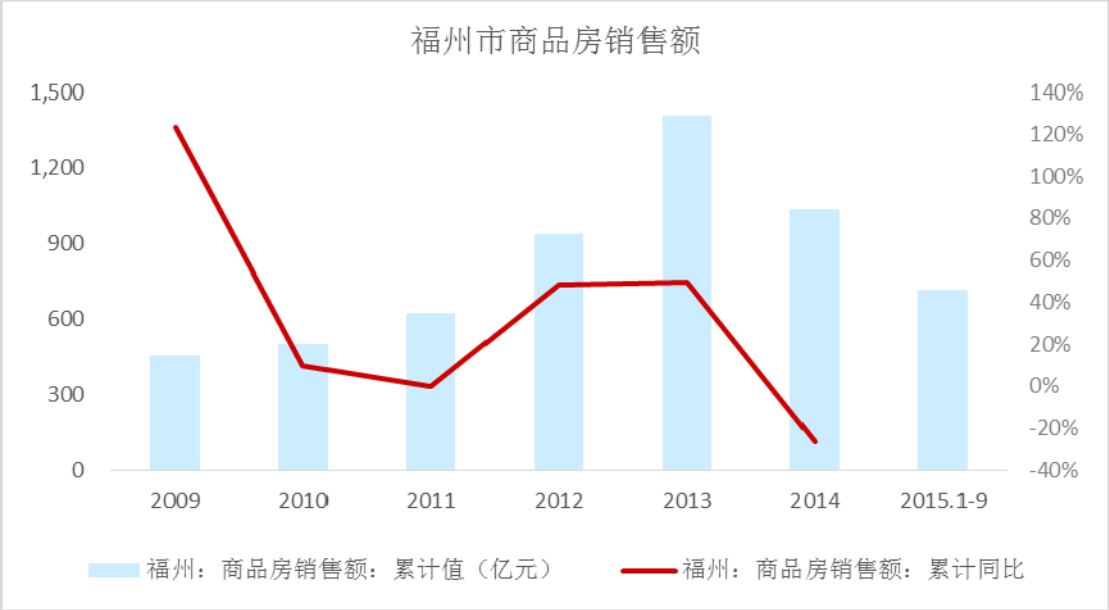
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，福州商品房年度销售面积平均为 829 万平方米，期间的年增长率平均为 23.1%，在 2013 年达到销售额度的顶峰。2015 年 1-9 月，福州市商品房销售面积为 607 万平方米，同比增长 1.3%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，福州商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，在 2013 年达到顶峰，随后有略微下降，期间销售金额平均为 829 亿元，2013 年福州实现商品房销售金额 1,412 亿元，2014 年为 1,035 亿元，下降 26.7%。2015 年 1-9 月，福州市商品房销售额为 719 亿元，同比增长 10.1%。



数据来源：Wind 资讯

（3）福州房地产市场发展前景

福州是福建省的省会城市，地处中国东南沿海的经济发达地区，具有较强的投资吸引力。福建省也是众多国内知名房地产公司建立和业务布局的重点地区，房地产市场环境较为成熟。近几年随着福建省的经济潜力进一步释放，福州作为省会城市其房地产市场也将迎来有利的发展前景。

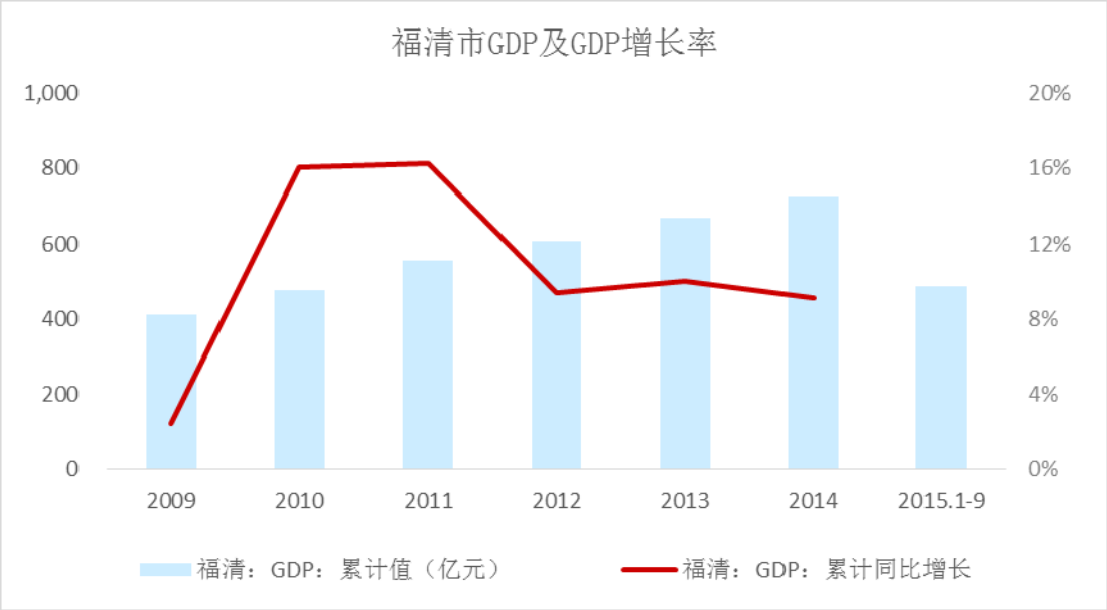
（4）福州市人口情况

作为福建省的省会城市，截至 2014 年末，福州常住 743 万人，比 2013 年增加 9 万人，增长 1.2%。2014 年，全市流动人口 175 万人，其中流入 128 万人，流出 47 万人。

2、福清地区房地产市场分析

福清市是福建省福州市辖的一个县级市，位于福建省东部沿海，地处福建省海峡西岸经济区中部枢纽和省会中心城市福州南翼。

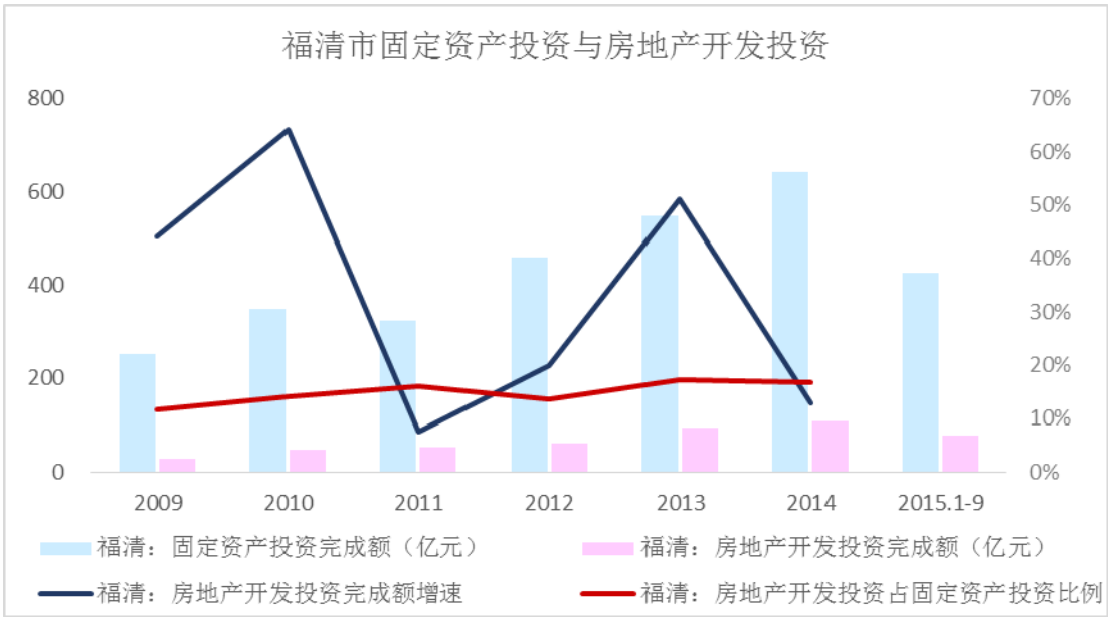
2009 年至 2014 年，福清 GDP 增速平均保持在 10.5%左右。2014 年福清的 GDP 为 729 亿元，同比增长 9.1%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

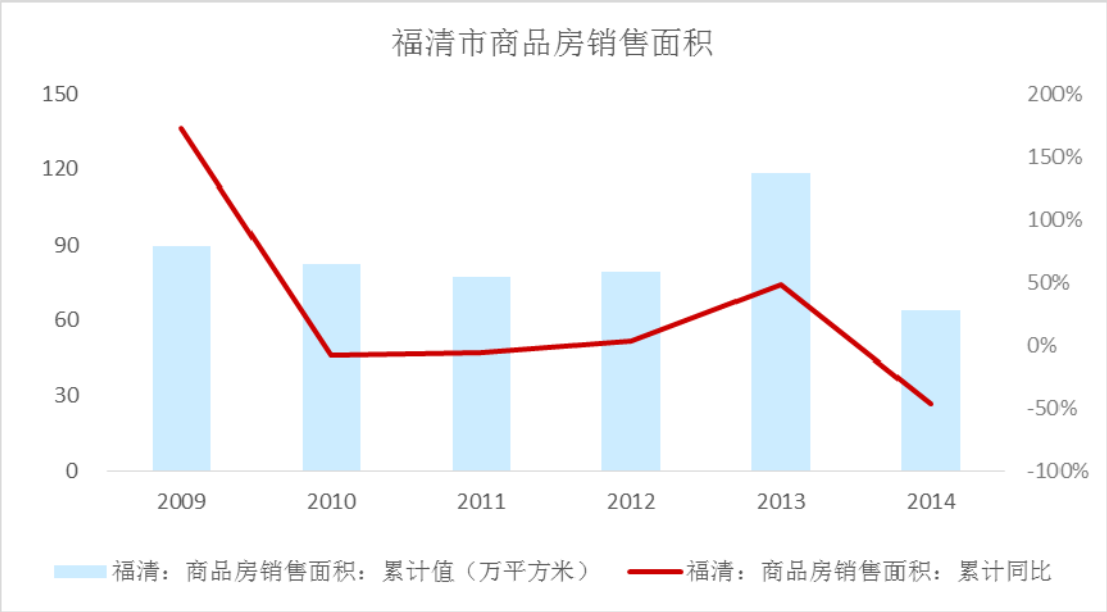
福清房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2009 到 2014 年平均增长 30%以上。2014 年，福清完成房地产开发投资 1,074,828 万元，同比增长 13.0%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 15.0%，2014 年该比重为 16.7%。房地产开发投资在福清经济发展中比重不高，房地产产业仍具有极大的上升空间。



数据来源：Wind 资讯、福清统计局

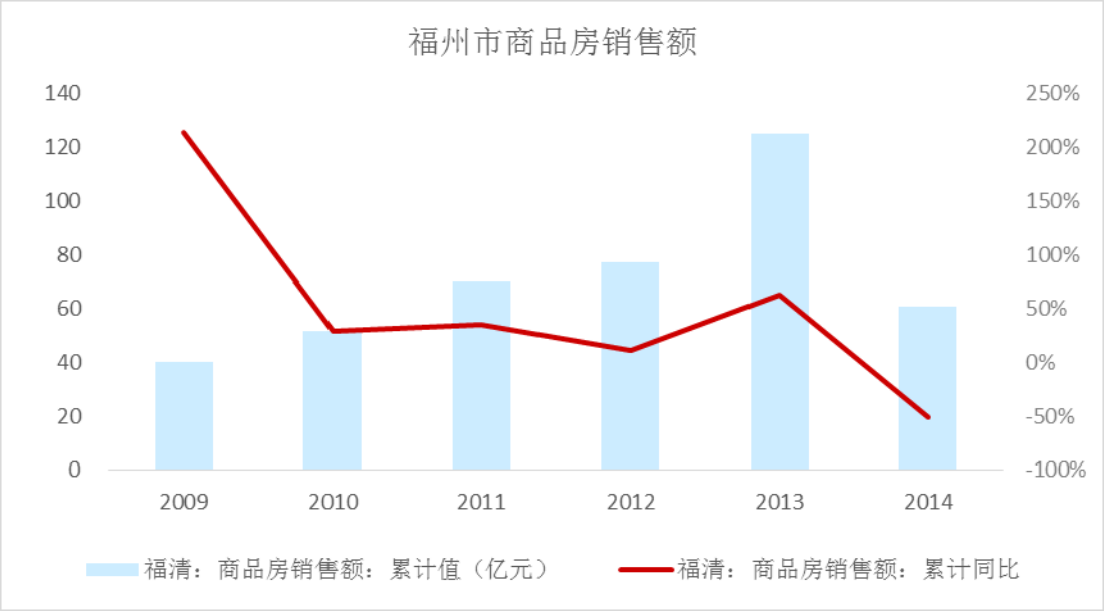
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，福清商品房年度销售面积平均为 85 万平方米，2013 年，全市实现商品房销售 118 万平方米，同比增加 48.6%，2014 年有一定下滑，全市实现商品房销售 64 万平方米。



数据来源：Wind 资讯、福清统计局

2009 年至 2014 年，福清商品房销售金额涨幅较大，平均为 71 亿元，2013 年福清实现商品房销售金额 125 亿元，同比增长 62.2%。2014 年销售金额出现了一定下滑，实现 61 亿元。



数据来源：Wind 资讯、福清统计局

（3）福清房地产市场发展前景

国务院日前印发《关于同意设立福州新区的批复》（以下简称《批复》），同意设立福州新区。福清作为福州新区的重要组成部分，在新区“一区两翼”中占据重要位置的“南翼”将充分享受国家给予的许多政策支持和各方面的指导。这将为福清的城市基础建设带来巨大的推动作用，如新区综合交通体系规划中将建设福清江阴至机场高速公路、东绕城高速公路及江阴、罗源湾、松下等港区疏港高速公路等。长远来看，以上因素都将极大推动福清地区的经济发展，提振当地对房地产的消费需求，形成对房地产行业有力的市场环境。

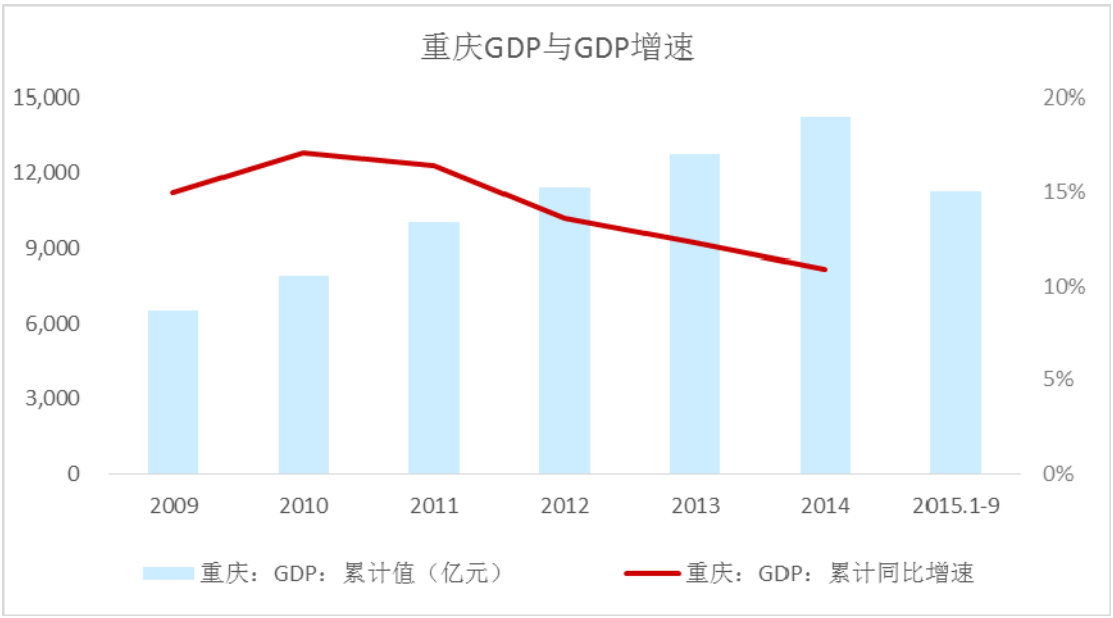
（4）福清市人口情况

福清作为福州新区的重要组成部分，截至 2014 年末，福清市人口 134 万人，较 2013 年增加 2 万人，增长率为 1.3%。

3、重庆地区房地产市场分析

重庆是直辖市之一，长江上游地区的经济、金融中心，位于中国内地西南部、长江上游地区，为中西部水、陆、空综合交通枢纽。

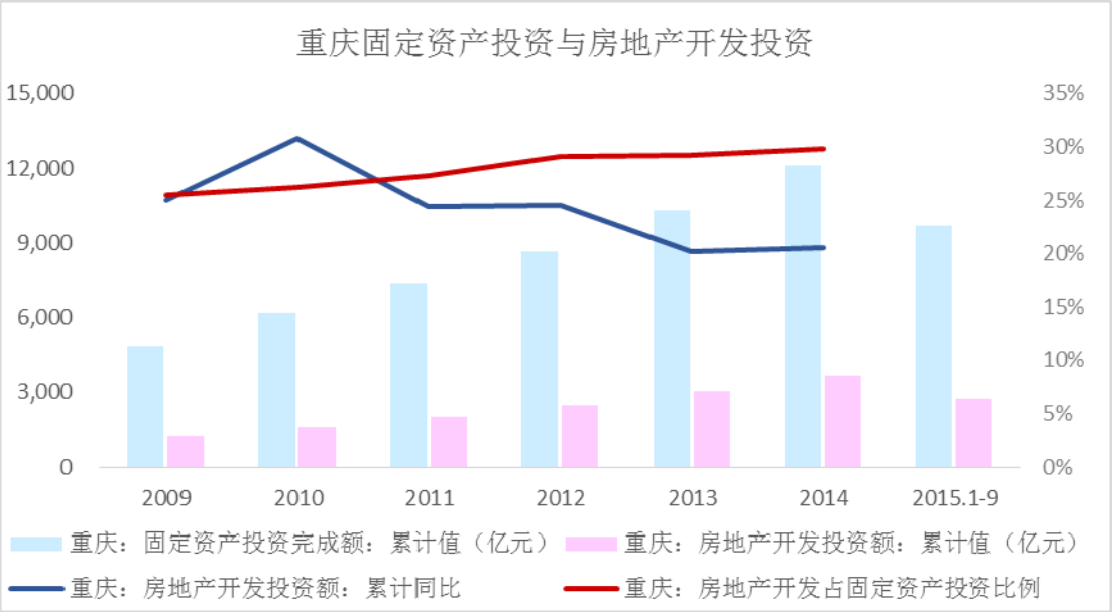
2009 年至 2014 年，重庆 GDP 增速平均保持在 14.0%左右。2014 年重庆的 GDP 为 14,265 亿元，同比增长 10.9%。2015 年 1-9 月，重庆的 GDP 为 11,253 亿元，同比增长 11.0%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

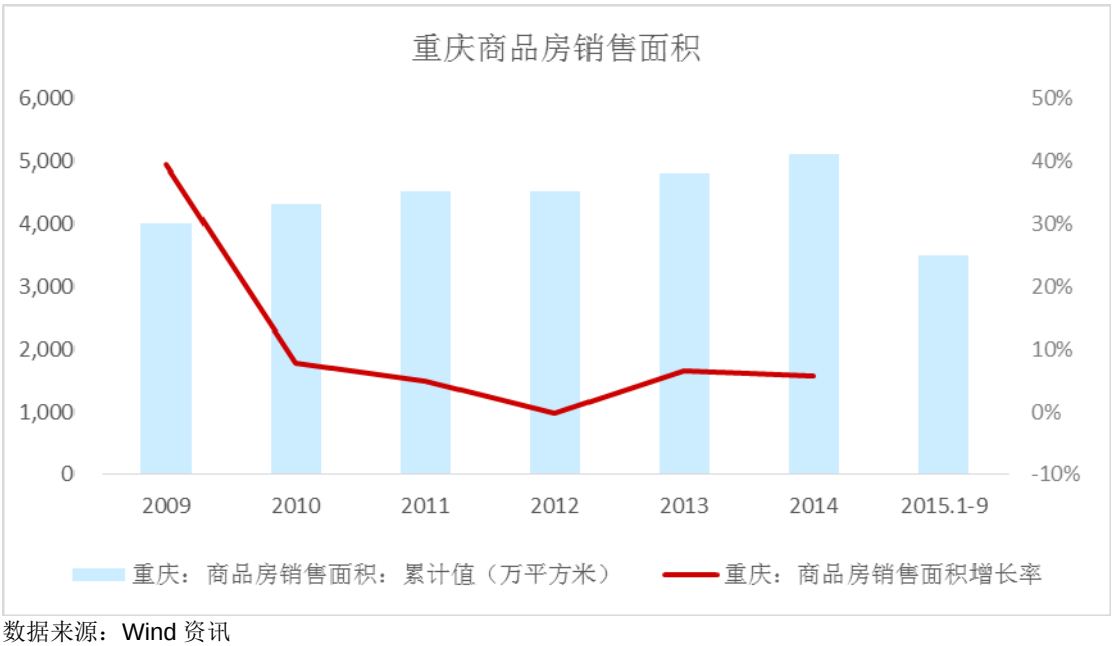
2014 年重庆完成固定资产投资 12,137 亿元，同比增长 17.9%；2015 年 1-9 月，重庆完成固定资产投资 9,660 亿元，同比增长 17.3%。重庆房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 20.0%以上。2014 年，重庆完成房地产开发投资 3,630 亿元，同比增长 20.5%；2015 年 1-9 月，重庆完成房地产开发投资 2,713 亿元，同比增长 6.6%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 27.9%，2014 年该比重为 29.9%，2015 年 1-9 月该比重为 28.1%。房地产开发投资在重庆经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

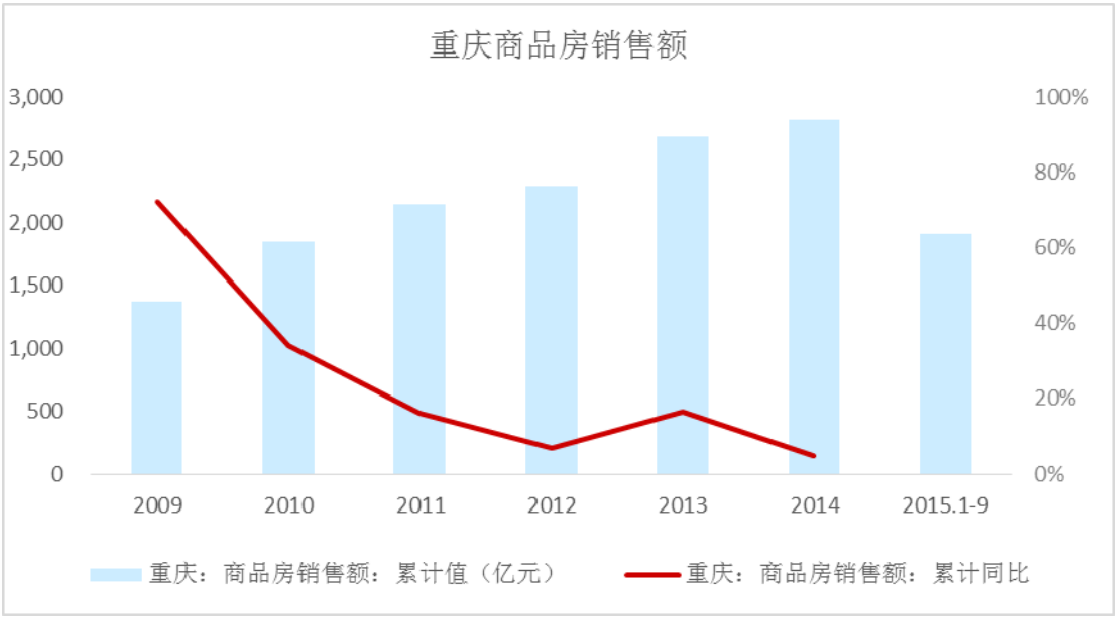
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，重庆商品房年度销售面积平均为 4,549 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 5,100 万平方米，同比增加 5.9%。2015 年 1-9 月，全市实现商品房销售 3,487 万平方米，同比增加 5.9%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，重庆商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，自 2012 起逐渐平稳，平均为 2,194 亿元，2014 年重庆实现商品房销售金额 2,815 亿元，同比增长 4.9%。2015 年 1-9 月，重庆实现商品房销售金额 1,911 亿元，同比增长 3.5%。



数据来源：Wind 资讯

（3）重庆房地产市场发展前景

重庆作为中央直辖市，在国家西部发展战略中占据着重要的位置。重庆过去几年房价水平一直维持在较为平稳的水平，在同级别的直辖市中价格水平偏低。随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然预计也

将会迎来进一步发展的机会。

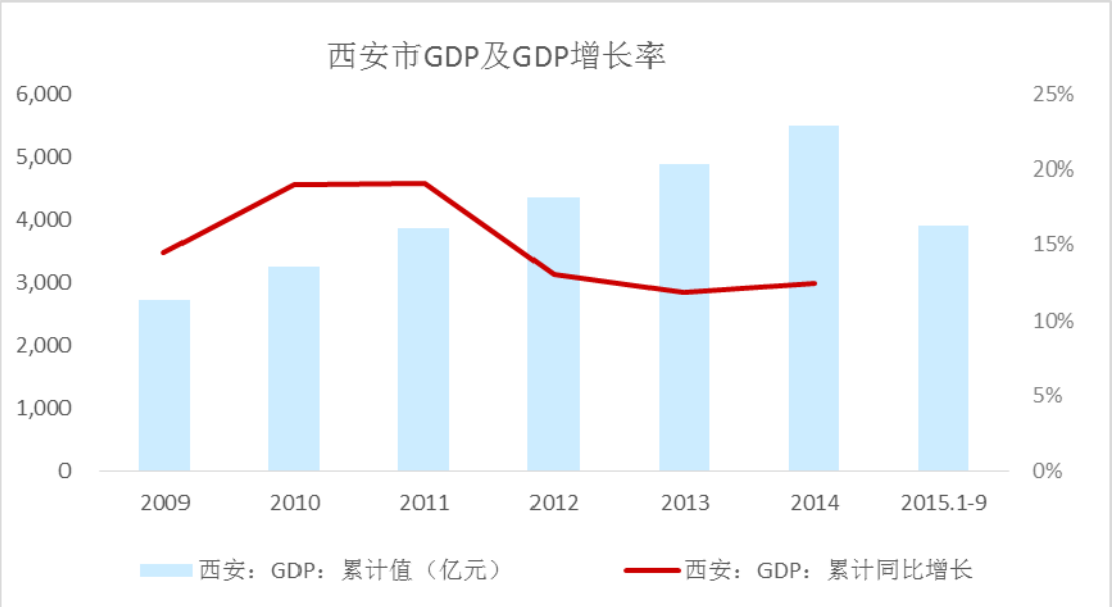
（4）重庆市人口情况

截至 2014 年末，重庆全市常住人口 2,991 万人，与上年相比，增加 21 万人，增长 0.7%。

4、西安地区房地产市场分析

西安是陕西省省会、副省级城市，地处关中平原中部，北临渭河，南依秦岭，是陕西省政治、经济、文化中心。西安是交通畅达、区位优势明显的城市。西安地处中国陆地版图中心和我国中西部两大经济区域的结合部，是西北通往西南、中原、华东和华北各地市的门户和交通枢纽。在全国区域经济布局上，西安作为新亚欧大陆桥中国段——陇海兰新铁路沿线经济带上最大的中心城市，是国家实施西部大开发战略的桥头堡，具有承东启西、连接南北的重要战略地位。

2009 年至 2014 年，西安 GDP 增速平均约为 12.6%。2014 年西安的 GDP 为 5,493 亿元，2014 年 GDP 同比增长 9.9%；2015 年 1-9 月，西安的 GDP 为 3,908 亿元，同比增长 7.8%。

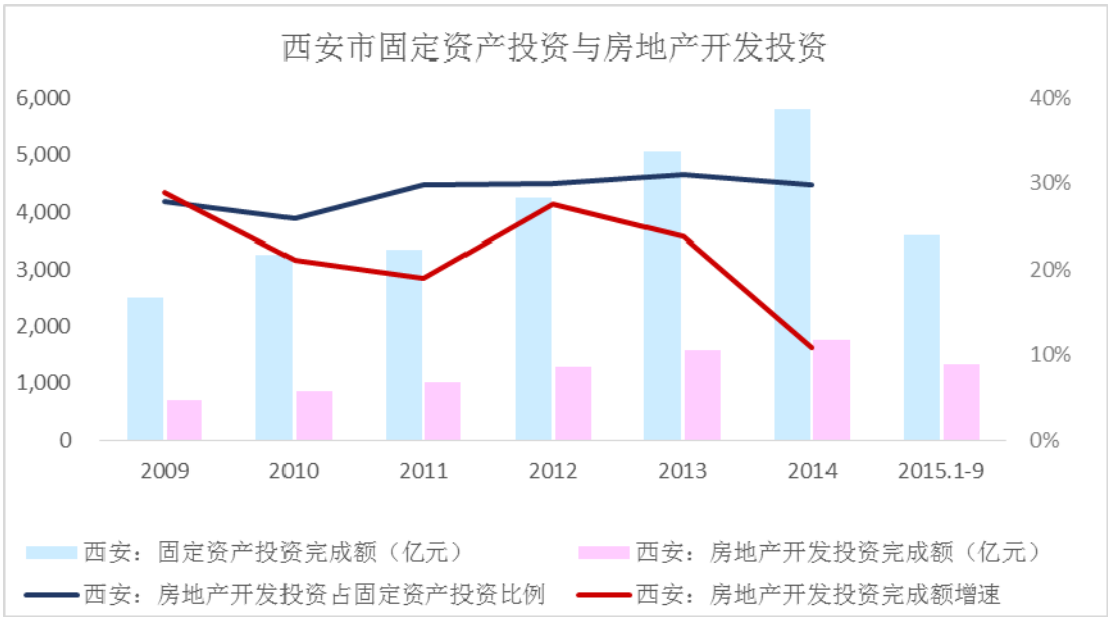


数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

2014 年西安完成固定资产投资 5,825 亿元，同比增长 15.2%。西安房地产

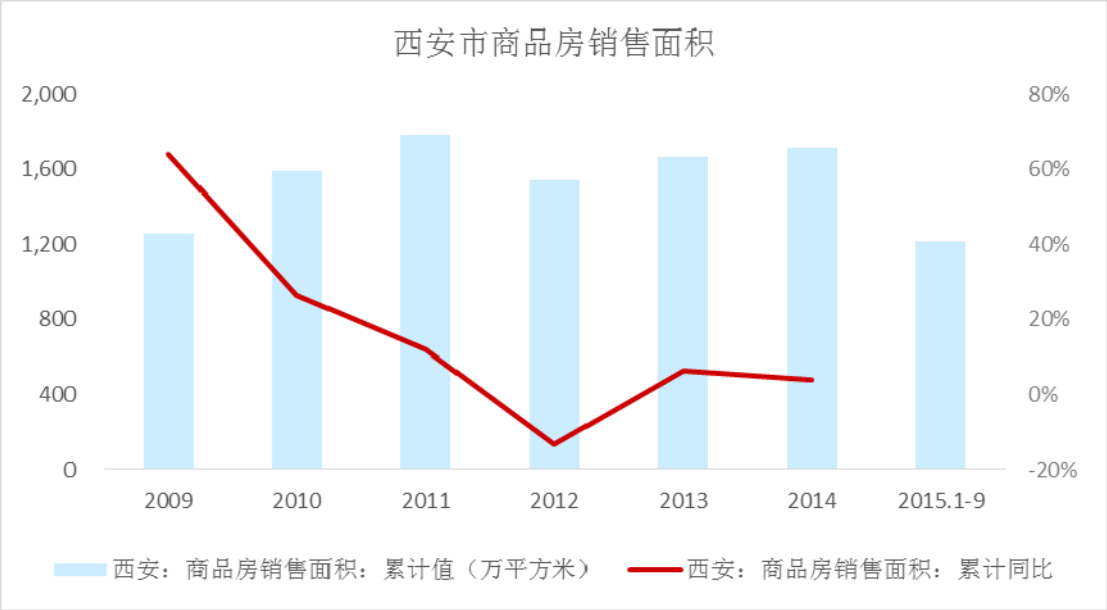
开发投资增速整体高于固定资产投资增速，2009 年至 2014 年平均增长 21.8%。2014 年，西安完成房地产开发投资 1,742 亿元，同比增长 10.8%；2015 年 1-9 月，西安完成房地产开发投资 1,319 亿元，同比增长 5.5%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 29.1%，2014 年该比重为 26.9%。房地产开发投资在西安经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

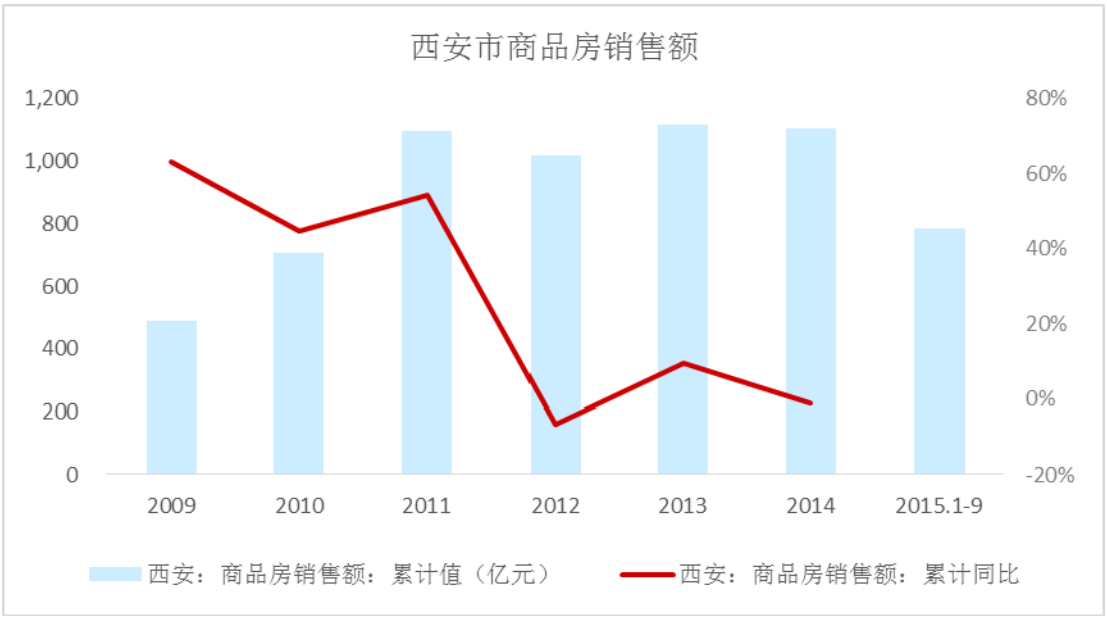
（2）商品房销售情况

2009 年至 2011 年，西安市商品房销售面积有了较大增长，增长率分别达到 63.7%、26.4%及 12.0%，2011 年时达到销售峰值 1,778 万平方米。2012 销售面积出现了一定的下滑，随后开始反弹恢复。2014 年，西安商品房销售面积为 1,696 万平方米，同比增长 3.9%；2015 年 1-9 月，西安商品房销售面积为 1,211 万平方米，同比增长 5.2%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2011 年，西安商品房年度销售金额震荡上行，增长率平均高达 27.2%，随后销售额保持稳定。2009-2014 年销售金额平均为 920 亿元，2014 年西安实现商品房销售金额 1,097 亿元，基本与上年持平。2015 年 1-9 月，西安实现商品房销售金额 784 亿元，同比增长 4.4%。



数据来源：Wind 资讯

（3）西安房地产市场发展前景

近年来，随着配套、交通、绿化、产业布局的日臻完善，西安主城区西南部的高新板块已较为成熟，西咸、大兴板块有较大的开发潜力。

就高新区而言，近几年开发密集区向南有所偏移，高新区 2 期的郭杜镇发展迅速，经济增长上行，良好的区域环境已成为高新地产市场发展的主要推动力，房产市场始终保持高位运行。

西咸新区作为关中——天水经济区的核心区域，区位优势明显、经济基础良好，具有可观的房地产发展空间。目前西咸新区被地产界大致分为世纪大道居住圈、三桥居住圈、咸阳西站居住圈，以及泾河新城和沣东新城住宅开发板块。近两年，保利、华润、万通、星河湾、绿地等品牌房企相继进驻西咸新区，表明该地段的开发价值

大兴新区——由于发展时间较短，目前是西安的热门开发地段，也是价格洼地之一。大兴新区综合改造作为西安市委、市政府批准实施的首例成片旧城改造、工业企业搬迁改造区域，是西安城市规模化综合改造的重要区域，也是西安建设国际大都市、推进城市建设的重大工程。已得到充分认可。

（4）西安市人口情况

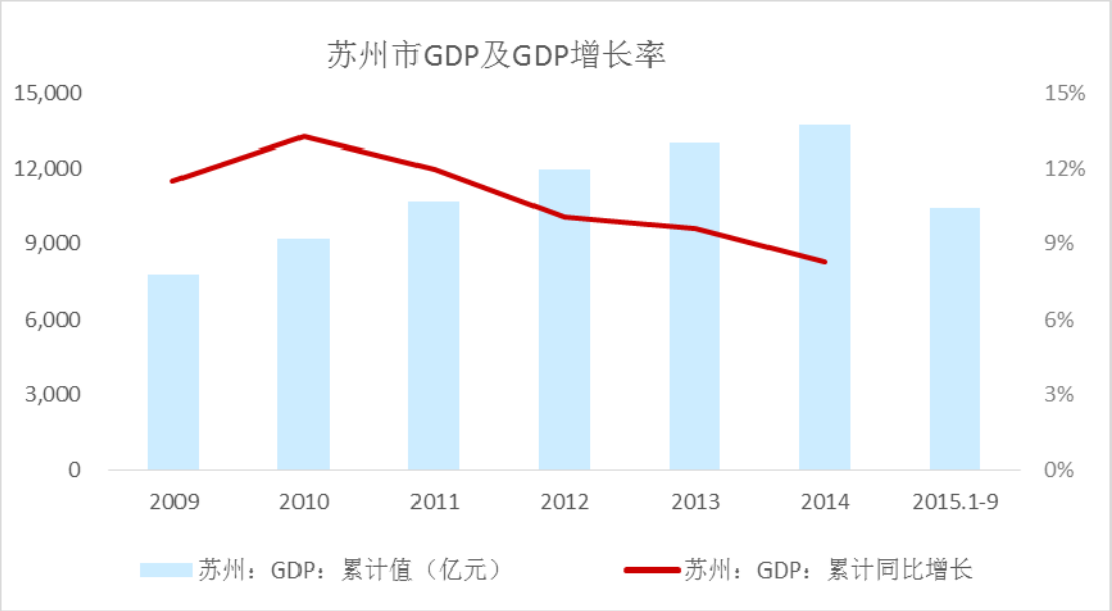
截至 2014 年末，西安市常住人口 863 万人，比上年末净增加 4 万人，增长 0.5%。

5、苏州地区房地产市场分析

苏州位于江苏省东南部，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁、沪宁城际高铁和多条高速公路贯穿全境，是中国的特大城市和经国务院批准的副省级城市，是江苏省经济最发达、现代化程度最高的城市，其经济总量全省最大，人均国内生产总值居中国城市前列。

苏州是江苏省重要的经济、工商业、对外贸易和物流中心，也是全省重要的金融、文化、艺术、教育中心城市和交通枢纽城市，长江三角洲经济圈的中心城市之一。

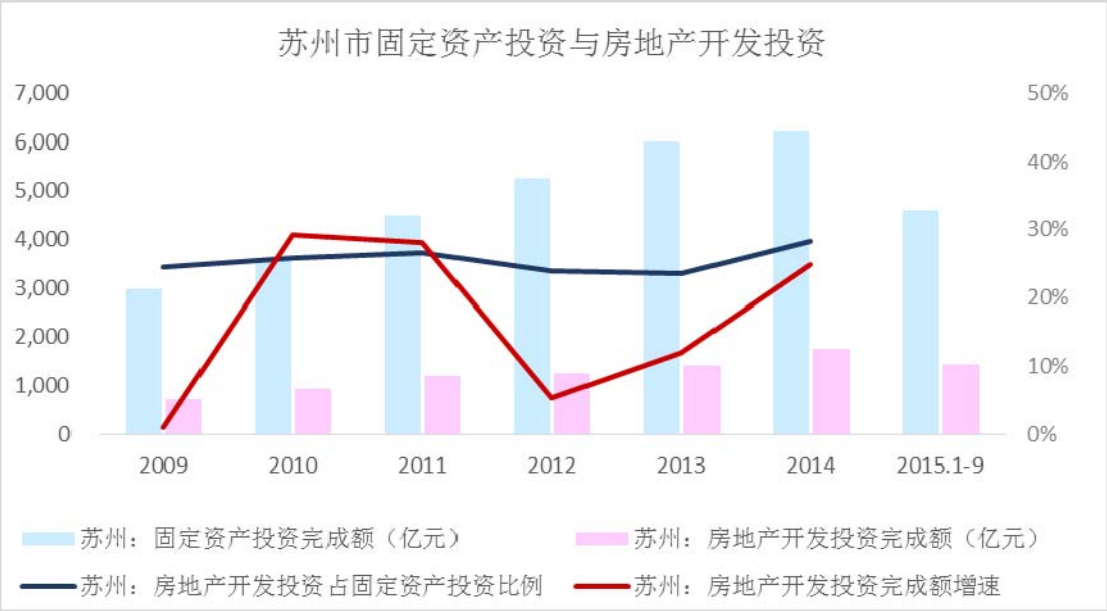
2009 年至 2014 年，苏州 GDP 增速平均在 10%以上。2014 年苏州的 GDP 为 13,761 亿元，位居全国各城市第七，2014 年 GDP 同比增长 8.3%。2015 年 1-9 月，苏州的 GDP 为 10,435 亿元，同比增长 7.3%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

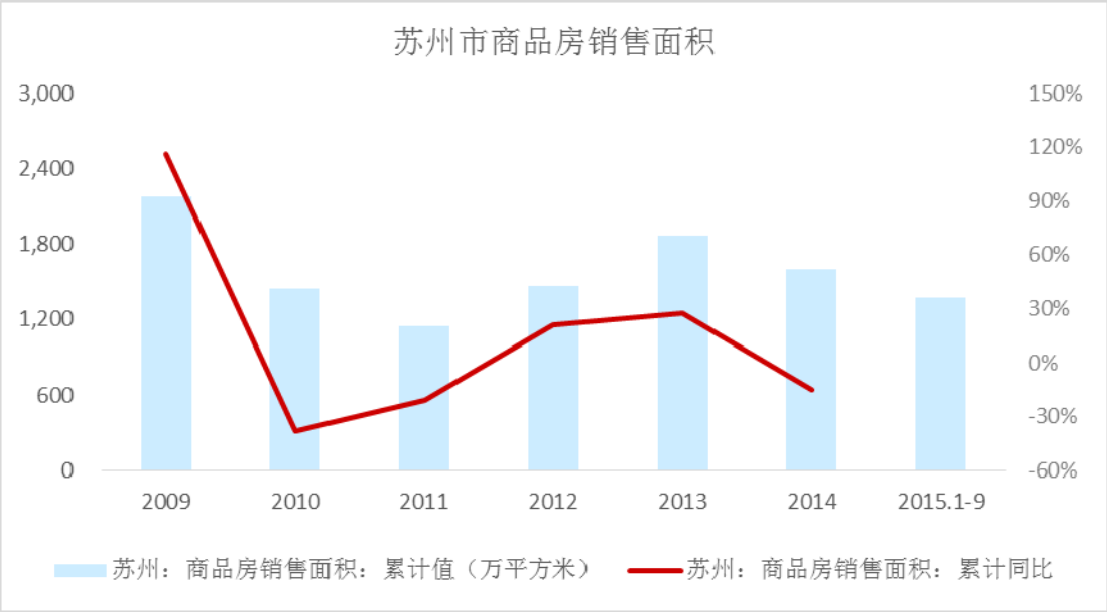
2014 年苏州完成固定资产投资 6,231 亿元，同比增长 3.8%；2015 年 1-9 月，苏州完成固定资产投资 4,604 亿元，同比下降 2.7%。2014 年，苏州完成房地产开发投资 1,764 亿元，同比增长 24.8%；2015 年 1-9 月，苏州完成房地产开发投资 1,425 亿元，同比增长 6.9%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 25.5%，2014 年该比重为 28.3%，2015 年 1-9 月该比重为 31.0%。房地产开发投资在苏州经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，苏州商品房年度销售面积平均为 1,622 万平方米，2013 年，全市实现商品房销售 1,875 万平方米，同比上升 27.9%，2014 年出现了一定程度下滑，全市商品房销售面积 1,599 万平方米，同比下降 14.7%；2015 年 1-9 月，全市商品房销售面积 1,373 万平方米，同比增长 30.2%。



数据来源：Wind 资讯

（3）苏州房地产市场发展前景

苏州将形成“双城格局”，由苏州主城城区和苏州东部新城组成。

苏州主城城区由高新区与老城组成，主要承担城市生活服务中心和市域政治、文化中心职能；苏州东部新城城区（园区行政辖区扣除原车坊镇新城路以南地区），将建设为苏州市现代化新城区和苏州中央商贸区，长三角地区的次级商务中心，国际知名、国内领先的高新技术产业园和文化创意产业中心之一。

以工业园区为基础建设的苏州东部新城，定位于“高新基地，宜居城市”。东部新城北部地区已形成了由一批国家级、省级开发区组成的高新技术产业带；中部地区正逐步形成区域公共设施服务带；南部拥有丰富的人文和自然旅游资源。东部地区未来有条件也有必要发挥整体优势带动中心城区发展，将在用地布局中考虑到未来与昆山、上海连片发展的可能性，从而选择与昆山、上海连接的

功能布局结构，上述规划涉及人口大约在 120 万人左右，将会出现庞大的房地产市场。

苏州北部地区在沪宁高速、沪宁铁路、未来的沪宁高铁、沪宁城际铁路等东西向走廊的形成与扩容情况下，将直接扩大北部地区接受上海辐射的效应，区域地位会得到提升。苏州北部地区又因拥有苏嘉杭高速、苏虞张一级公路、227 省道暨分流线、未来的苏州地铁 S2 号线，迅速拉近与常熟、张家港、苏北地区的联系，成为向北扩大辐射的重要门户。北部地区规划人口 50 万人，也会是房地产行业布局的重要地域。

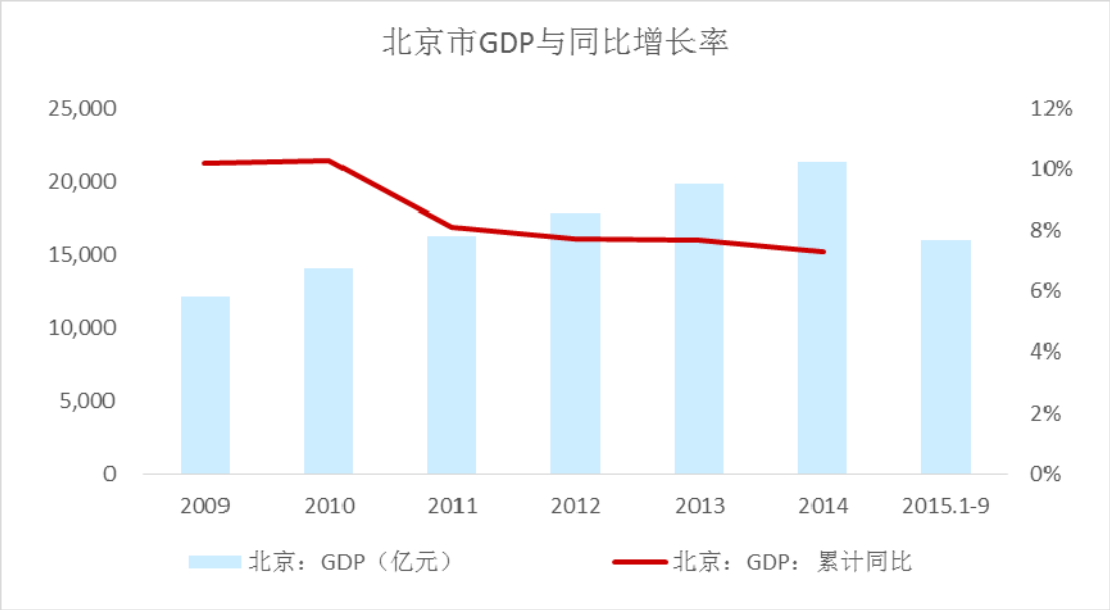
（4）苏州市人口情况

苏州市截至 2014 年末，全市常住人口 1,059 万人，比上年增加 1 万人，比上年末增长 0.1%。

6、北京地区房地产市场分析

北京是我国的政治、文化中心，全国重要的交通枢纽和最大空港，国家经济的决策和管理中心。北京位于华北平原北部，背靠燕山，是一座有着三千余年建城史、八百六十余年建都史的历史文化名城，拥有众多名胜古迹和人文景观，今日的北京，更已发展成为一座现代化的国际大都市。

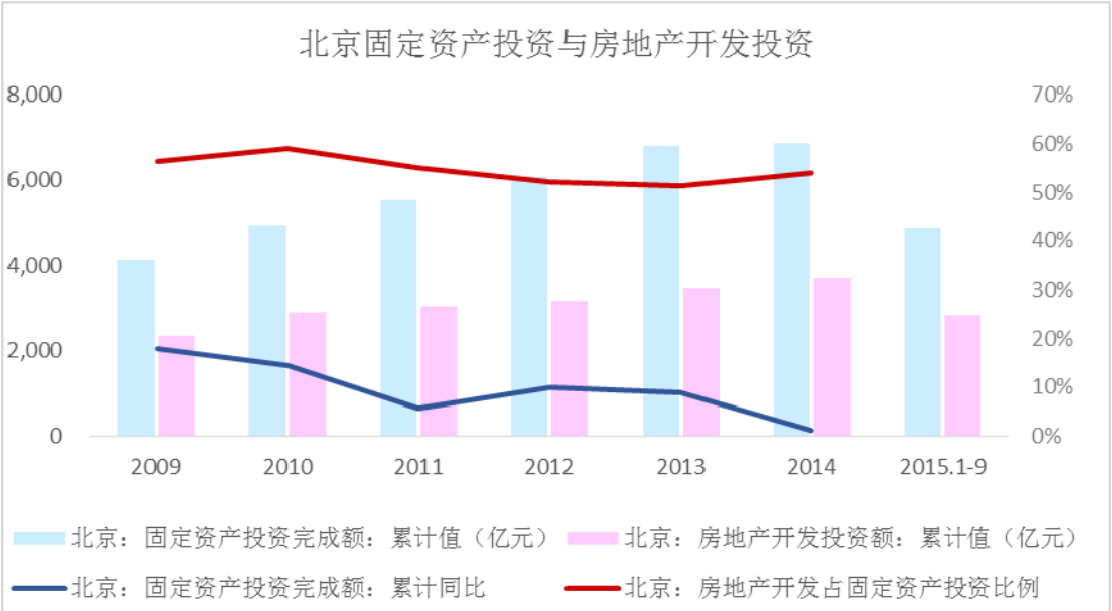
2009 年至 2014 年，GDP 增速平均保持在 8.6%。2014 年北京的 GDP 为 21,331 亿元，位居全国各城市第二，2014 年 GDP 同比增长 7.3%。2015 年 1-9 月，北京的 GDP 为 16,002 亿元，同比增长 8.3%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

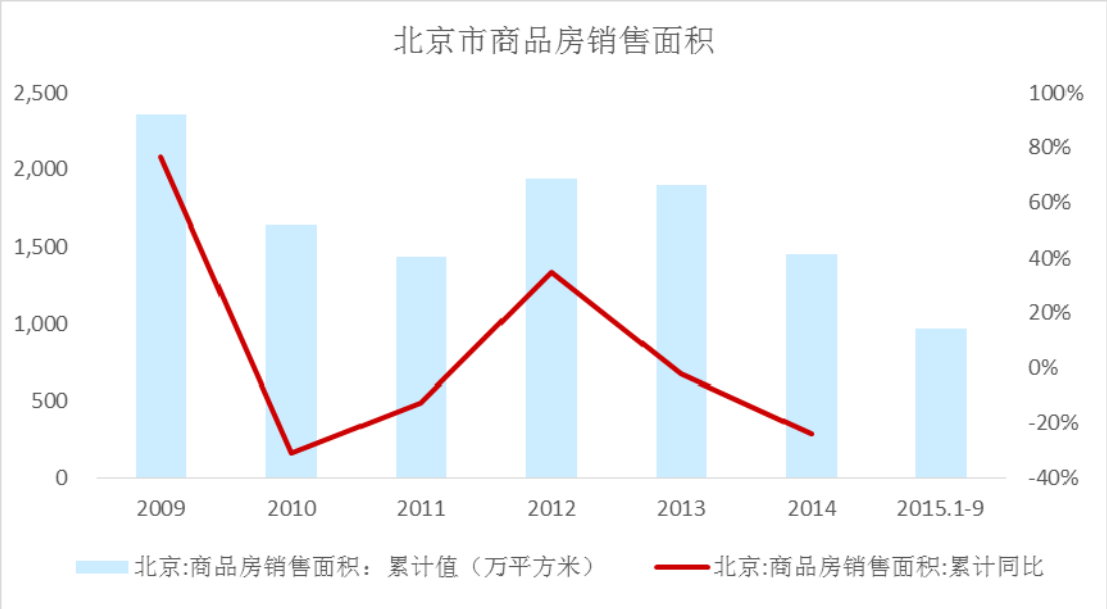
2014 年北京完成固定资产投资 6,873 亿元，同比增长 1.1%。北京房地产开发投资增速与固定资产投资增速基本持平，2009-2014 年复合增长率为 9.7%。2014 年，北京完成房地产开发投资 3,715 亿元，同比增长 6.7%；2015 年 1-9 月，北京完成房地产开发投资 2,847 亿元，同比增长 11.5%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重均保持在高位，2009 年至 2014 年这一比重平均为 54.6%，2014 年该比重为 54.1%，2015 年 1-9 月，该比重为 58.4%。房地产开发投资在北京经济发展中具有重要作用。



数据来源：Wind 资讯

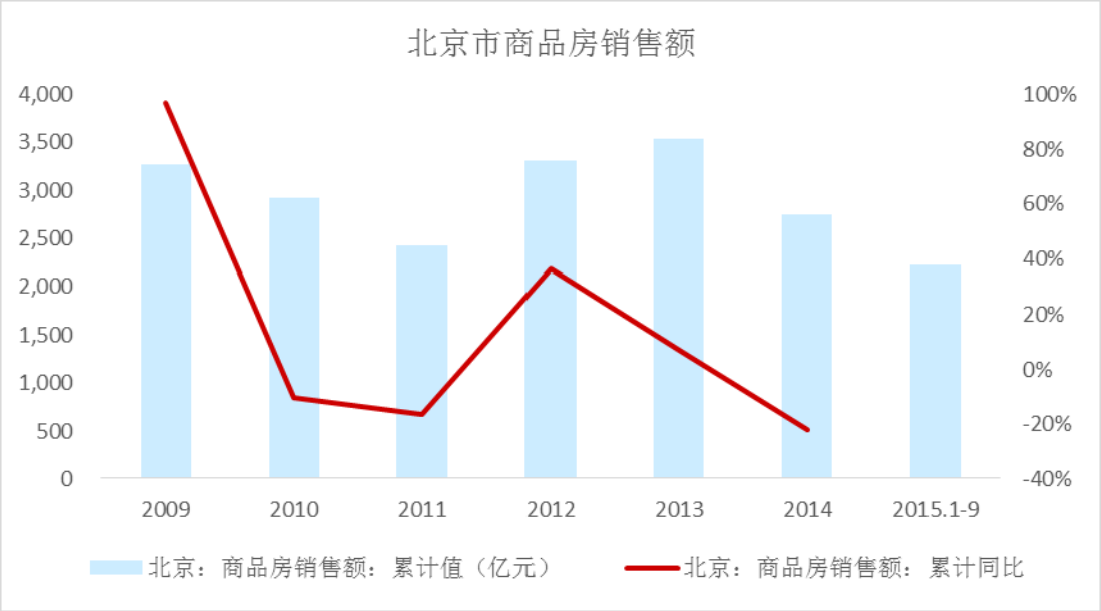
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，北京商品房年度销售面积平均为 1,790 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,454 万平方米，同比减少 23.6%。2015 年 1-9 月，全市实现商品房销售 973 万平方米，同比增长 8.6%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，北京商品房年度销售金额稳中有降，自 2013 年起逐步下行，2009-2014 年平均为 3,030 亿元，2014 年北京实现商品房销售金额 2,739 亿元，同比下降 22.4%。2015 年 1-9 月，北京实现商品房销售金额 2,218 亿元，同比增长 30.4%。



数据来源：Wind 资讯

（3）北京房地产市场发展前景

北京作为我国政治、文化、教育中心，凭借着丰富的科技资源、得天独厚的区位优势，吸引了大量国内外企业和投资者，地区经济总量在全国各城市中位居第二，北京正在朝着国际化大都市发展。北京是我国特大型城市之一，人口聚集速度非常快，城市在不断外扩。鉴于北京经济发展较快，政治中心作用不断加强，国内外知名企业较多，外来人口流入明显，未来北京房地产行业发展潜力很大，将是公司在全国范围内的重点布局区域。

（4）北京市人口情况

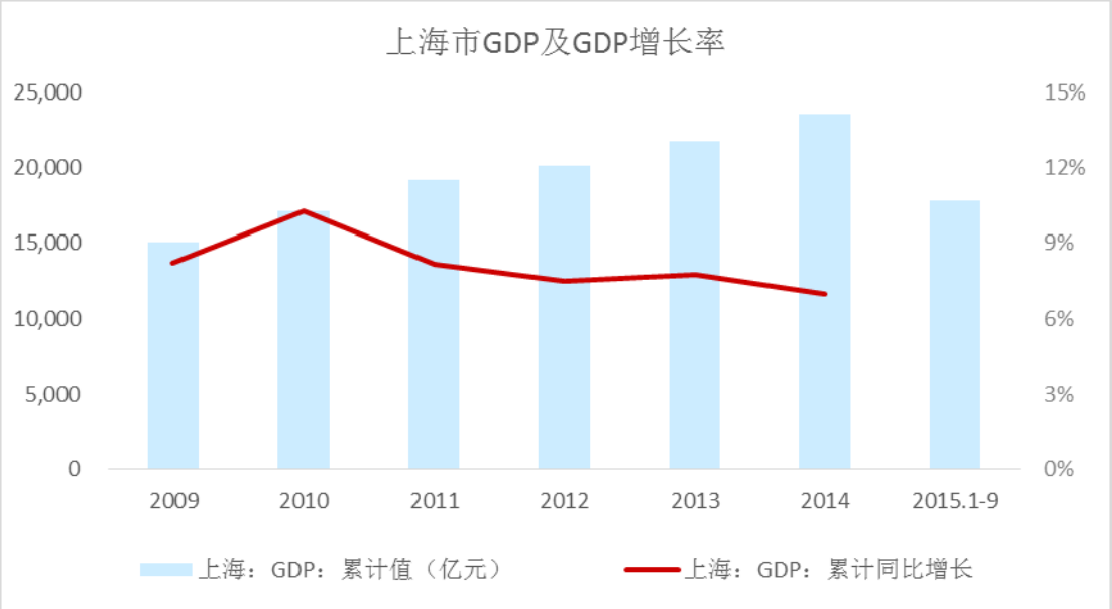
截至 2014 年末，北京常住人口 2,152 万，常住人口总数比 2013 年末增加 36.8 万人，增速为 1.7%。

7、上海地区房地产市场分析

上海是世界上最大的城市之一，中国最大的经济中心和贸易港口，全国最大的综合性工业城市，全国重要的科技中心、贸易中心、金融中心和信息中心，地区生产总值在亚洲仅次于东京位居第二。

国际上，上海正在致力于建设成为“国际四大中心”，即国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心及国际航运中心；国内，上海与江苏、浙江两省相接，将共同构成以上海为龙头的中国第一大经济区“长三角经济圈”。

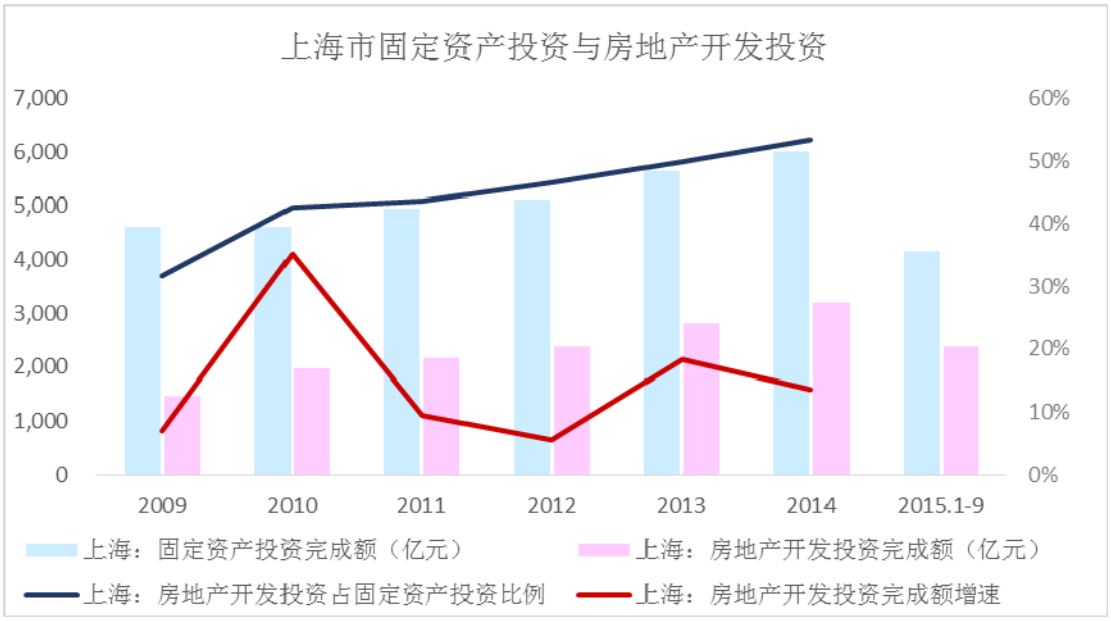
2009 年至 2014 年，上海 GDP 增速平均保持在 9.5%以上。近两年，随着经济结构调整，上海经济增速有所放缓。2014 年上海市的 GDP 为 23,561 亿元，同比增长 7.0%；2015 年 1-9 月，上海市的 GDP 为 17,866 亿元，同比增长 6.8%。上海当前经济增速适度放缓，重点调整经济结构，对上海未来经济可持续发展有重大意义。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

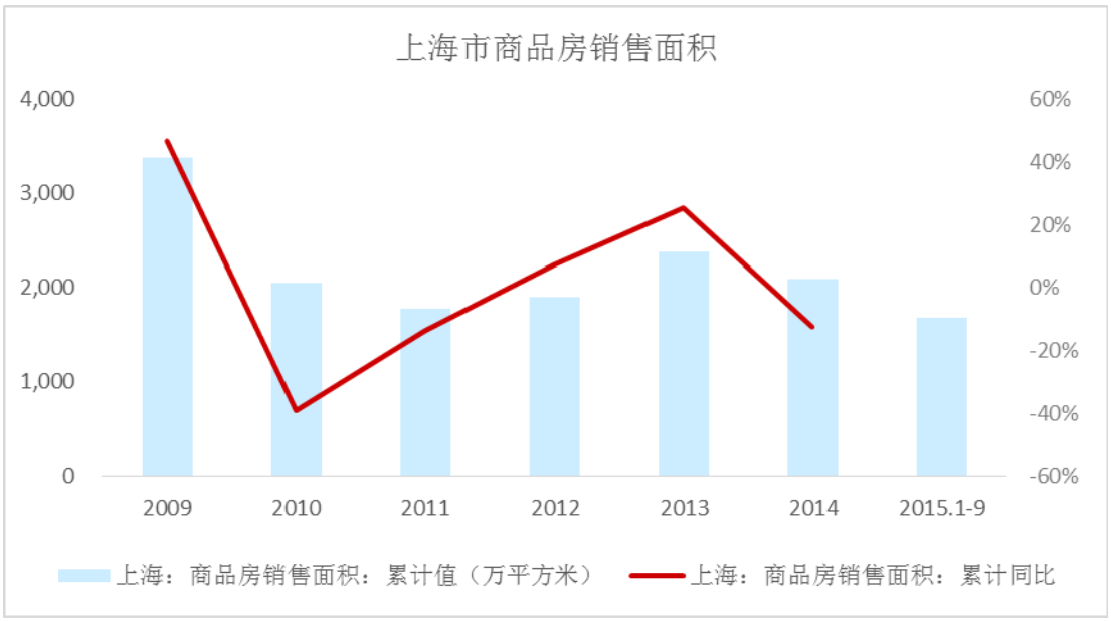
由于上海固定资产投资额基数较大，近几年其增速略低于处于快速增长的二线城市。2014 年，上海完成固定资产投资 6,013 亿元，同比增长 6.5%；2015 年 1-9 月，上海完成固定资产投资 4,154 亿元，同比增长 6.1%。上海房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 16%以上。2014 年，上海完成房地产开发投资 3,206 亿元，同比增长 13.7%；2015 年 1-9 月，上海完成房地产开发投资 2,375 亿元，同比增长 9.2%。2011 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重也出现大幅提高，2009 年至 2014 年其平均比重超过 40%，房地产开发投资在上海经济发展中的重要性也日益提高。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

（2）商品房销售情况

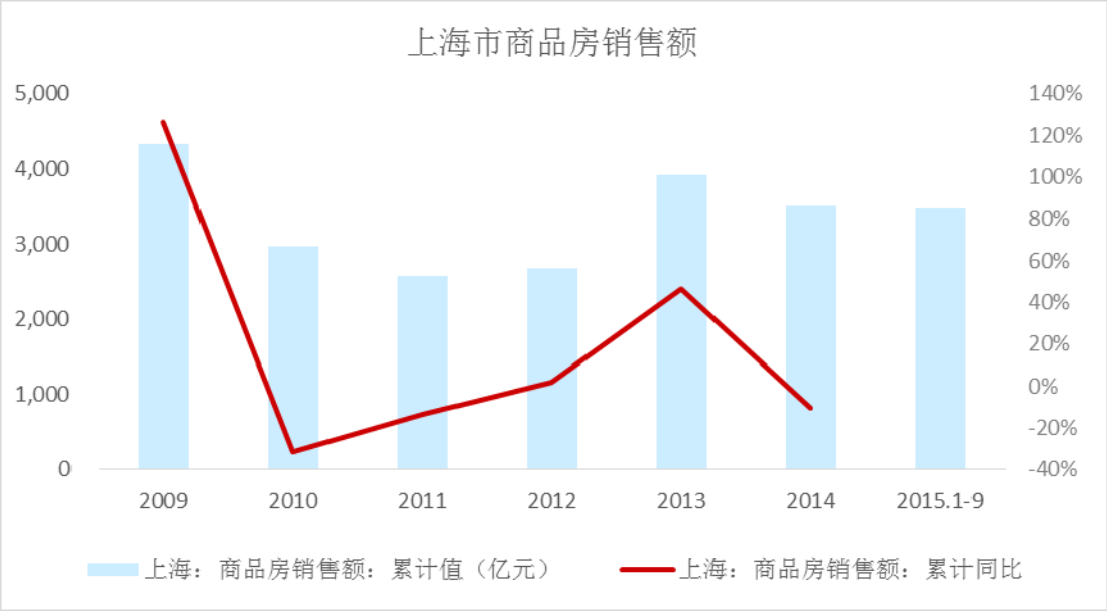
除 2009 年销售面积超过 3,000 万平方米以外，2010-2014 年，上海商品房年度销售面积平均为 2,000 万平方米，相对稳定，与土地供应面积相当，从中长期看有助于市场的稳定可持续发展。2014 年，上海实现商品房销售 2,085 万平方米，同比减少 12.5%。2015 年 1-9 月，上海实现商品房销售 1,684 万平方米，同比增长 28.0%。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

2009 年至 2013 年，上海商品房年度销售金额呈 V 字型。2014 年，上海实

现商品房销售金额 3,500 亿元，同比下降 10.5%。2015 年 1-9 月，上海实现商品房销售金额 3,475 亿元，同比增长 64.0%。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

（3）上海市房地产市场发展前景

2012 年，上海国内生产总值突破 2 万亿元，约占中国的 4%，跃居国内城市之首，超过首尔、香港、新加坡等亚洲大都市，在全世界排名第 11 位。上海是中国金融中心，几乎囊括了全中国所有的金融市场要素，民营经济和外资经济活跃，生产总值的一半是由非公有制经济企业贡献的。此外，上海是典型的人口输入型城市，人口基数较大。

根据上海十二五规划，上海将以全球资源配置能力为着力点，全力推进国际金融中心、国际航运中心和国际贸易中心的建设，全面提升上海作为经济中心城市的国际地位，为 2020 年基本建成“四个中心”奠定基础。据此公司认为，随着未来几年上海国际经济中心地位的全面提升，上海房地产市场也将迎来更广阔的发展空间。

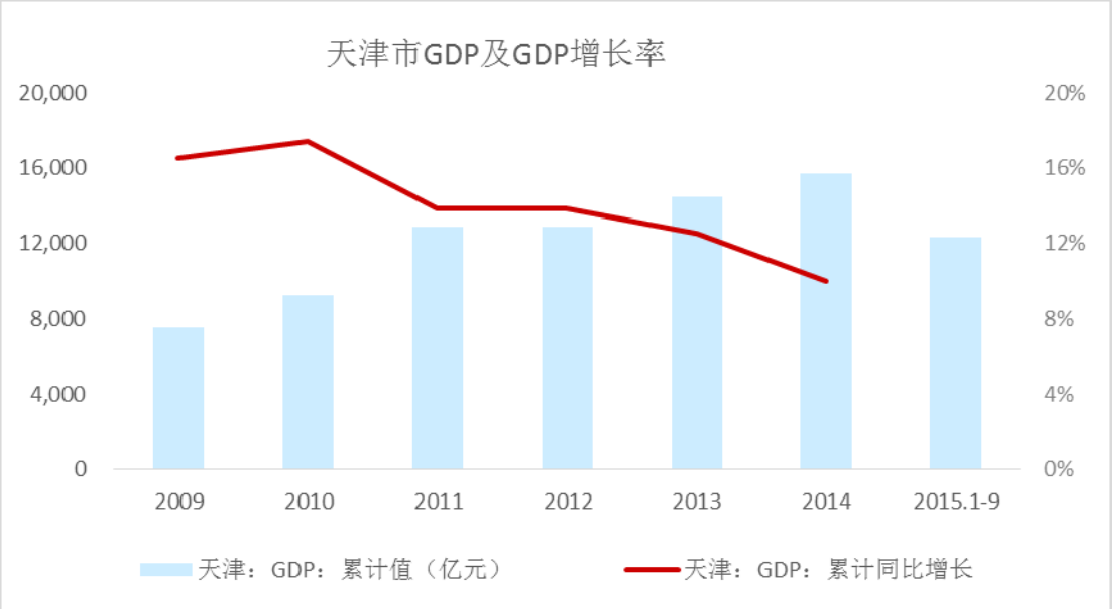
（4）上海市人口情况

截至 2014 年末，上海市常住人口总数为 2,426 万人，较上年增长 10.6 万人，增长率为 0.4%。

8、天津地区房地产市场分析

天津是我国直辖市之一，是国家中心城市、环渤海地区经济中心、北方国际航运中心，是夏季达沃斯论坛常驻举办城市。

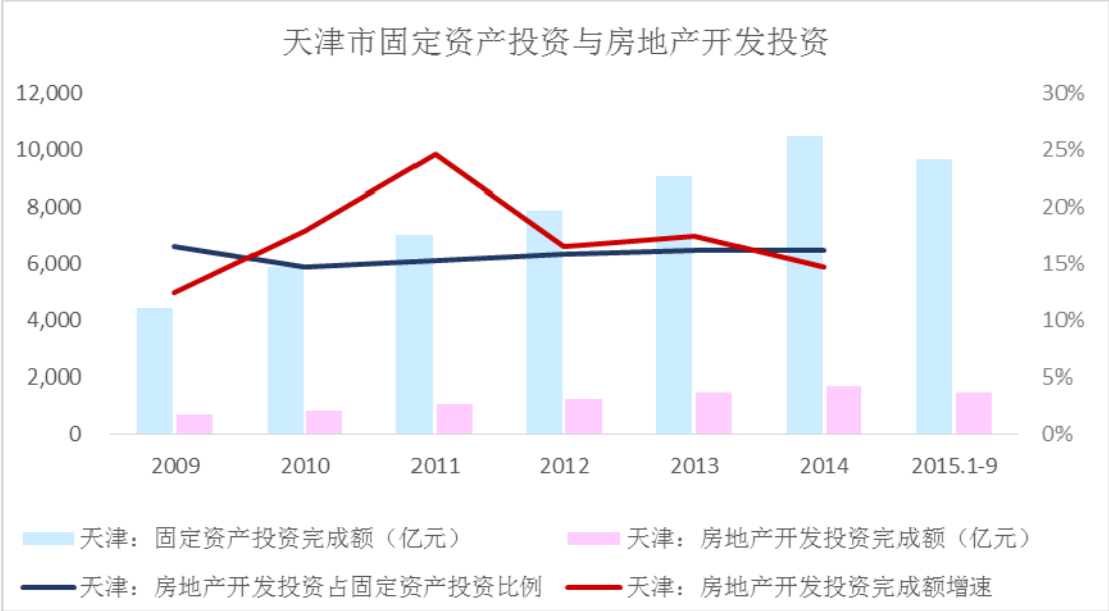
2009 年至 2014 年，天津 GDP 增速平均在 15%以上。2014 年天津的 GDP 为 15,727 亿元，位居全国各城市第五，2014 年 GDP 同比增长 10.0%。2015 年 1-9 月，天津市 GDP 为 12,321 亿元，同比增长 9.4%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

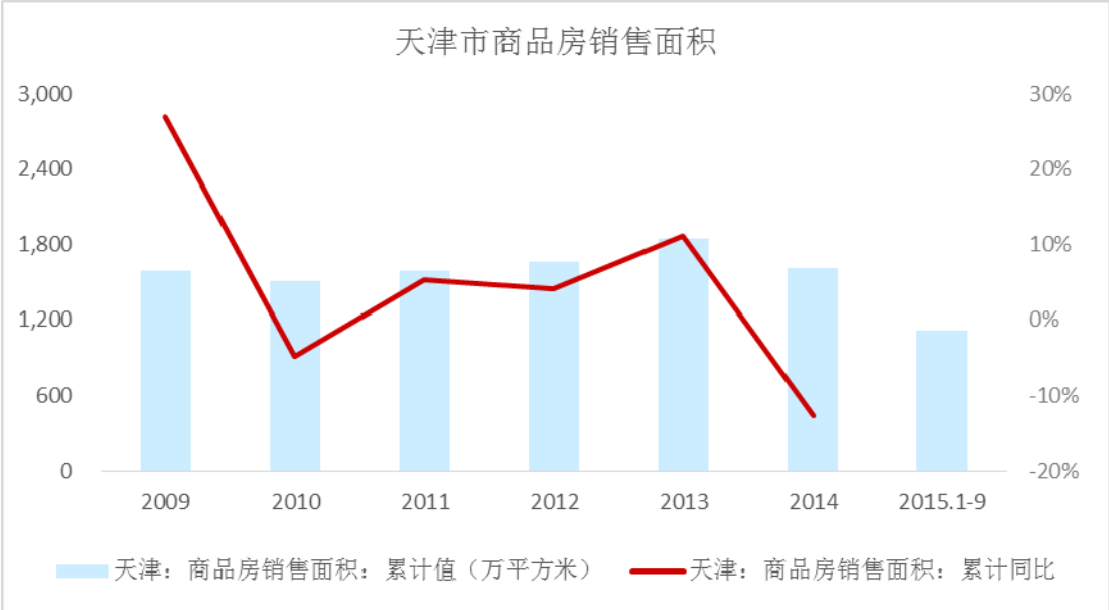
2014 年天津完成固定资产投资 10,490 亿元，同比增长 15.2%；2015 年 1-9 月，天津完成固定资产投资 9,687 亿元，同比增长 13.3%。天津房地产开发投资增速与固定资产投资增速基本持平，2013 年和 2014 年平均增长 16.1%。2014 年，天津完成房地产开发投资 1,700 亿元，同比增长 14.8%；2015 年 1-9 月，天津完成房地产开发投资 1,508 亿元，同比增长 10.8%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 15.8%，2014 年该比重为 16.2%，2015 年 1-9 月，该比重为 15.6%。房地产开发投资在天津经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

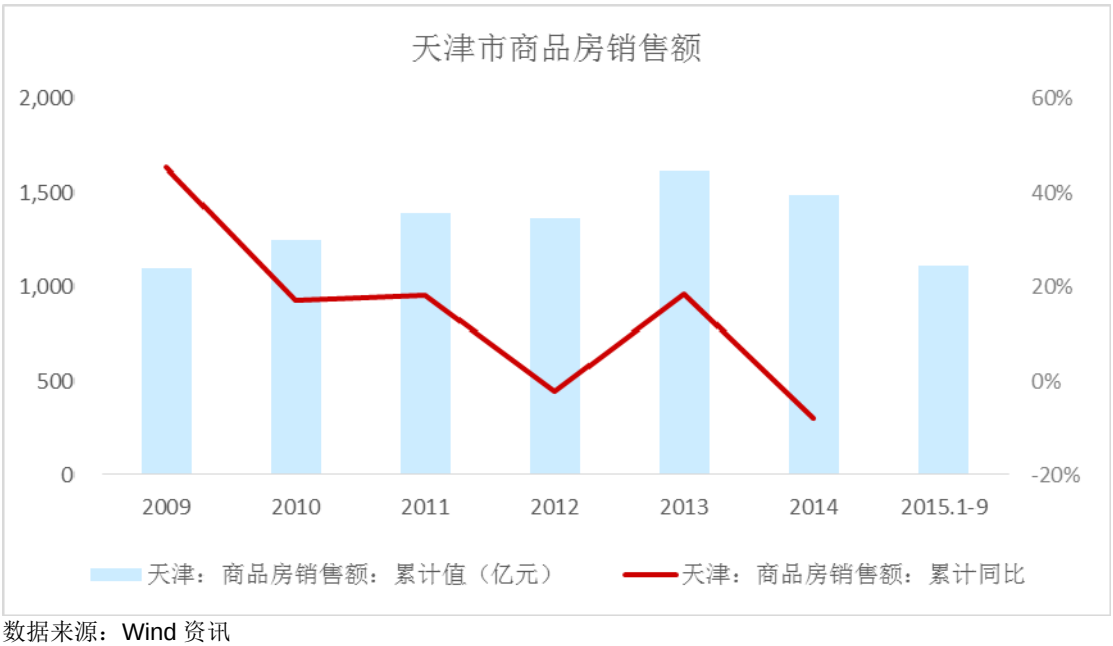
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，天津商品房年度销售面积平均为 1,637 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,613 万平方米，同比减少 12.7%；2015 年 1-9 月，全市实现商品房销售 1,117 万平方米，同比增加 10.1%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，天津商品房年度销售金额震荡上行，2009-2014 年平均为 1,367 亿元，2014 年天津实现商品房销售金额 1,487 亿元，同比下降 8.0%。2015 年 1-9 月，天津实现商品房销售金额 1,111 亿元，同比增长 19.4%。



数据来源：Wind 资讯

（3）天津房地产市场发展前景

天津是我国北方最大的沿海开放城市，凭借着独特的港口优势、优惠的商务政策、临近北京的区位优势，近些年经济发展迅速，吸引力大量国内外企业和投资者。天津人口增长较快，截至 2014 年末，全市常住人口达到 1,517 万人，比上年末增加 45 万人。随着京津冀一体化进程迅速推进，天津在京津冀城市带的区位优势日益凸显，天津拥有京津冀地区最便捷的出海通道，未来天津将借力京津冀协同发展战略实现持续稳定的发展。

（4）天津市人口情况

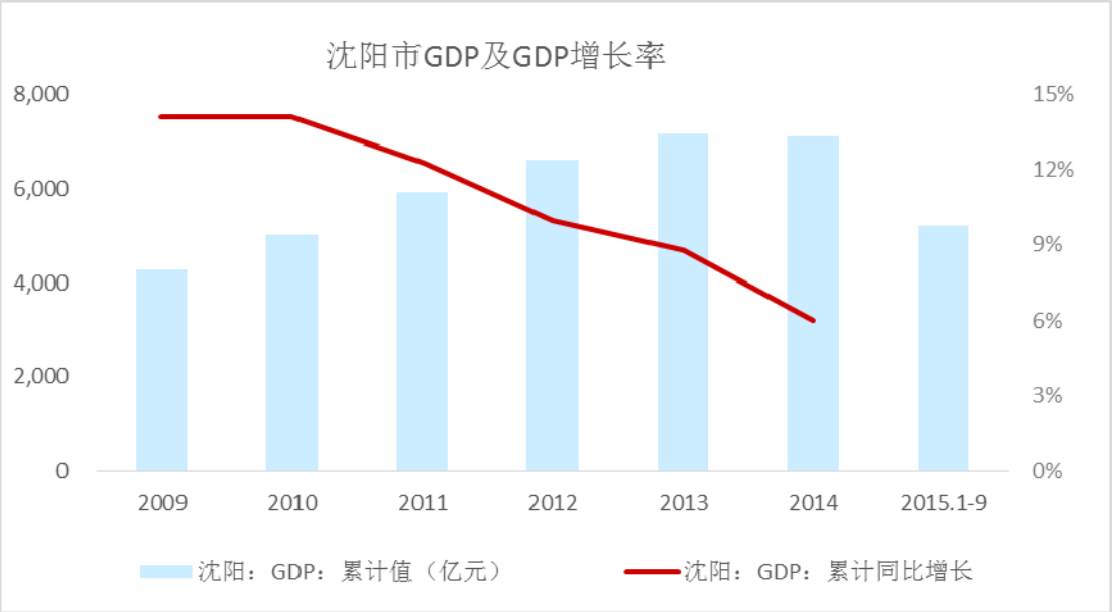
截至 2014 年末，天津市常住人口 1,517 万人，比上年末增加 45 万人，增长率为 3.0%。

9、沈阳地区房地产市场分析

沈阳，辽宁省省会，位于中国东北地区南部，地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，是长三角、珠三角、京津冀地区通往关东地区的综合枢纽城市，也是中国最重要的以装备制造业为主的重工业基地，成为东北地区最具吸引力的投资地区。

2009 年至 2014 年，沈阳 GDP 增速平均保持在 11.7%以上。近年来，随着经济结构调整，沈阳经济增速有所放缓。2014 年沈阳市的 GDP 为 7,099 亿元，

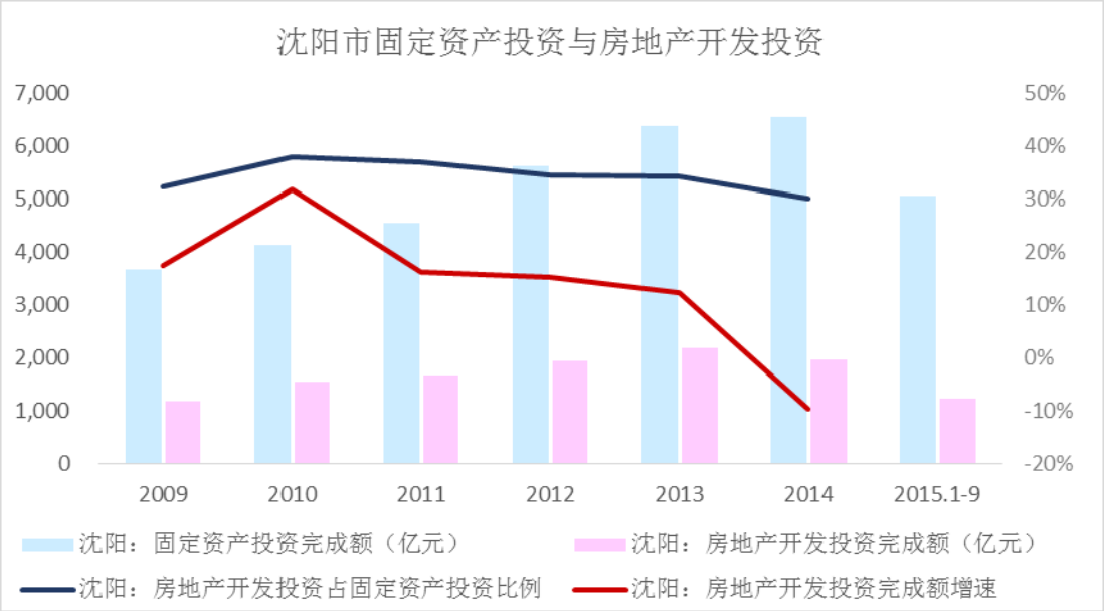
同比增长 6.0%；2015 年 1-9 月，沈阳市的 GDP 为 5,202 亿元，同比增长 4.0%。沈阳当前经济增速有所放缓，主要由于经济结构的调整所致，对沈阳未来经济可持续发展有重大意义。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

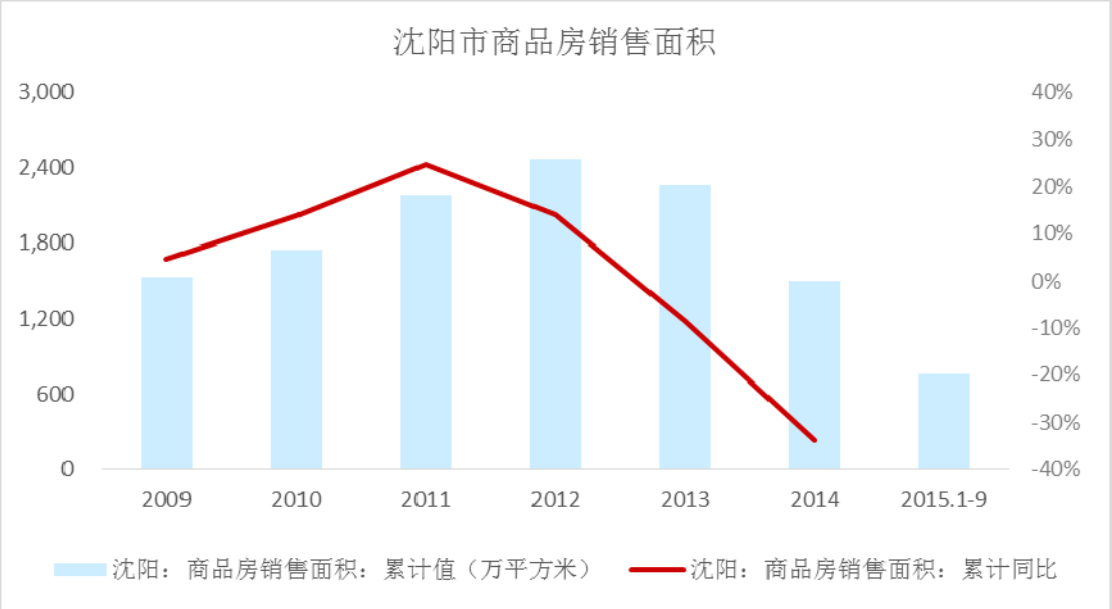
由于沈阳是工业重镇，城建发展较为成熟，固定资产投资额基数较大，近几年其增速略低于其他处于快速增长的城市。2014 年，沈阳完成固定资产投资 6,564 亿元，同比增长 2.8%；2015 年 1-9 月，沈阳完成固定资产投资 5,068 亿元，同比下降 17.0%。沈阳房地产开发投资增速波动较大，2008 年至 2010 年平均增长接近 30%，随后有些许下滑。2013 年，沈阳完成房地产开发投资 2,184 亿元，同比增长 12.4%。相对来说，沈阳房地产开发投资占固定资产投资的比重较为稳定，2009 年至 2014 年其平均比重超过 34.2%，房地产开发投资在沈阳经济发展中扮演着较为重要的角色。



数据来源：沈阳统计年鉴及统计公报、Wind 资讯

（2）商品房销售情况

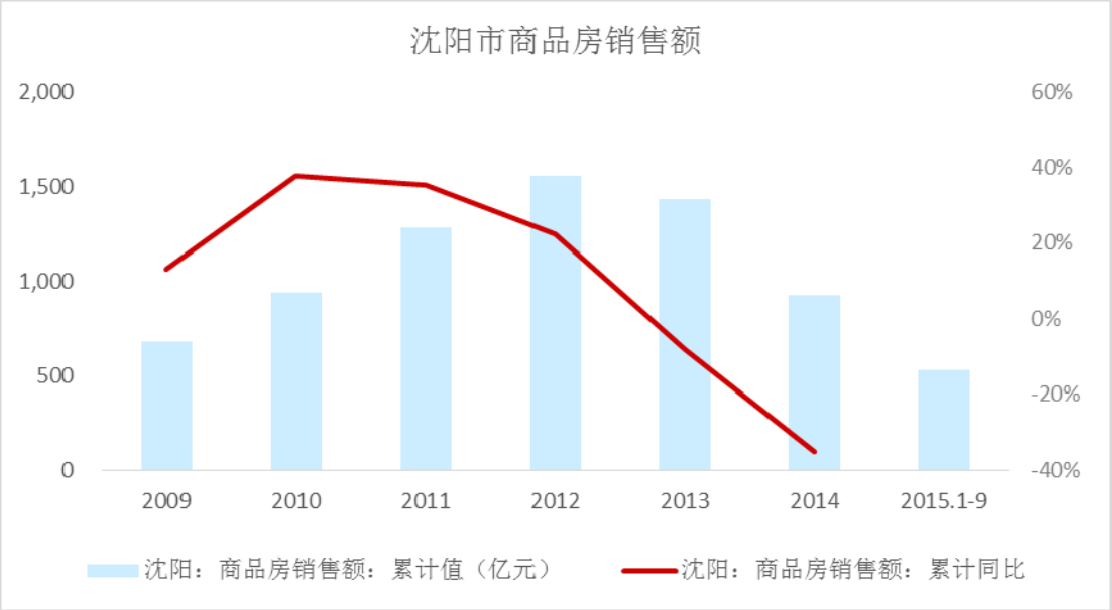
2010 至 2012 年，沈阳的商品房销售面积有了较大的增长，2012 年增速最快，达 24.7%，总量达到了 2,470 万平方米的峰值。从 2013 年开始，商品房销售面积出现些许下滑。2014 年，沈阳市商品房销售面积为 1,498 万平方米，同比下降 33.8%；2015 年 1-9 月，沈阳市商品房销售面积为 755 万平方米，同比下降 35.6%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2013 年，沈阳商品房年度销售金额与销售面积有相似的增减趋

势。2011 年沈阳地区销售额并未广泛地受宏观经济形势影响，并继续增长直至 2012 年达到峰值，为 1,561 亿元。2014 年，沈阳市商品房销售金额为 932 亿元，同比下降 35.1%；2015 年 1-9 月，沈阳市商品房销售金额为 531 亿元，同比下降 25.8%。



数据来源：Wind 资讯

（3）沈阳市房地产市场发展前景

沈北新区是中国第四个行政新区，其中浑南新区是未来城市的新的核心区域。此外，棋盘山开发区的快速发展，以及东北振兴铁西领跑的战略规划，使得沈阳房地产市场的表现依旧稳健。

影响沈阳房地产市场走势的有利因素依旧存在，并逐步增强、放大。振兴东北老工业基地政策的逐步落实，沈阳经济区上升为国家战略等，必将极大地增加城市活力、促进经济发展；此外，十二运，大浑南以及地铁工程、城际交通的启动，也将极大地改善城市形象、提升城市价值，使得土地资源的稀缺性、价值的外溢性得到有效的释放。今后房地产市场仍会保持平稳运行，未来将进入中高收入家庭商品房与中低收入家庭保障房的时代。

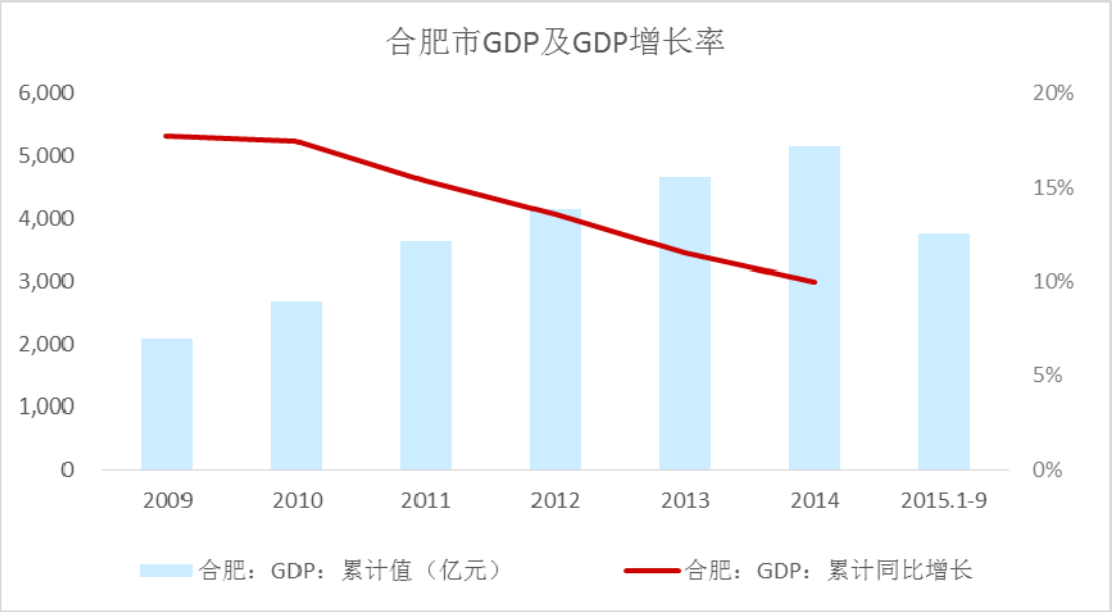
（4）沈阳市人口情况

截至 2014 年末，沈阳市常住人口 829 万人，较 2013 年增加 3 万人，比上年末增长 0.4%。

10、合肥地区房地产市场分析

合肥是安徽省的政治、经济、教育、金融、科技和交通中心，皖江城市带核心城市，合肥都市圈中心城市，长三角城市经济协调会城市，长江中下游城市群副中心城市，同时也是华东地区综合交通和通信枢纽之一。

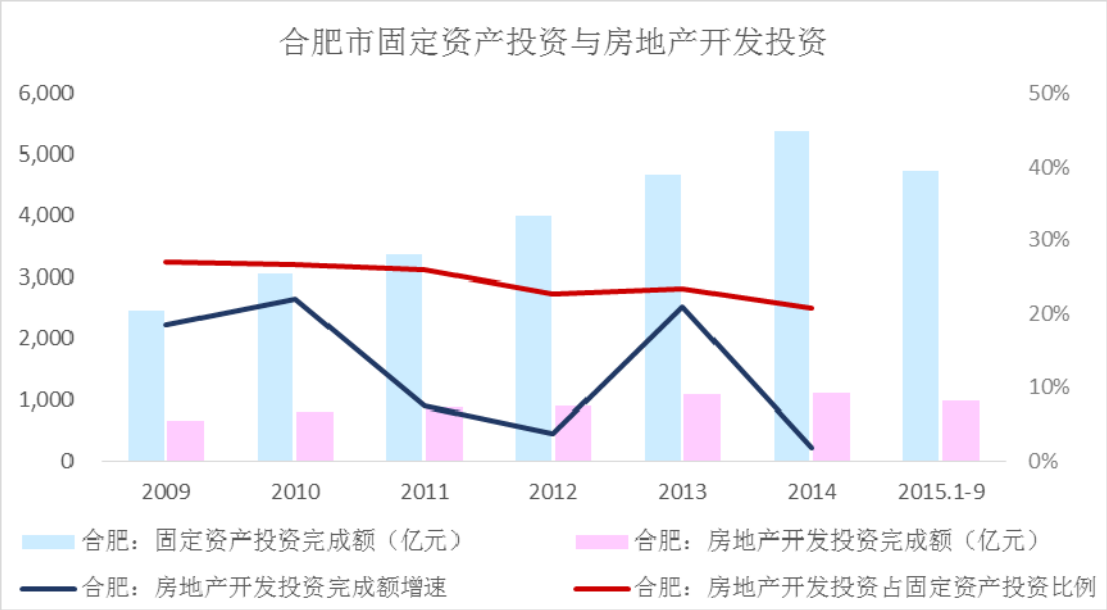
2009 年至 2014 年，合肥 GDP 增速平均保持在 14.8%左右。2014 年合肥的 GDP 为 5,158 亿元，同比增长 10.0%。2015 年 1-9 月，合肥的 GDP 为 3,773 亿元，同比增长 10.7%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

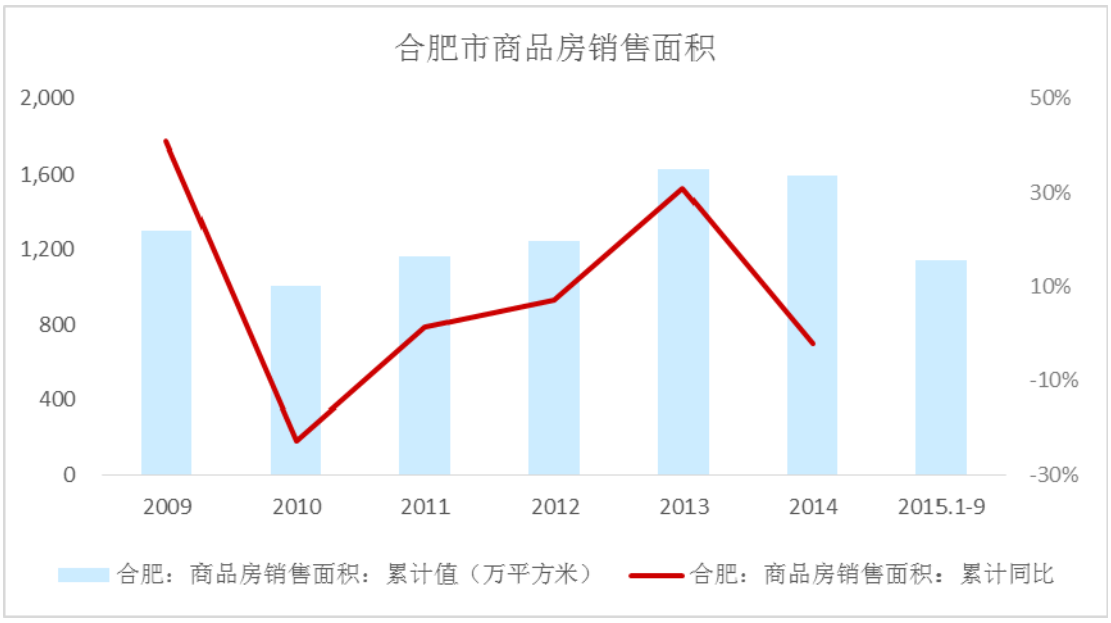
房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2009、2010 年有较大增幅，2009 到 2014 年平均增长在 17.7%左右。2014 年，合肥完成房地产开发投资 1,127 亿元，同比增长 6.0%；2015 年 1-9 月，合肥完成房地产开发投资 988 亿元，同比增长 13.3%。2011 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重在 2011 年略有上升，其余时间保持在一个较合理的水平，2009 年至 2014 年这一比重平均为 20.8%，2014 年该比重为 20.9%，2015 年 1-9 月，该比重为 20.8%。房地产开发投资在合肥经济发展中比重适中，有较强的开发提升空间。



数据来源：Wind 资讯

（2）商品房销售情况

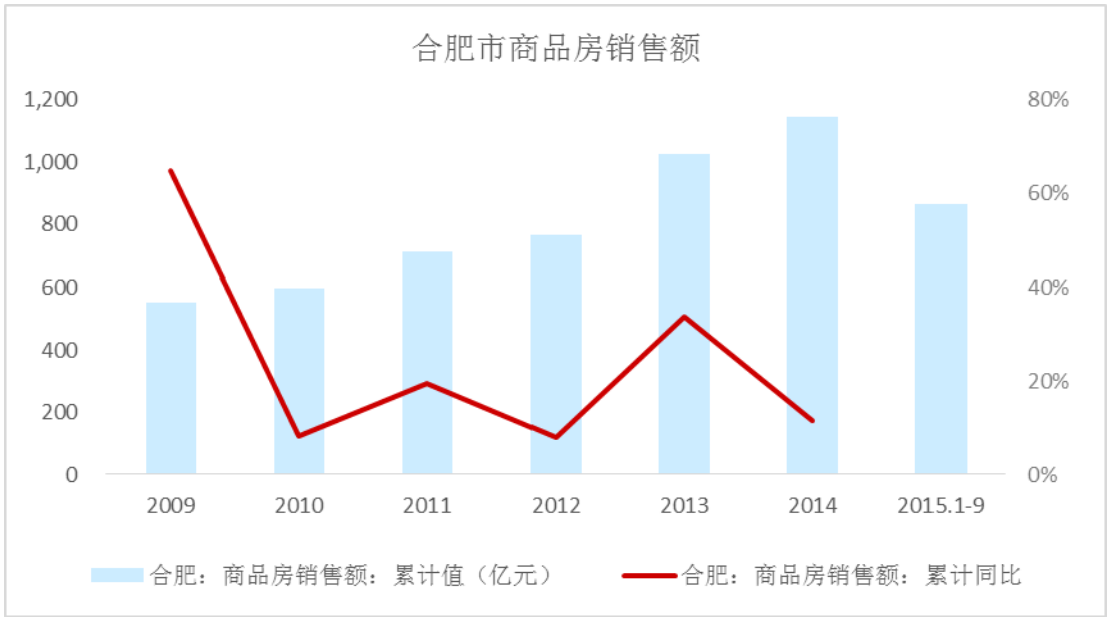
2009 年至 2014 年，合肥商品房年度销售面积平均为 643 万平方米，但期间增长起伏较大，在 2013 年达到销售额度的顶峰。2015 年 1-9 月，合肥商品房销售面积为 1,142 万平方米，同比下降 3.7%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，合肥商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，在 2013 年达到顶峰，随后有略微下降，期间销售金额平均为 1,321 亿元，2013 年合肥实现商品房销售金额为 1,023 亿元；2014 年为 1,141 亿元，下降 21.6%。2015

年 1-9 月，合肥市商品房销售金额为 862 亿元，同比增长 1.4%。



数据来源：Wind 资讯

（3）合肥房地产市场发展前景

2014 年以来，合肥楼市虽受“新国五条”及细则的影响，经历了短暂的波动于下滑，但市场依然延续了近年以来的回暖走势，呈现出投资回暖，销售放量，供应充足，价格攀升的发展态势，未来在国家振兴中部地区经济发展的政策背景下，合肥作为该地区的核心城市，房地产市场也必将迎来一个新的发展时期。

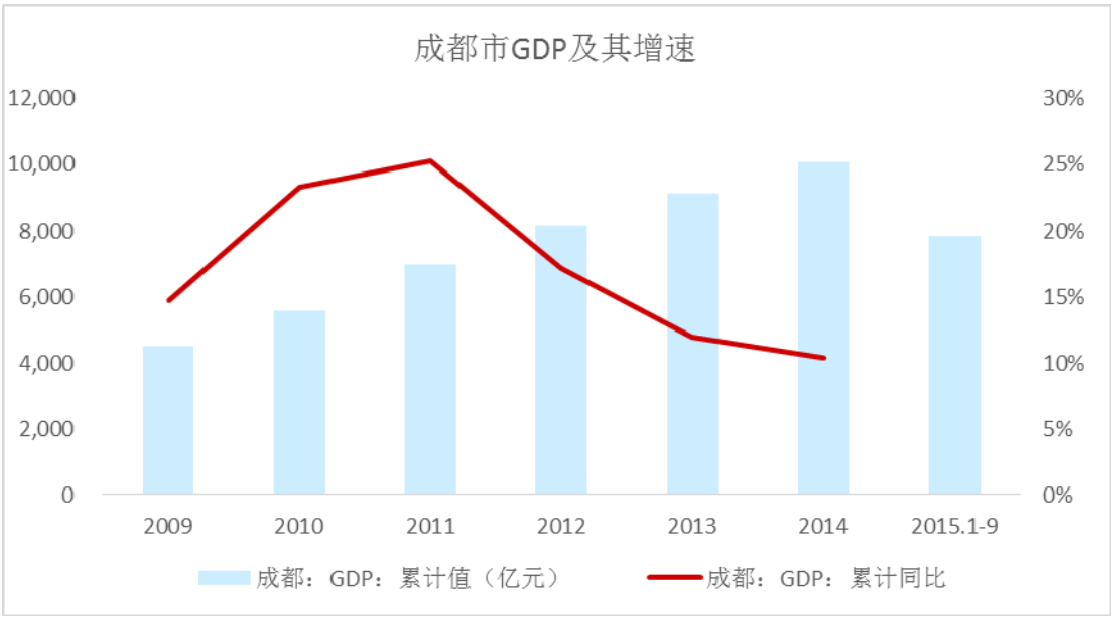
（4）合肥市人口情况

截至 2014 年末，合肥市常住人口达到 770 万人，比 2013 年增加 9 万人，增长 1.1%。

11、成都地区房地产市场分析

成都是四川省省会，中国西南地区的中心城市，西南地区经济、科技、文化、教育中心。成都位于华西地区东部，成都平原腹地，经济条件、自然条件优越，自古就有“天府之国”的美誉，近年来成长为中国中西部地区商业最繁荣的城市。

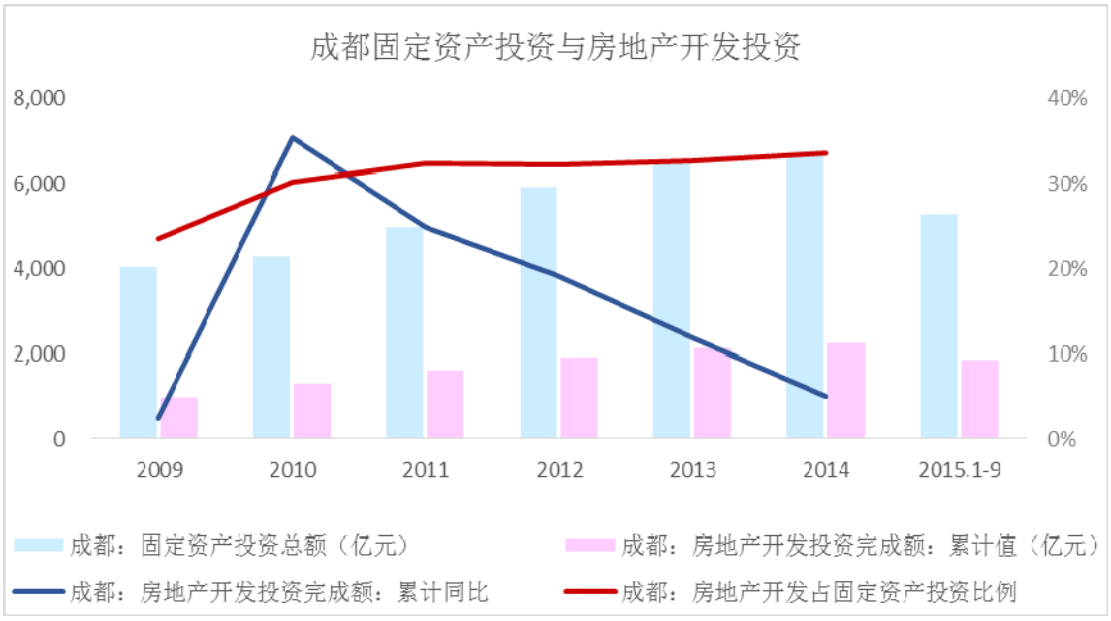
2009 年至 2014 年，成都 GDP 增速平均保持在 17%以上。2014 年成都的 GDP 为 10,057 亿元，同比增长 8.9%，居副省级城市第三位，仅次于广州、深圳。2015 年 1-9 月，成都的 GDP 为 7,816 亿元，同比增长 8.0%。



数据来源：成都统计年鉴及成都统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

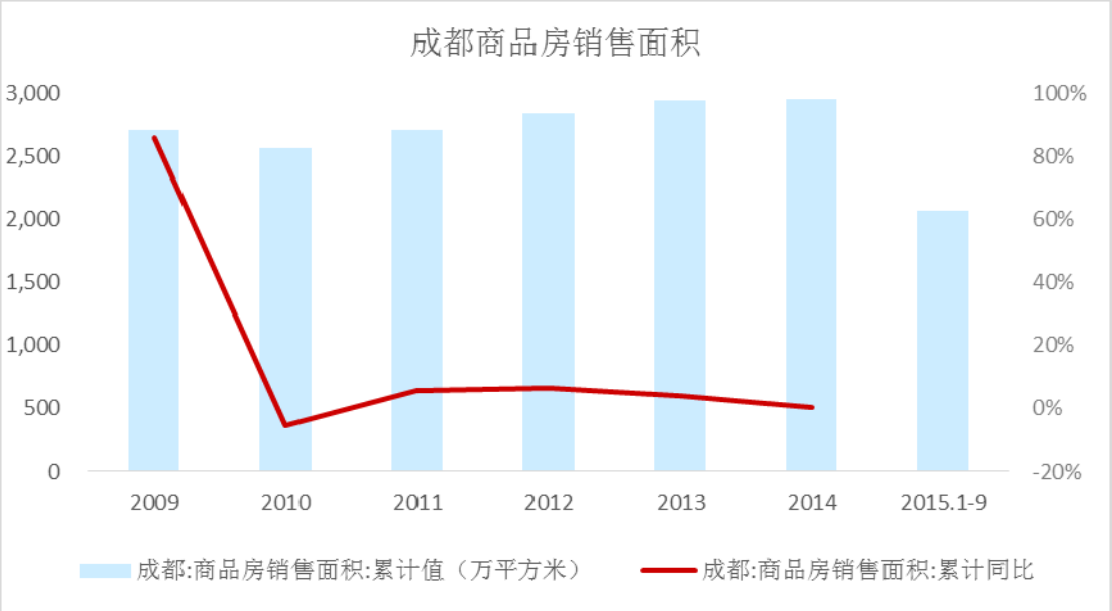
2014 年成都完成固定资产投资 6,620 亿元，同比增长 1.8%。成都房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 8.3%以上。2014 年，成都完成房地产开发投资 2,216 亿元，同比增长 5.0%；2015 年 1-9 月，成都完成房地产开发投资 1,849 亿元，同比增长 13.6%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 30.6%，2014 年该比重为 33.5%，2015 年 1-9 月，该比重为 35.2%。房地产开发投资在成都经济发展中的重要性较高。



数据来源：成都统计年鉴及成都统计公报、Wind 资讯

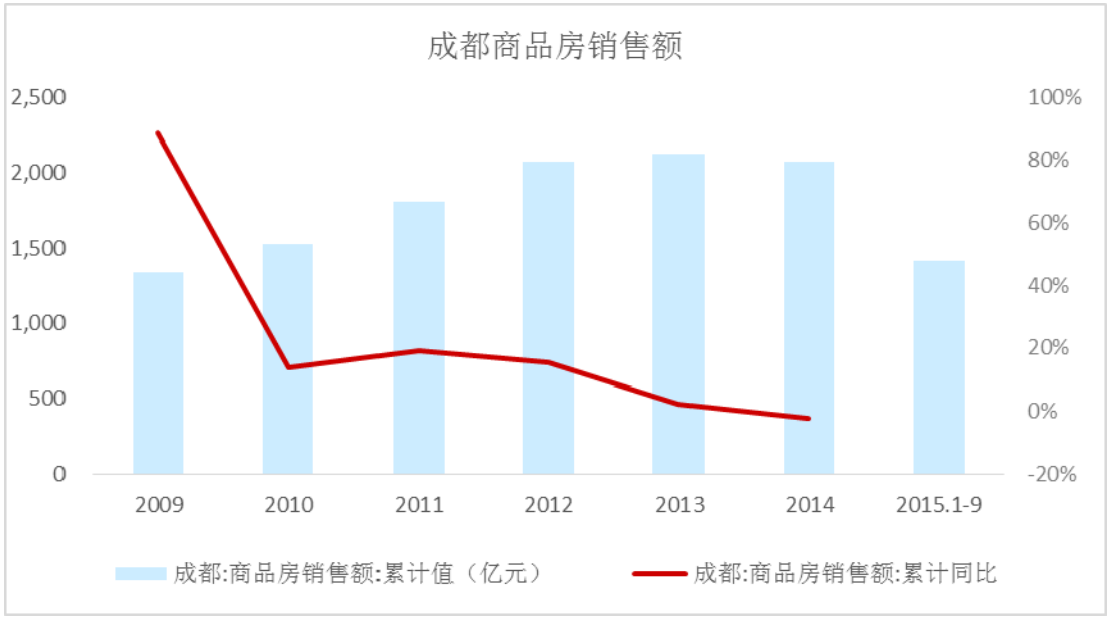
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，成都商品房年度销售面积平均为 2,787 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 2,951 万平方米，同比增加 0.1%。2015 年 1-9 月，全市实现商品房销售 2,070 万平方米，同比增加 2.4%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，成都商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，自 2012 起逐渐平稳，平均为 1,822 亿元，2014 年成都实现商品房销售金额 2,075 亿元，同比下降 2.3%。2015 年 1-9 月，成都实现商品房销售金额 1,414 亿元，同比下降 1.1%。



数据来源：Wind 资讯

（3）成都房地产市场发展前景

成都以其多元化的产业构成、完善的城市基础建设、优惠的商务政策、高效的政府管理、作为西部核心城市的地缘优势，不断地吸引着西南地区居民前来学习、生活、置业。同时，由于其区域性核心地位，成都受到国内外知名企业、投资者及开发商的关注，并吸引了大量的跨国公司落户。鉴于成都人口较快增长，境内外企业持续进驻，成都房地产需求将进一步提升，房地产行业仍有进一步发展的潜力。

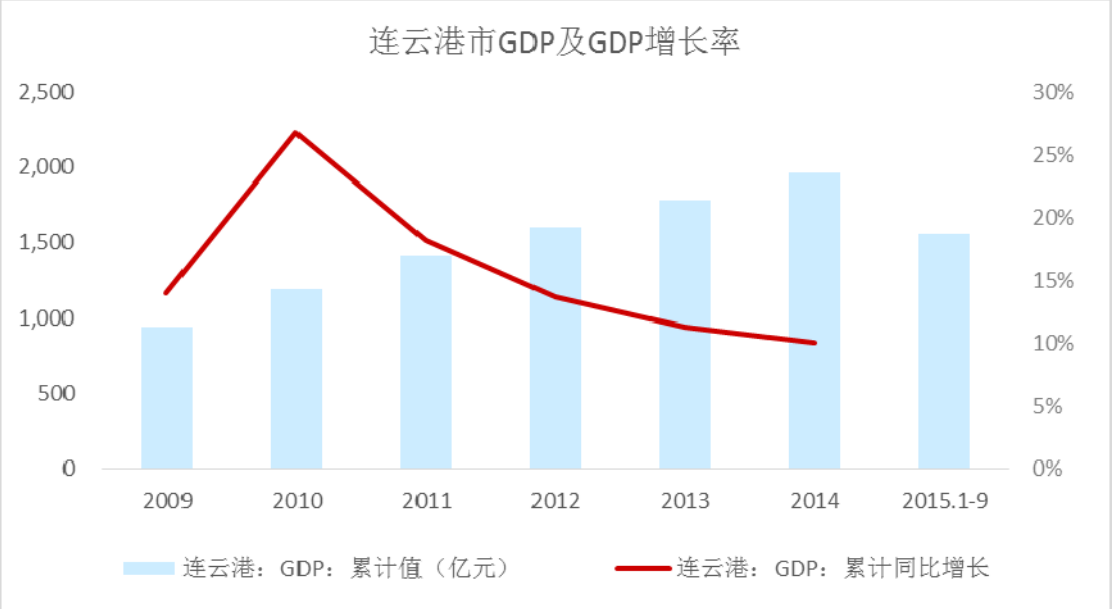
（4）成都市人口情况

截至 2014 年末，成都常住人口 1,443 万，比 2013 年末增加 13 万人，增速为 0.9%。

12、连云港地区房地产市场分析

连云港是中国首批 14 个沿海开放城市之一、江苏沿海大开发的中心城市、国家创新型城市试点城市、国家东中西区域合作示范区、长三角区域经济一体化成员。连云港同时也是全国十大港口之一，亿吨大港，吞吐量常年位居前列，已成为中国重要的综合性国际贸易枢纽港。

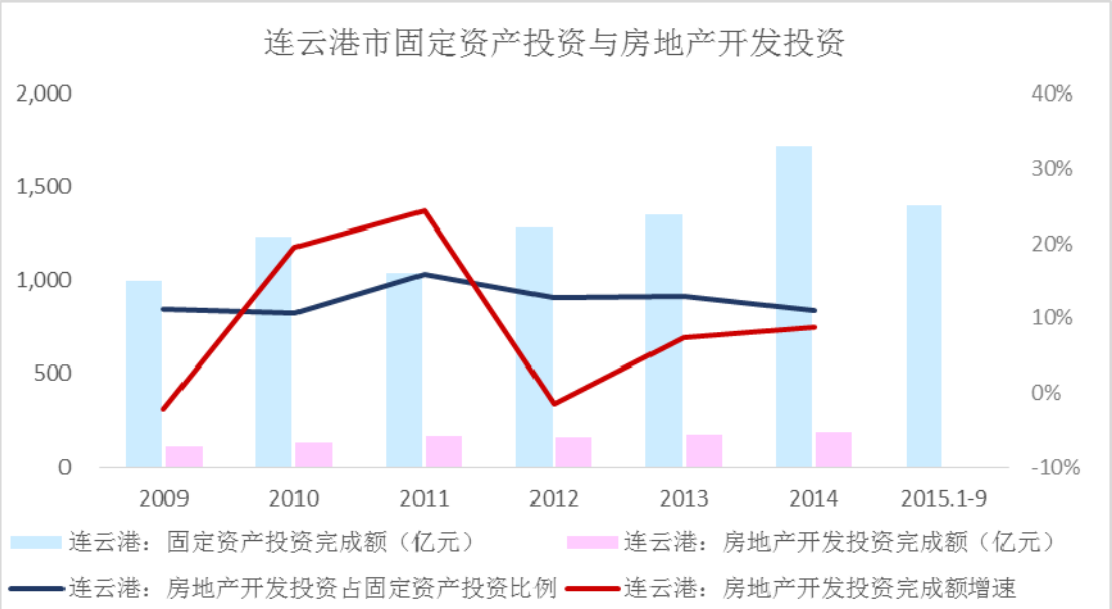
2009 年至 2014 年，连云港 GDP 增速平均保持在 16%左右。2014 年连云港的 GDP 为 1,966 亿元，同比增长 10.1%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

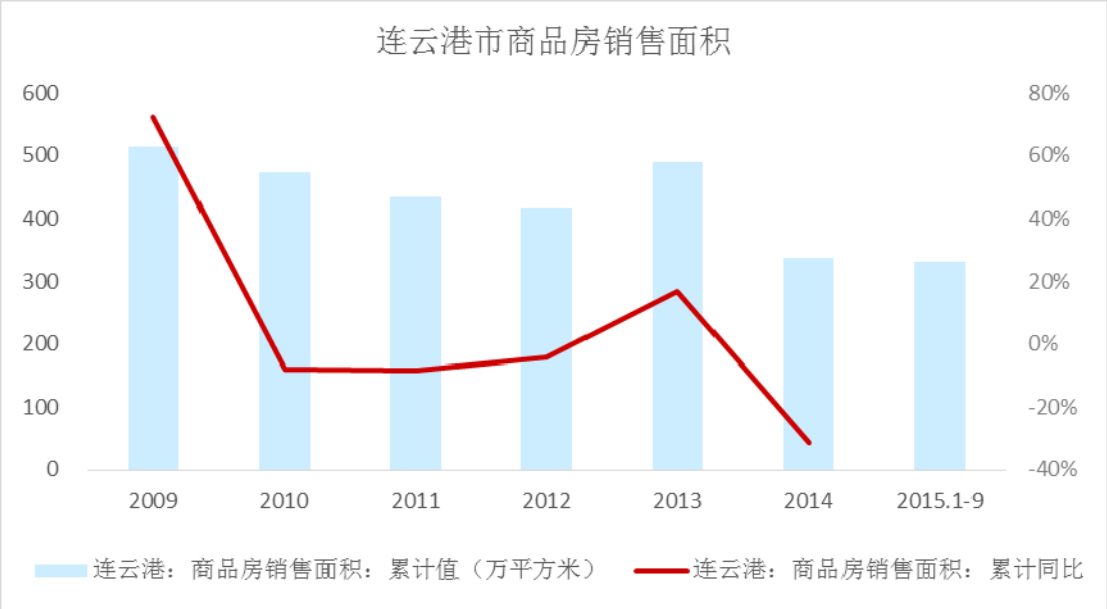
房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2009-2011 年有较大增幅，而后出现了一定程度的下降，2009 到 2014 年平均增长在 9.4%左右。2014 年，连云港完成房地产开发投资 189 亿元，同比增长 8.7%。房地产开发投资占固定资产投资的比重一直较为稳，2009 年至 2014 年这一比重平均为 12.4%，2014 年该比重为 11.0%。房地产开发投资在连云港经济发展中比重较低，有较强的开发提升空间。



数据来源：Wind 资讯，连云港统计局

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，连云港商品房年度销售面积平均为 445 万平方米，呈逐渐下降的趋势，而后在 2013 年恢复到接近 2009 年的水平，达 490 万平方米。



数据来源：Wind 资讯，淮安统计局

（3）连云港房地产市场发展前景

沿海开发规划和港口开发是连云港市城市总体规划的重要一环，同时旅游业的规划将使连云港的生态环境逐渐改善，而由现在的线状分布产业到组团的产业分布将使连云港各类配套设施逐渐完善，以上规划使连云港市具有很大的投资开发价值。从连云港的具体规划上看，未来连云港的宜居地区主要集中在新海城区、南北滨海地区的相对内陆地带和沿陇海线的东海县等。而沿海地带由于受到石化、重型机械、能源等产业的影响在居住环境上将受到一定的限制。而在城市化的规划上，未来大力推进城市化进程，将有比较大的居住需求。

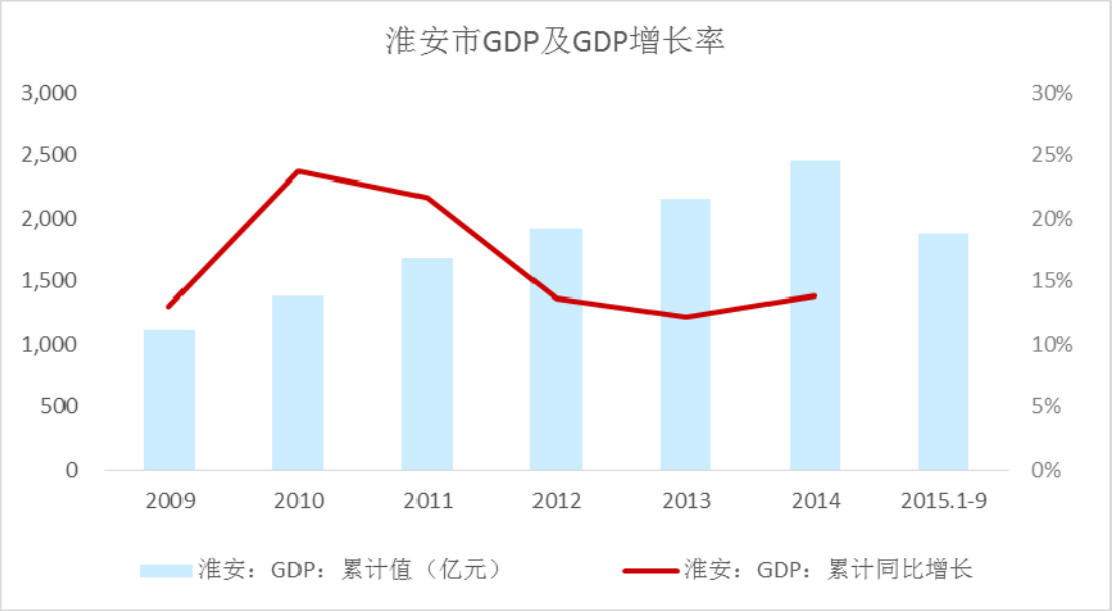
（4）连云港市人口情况

截至 2014 年末，连云港市常住人口为 445 万人，比 2013 年增加 2 万人，增长 0.5%。

13、淮安地区房地产市场分析

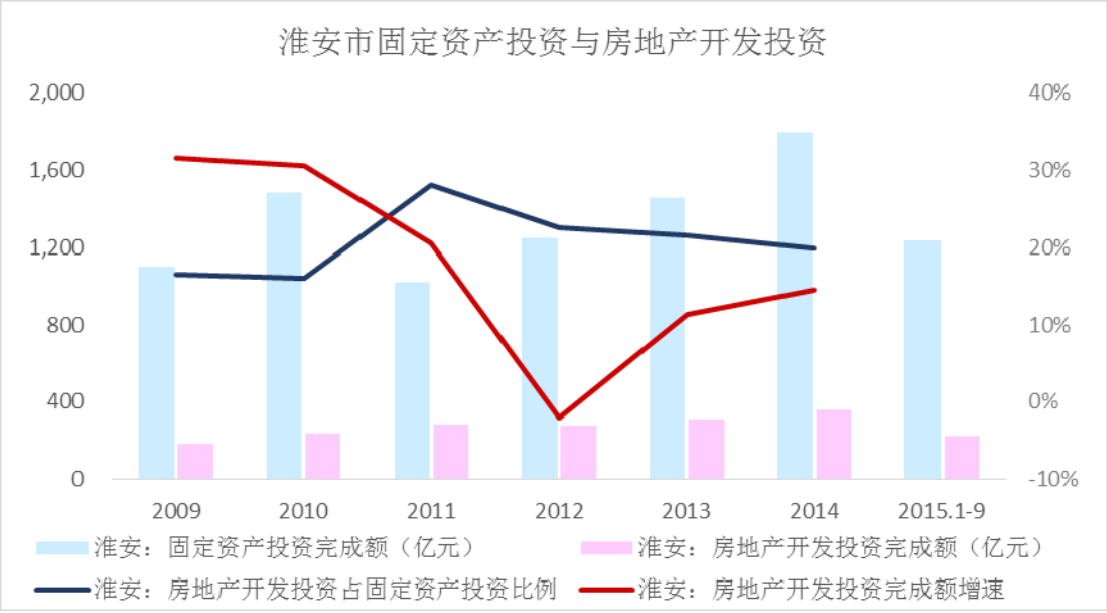
淮安位于江苏省中北部，江淮平原东部。地处长江三角洲地区，是南京都市圈紧密圈层城市，苏北重要中心城市。

2009 年至 2014 年，淮安 GDP 增速平均保持在 16.4%左右。2014 年淮安的 GDP 为 2,455 亿元，同比增长 13.9%。



数据来源：Wind 资讯，淮安统计局

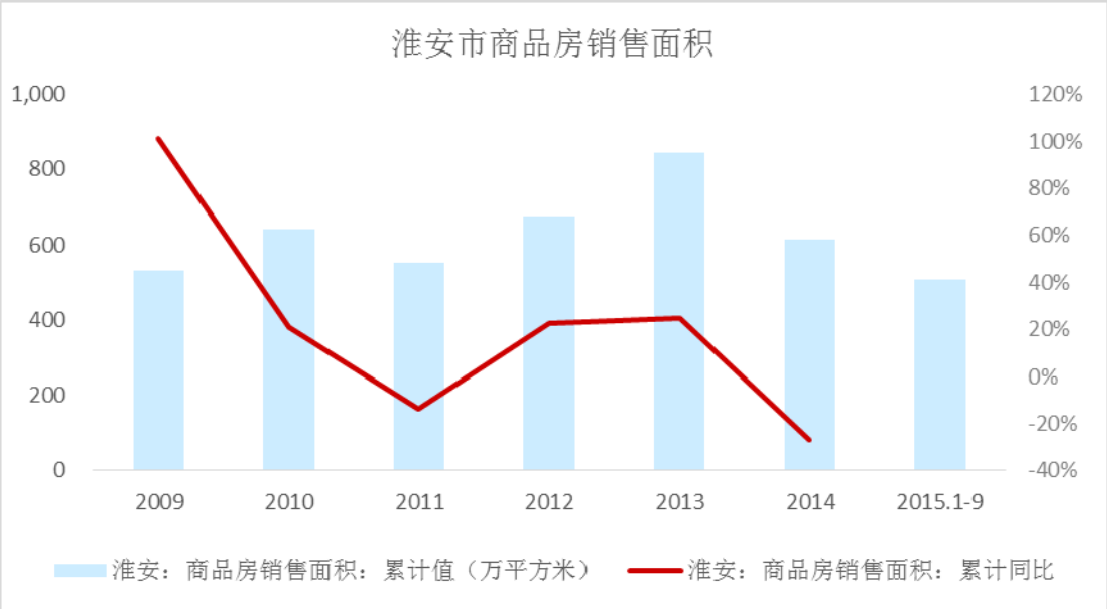
（1）房地产开发投资情况房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，且在 2009、2010 年有较大增幅，2009 到 2014 年平均增长在 17.7%左右。2014 年，淮安完成房地产开发投资 358 亿元，同比增长 14.6%。2011 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重在 2011 年略有上升，其余时间保持在一个较合理的水平，2009 年至 2014 年这一比重平均为 20.8%，2014 年该比重为 19.9%。房地产开发投资在福州经济发展中比重适中，有较强的开发提升空间。



数据来源：Wind 资讯，淮安统计局

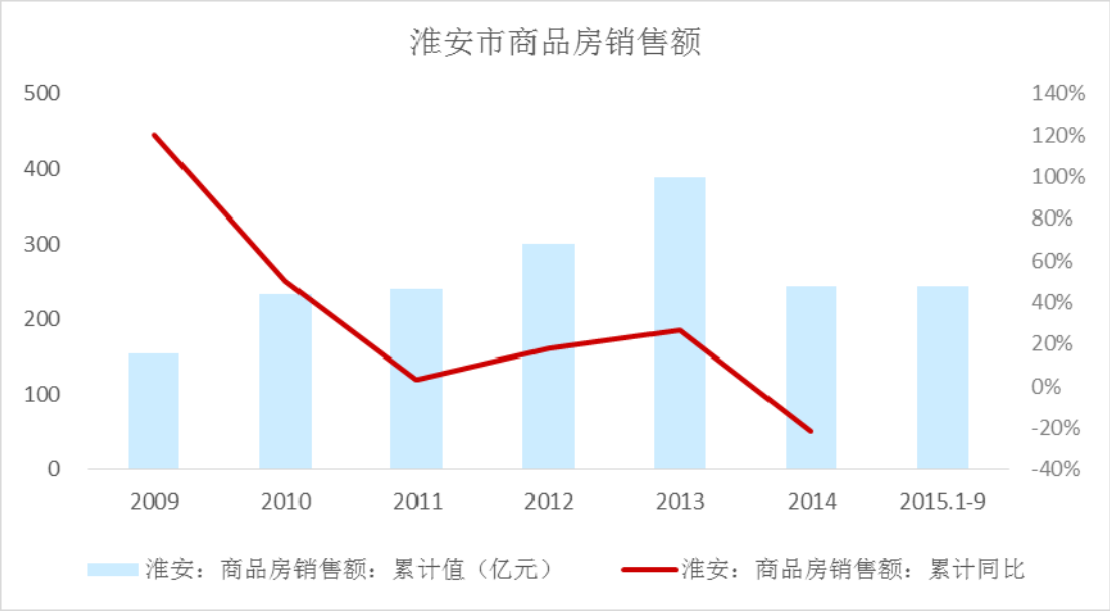
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，淮安商品房年度销售面积平均为 643 万平方米，但期间增长起伏较大，在 2013 年达到销售额度的顶峰。2014 年由于房地产市场不景气，销售面积有所下降。



数据来源：Wind 资讯，淮安统计局

2009 年至 2014 年，淮安商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，在 2013 年达到顶峰，随后有略微下降，期间销售金额平均为 260 亿元，2013 年福州实现商品房销售金额 387 亿元，2014 为 243 亿元，下降 21.6%。



数据来源：Wind 资讯，淮安统计局

（3）淮安房地产市场发展前景

据统计，淮安楼市 2015 年 1-10 月已销售房屋 58,218 套，远超过了 2014 年同期销售房屋 50,353 套的成交量，整体来看，2015 年全年的成交量很可能会超过去年，在国内房地产市场整体景气程度下降的背景下保持了增长趋势，未来随着房地产市场的进一步回暖，淮安的房地产市场前景较为乐观。

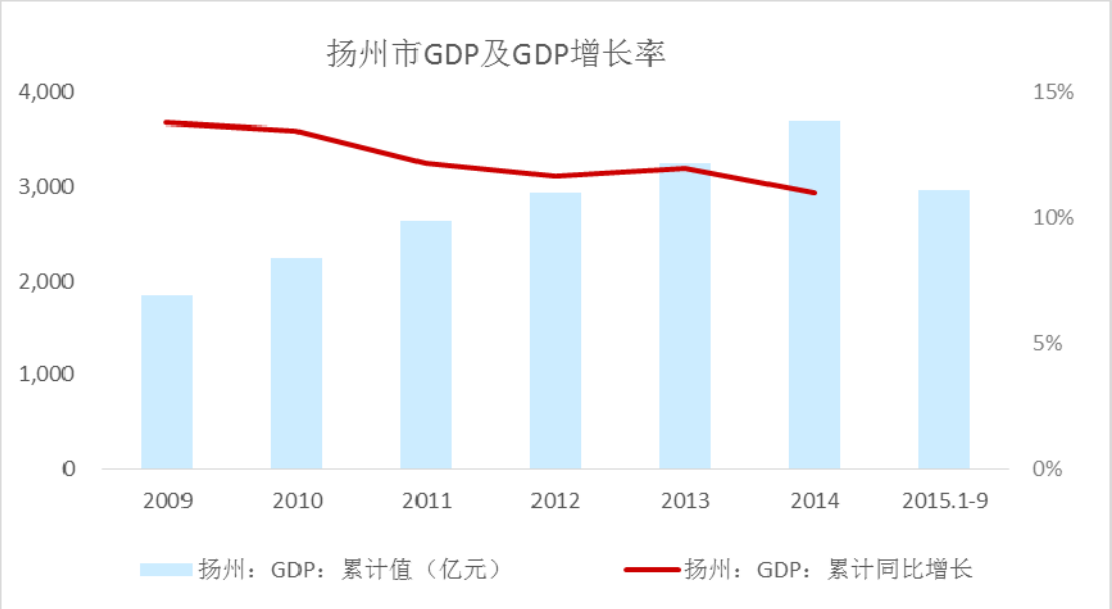
（4）淮安市人口情况

截至 2014 年末，淮安市常住人口 485 万人，比上年增加 3 万人，增长率为 0.5%。

14、扬州地区房地产市场分析

扬州是中国江苏省下辖的一个地级市，地处江苏中南部，长江下游北岸，江淮平原南端，长江三角洲北翼，长江和京杭大运河的交汇点上；也是南京都市圈和上海经济圈的节点城市。

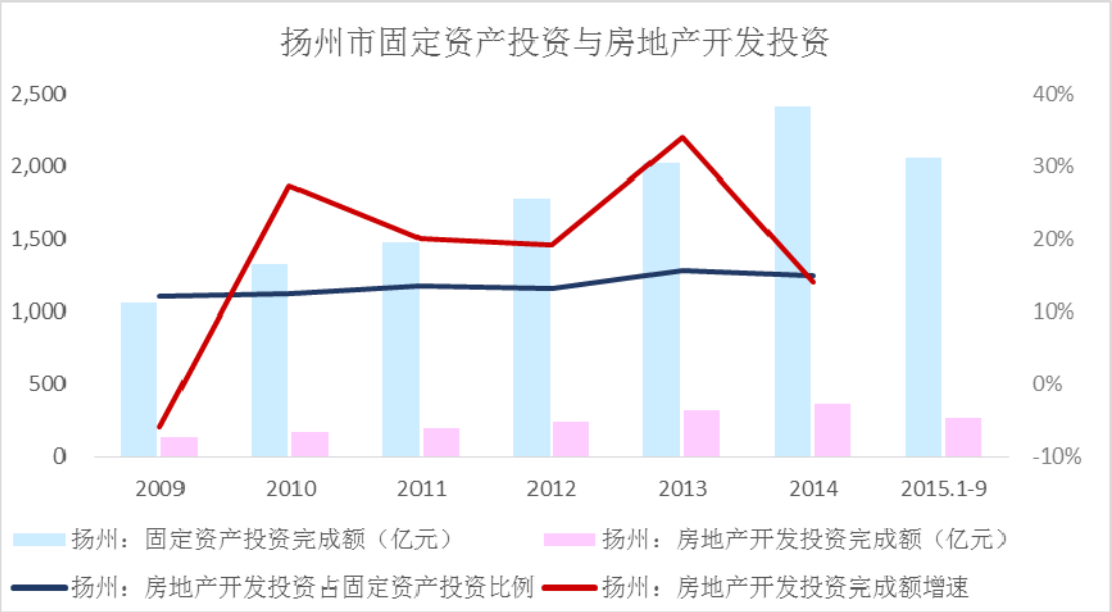
2009 年至 2014 年，扬州 GDP 增速平均约为 12.5%。2014 年扬州的 GDP 为 3,698 亿元，2014 年 GDP 同比增长 11.0%。2015 年 1-9 月，扬州的 GDP 为 2,968 亿元，同比增长 10.2%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

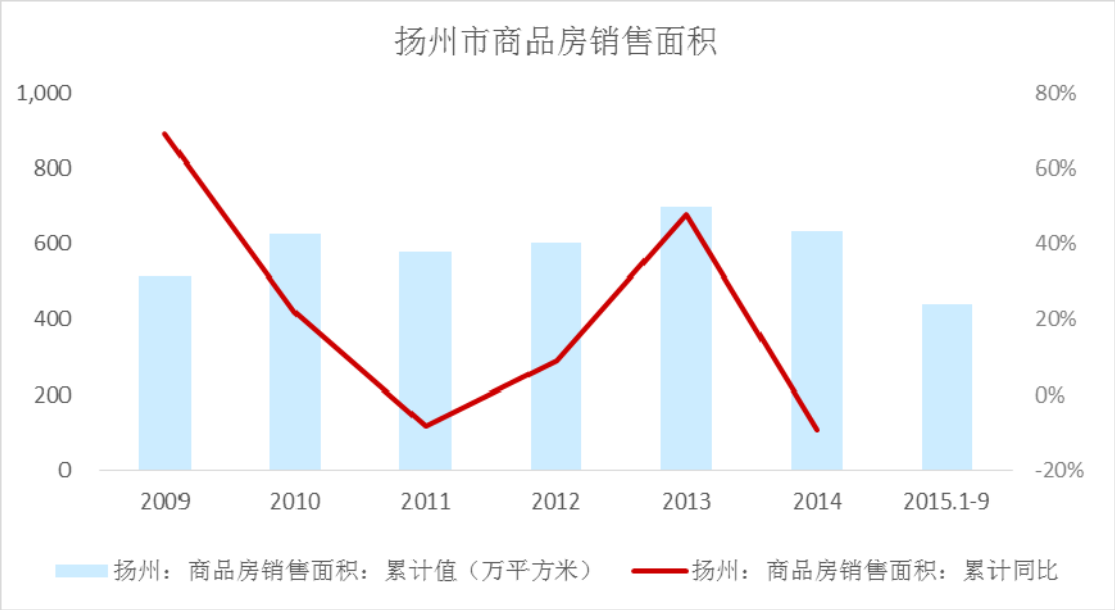
2014 年扬州完成固定资产投资 2,417 亿元，同比增长 19.3%；2015 年 1-9 月，扬州完成固定资产投资 2,059 亿元，同比增长 18.4%。扬州房地产开发投资增速整体略低于固定资产投资增速，2009 年至 2014 年平均增长 19.8%。2014 年，扬州完成房地产开发投资 360 亿元，同比增长 14.1%；2015 年 1-9 月，扬州完成房地产开发投资 266 亿元，同比增长 8.6%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重略有下降，2009 年至 2014 年这一比重平均为 13.8%，2014 年该比重为 14.9%，2015 年 1-9 月，该比重为 12.9%。房地产开发投资在扬州经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯、扬州市统计局

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，扬州商品房年度销售面积平均为 566 万平方米，2009 年至 2014 年，全市商品房销售面积增长率有较大波动，呈 M 字趋势。2013 销售面积达到了峰值 699 万平方米，之后出现了一定程度的下滑。2014 年，扬州商品房销售面积为 635 万平方米，同比下降 9.2%；2015 年 1-9 月，扬州商品房销售面积为 444 万平方米，同比增长 6.7%。



数据来源：Wind 资讯、扬州市统计局

（3）扬州房地产市场发展前景

扬州目前购房需求依然巨大，绝大部分是自住型和改善型的刚性需求，其中改善型需求比较旺盛，占到 70%；扬州市区和周边县市（江都、高邮、仪征等）客户构成了扬州商品住宅最主要的客户来源，其中周边县市占到 30%左右，市区住宅越来越吸引周边市区客户，房地产市场前景较为乐观。

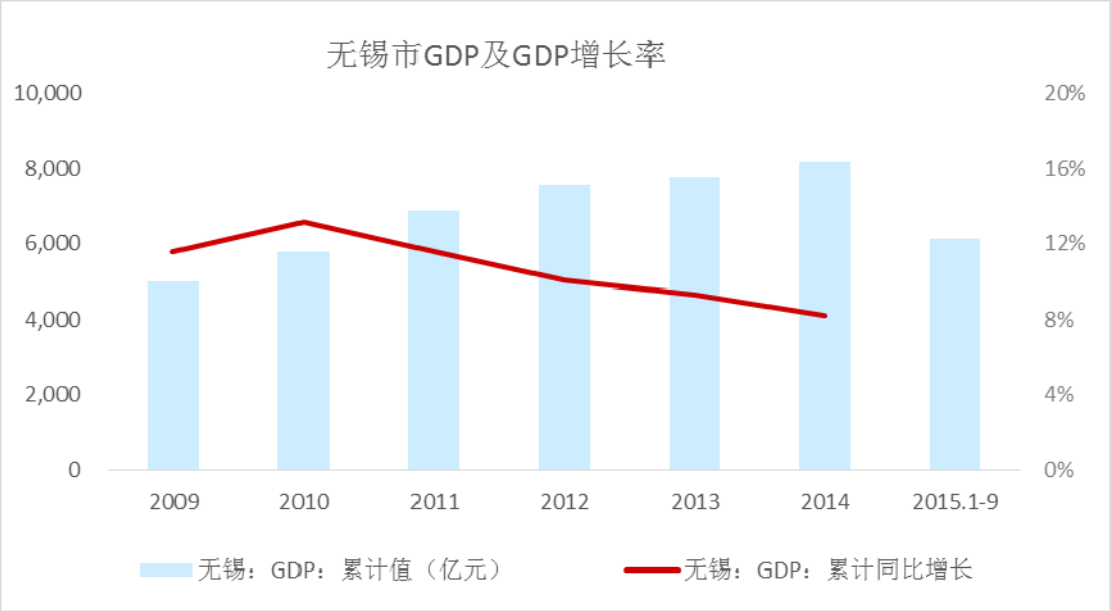
（4）扬州市人口情况

截至 2014 年末，扬州市全市常住人口 448 万人，比上年末增加 1 万人，增长 0.2%。

15、无锡地区房地产市场分析

无锡市位于长江三角洲平原腹地，江苏南部，太湖流域的交通中枢，京杭大运河从中穿过。无锡北倚长江，南濒太湖，东接苏州，西连常州，构成苏锡常都市圈。

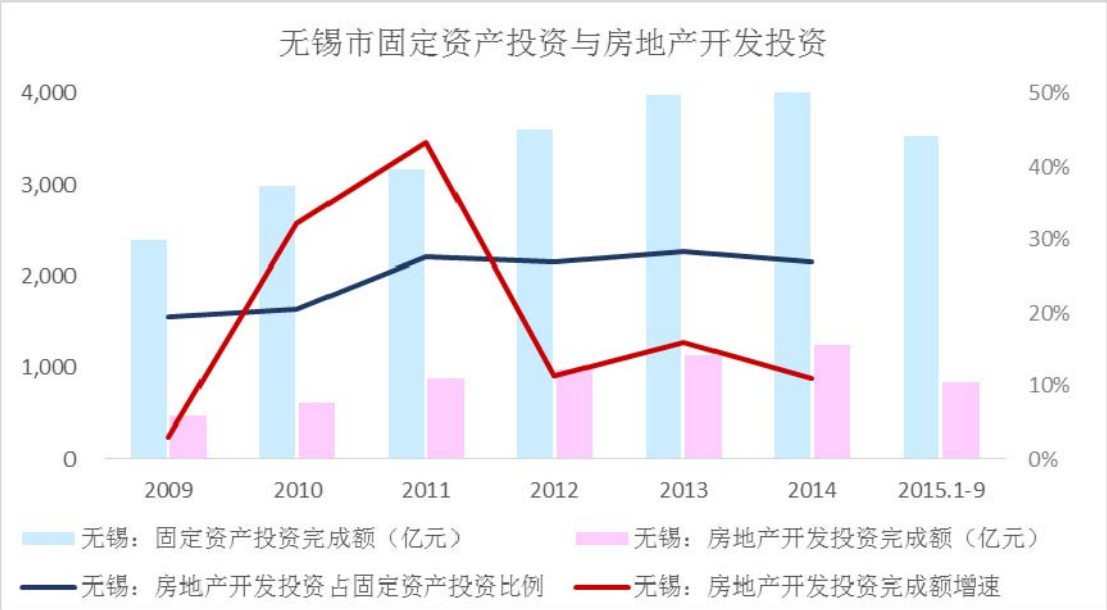
2009 年至 2014 年，无锡 GDP 增速平均约为 10.9%。2014 年无锡的 GDP 为 8,205 亿元，2014 年 GDP 同比增长 8.2%；2015 年 1-9 月无锡的 GDP 为 6,135 亿元，同比增长 7.1%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

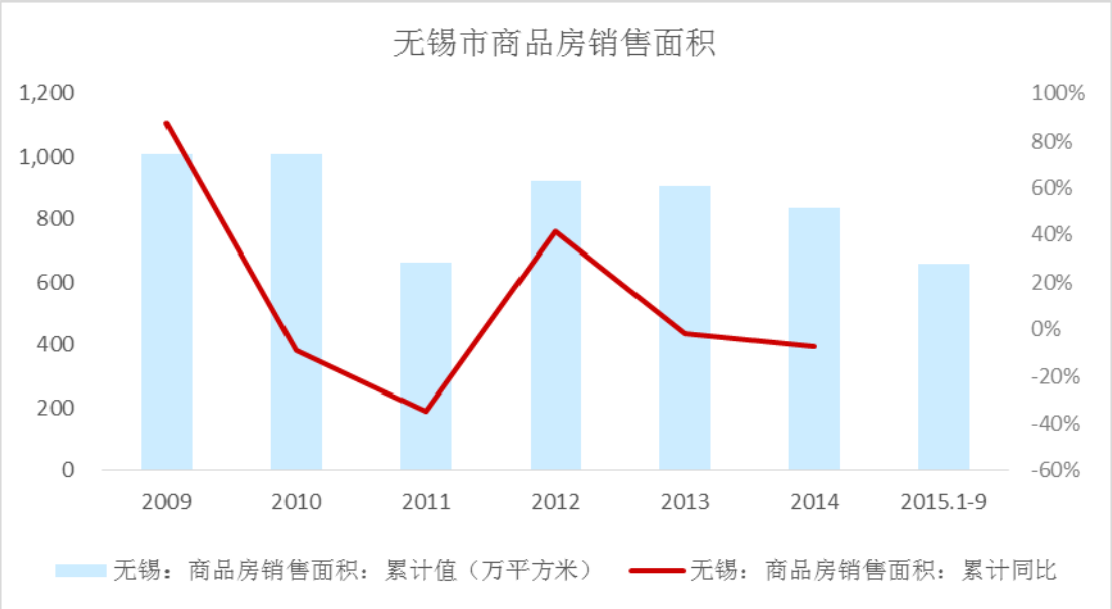
2014 年无锡完成固定资产投资 4,634 亿元，同比增长 16.6%。无锡房地产开发投资增速与固定资产投资增速基本持平，2013 年和 2014 年平均增长 13.5%。2014 年，无锡完成房地产开发投资 1,249 亿元，同比增长 10.9%；2015 年 1-9 月，无锡完成房地产开发投资 840 亿元，同比下降 14.4%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 24.8%，2014 年该比重为 27.0%。房地产开发投资在无锡经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

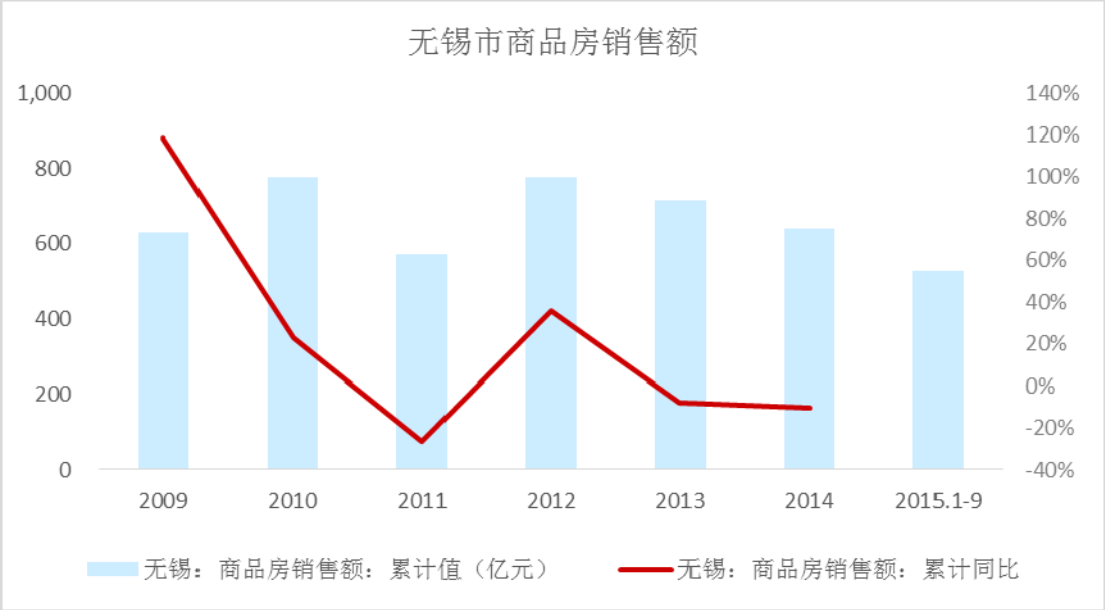
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，无锡商品房年度销售面积平均为 891 万平方米，2009 年及 2012 年，全市商品房销售面积有了较大增长，增长率分别达到 87.5%与 41.3%。2013 年开始，销售面积出现了一定的下滑。2014 年，无锡商品房销售面积为 837 万平方米，同比下降 7.6%；2015 年 1-9 月，无锡商品房销售面积为 659 万平方米，同比增长 20.7%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，无锡商品房年度销售金额震荡上行，2009-2014 年平均为 685 亿元，2012 年无锡实现商品房销售金额 775 亿元，同比上升 37.0%，随后销售额出现了一定程度的下降。2014 年，无锡商品房销售金额为 641 亿元，同比下降 10.3%；2015 年 1-9 月，无锡商品房销售金额为 528 亿元，同比增长 25.4%。



数据来源：Wind 资讯

（3）无锡房地产市场发展前景

无锡主要城区情况，南长区和崇安区建设较为饱和，短期内土地出让的供给会处于低位。土地使用率较大的分别是滨湖区、新区、锡山区和惠山区，这几个区域面积较大，离市中心较远，还有非常广阔的发展空间。从无锡整个城市格局来看，目前的无锡城市格局是打造一个多功能的城市，城市四周都建设有一个新城，北部有惠山新城、南部有太湖新城、东部有锡东新城，是潜力巨大的房地产市场。

（4）无锡市人口情况

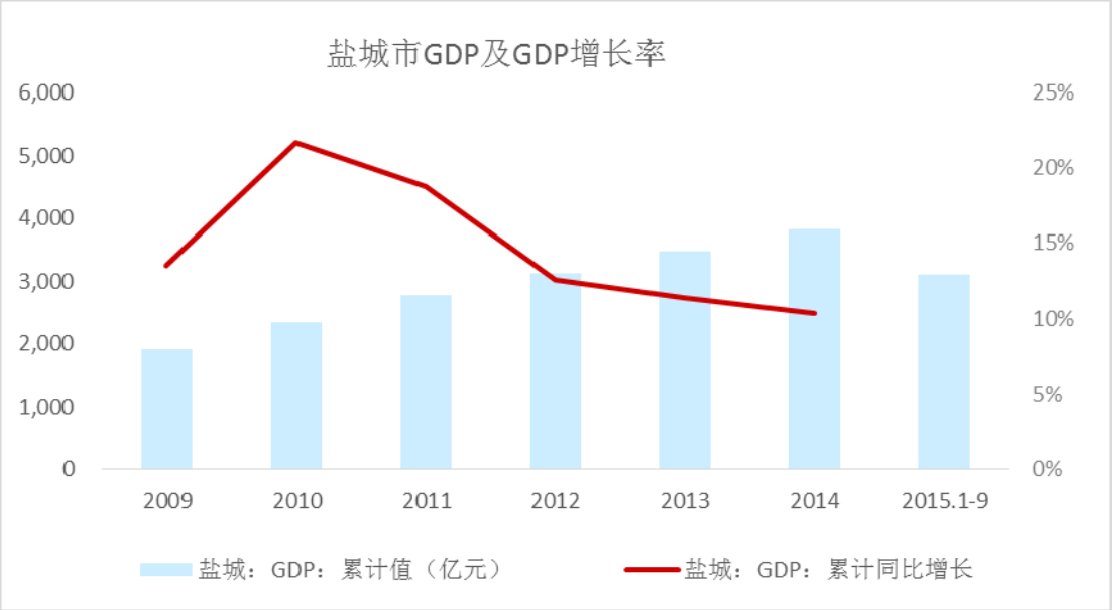
截至 2014 年末，无锡市常住人口 650 万人，较 2013 年增加 2 万人，比上年增长 0.2%。

16、盐城地区房地产市场分析

盐城是江苏沿海地区新兴的工商业城市，也是长江三角洲重要的区域性中心城市。全市已基本形成集高速公路、铁路、航空、海运四位一体的现代交通网络。盐城境内贯穿宁靖盐、沿海、盐徐 3 条高速公路，总长达到 310 公里，并在市区外围形成了 70 公里的高速公路圈。盐城已融入长三角两小时经济圈，从盐城境内经苏通大桥到上海只要 2 个多小时，与长三角经济圈形成了良好的互动。

2009 年至 2014 年，盐城 GDP 增速平均约为 14.7%。2014 年盐城的 GDP

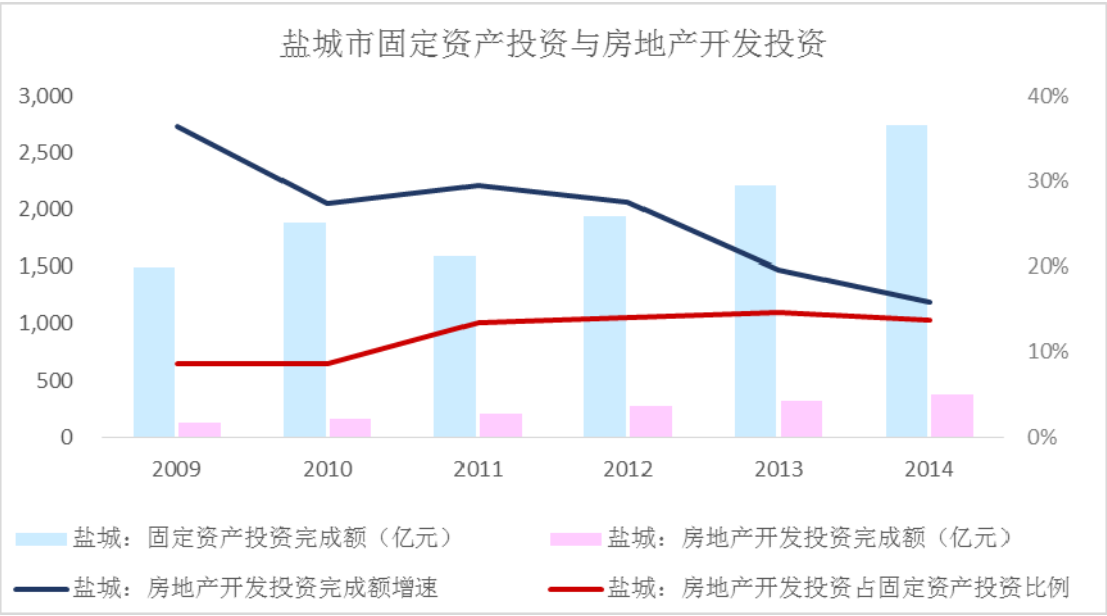
为 3,836 亿元，2014 年 GDP 同比增长 10.4%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

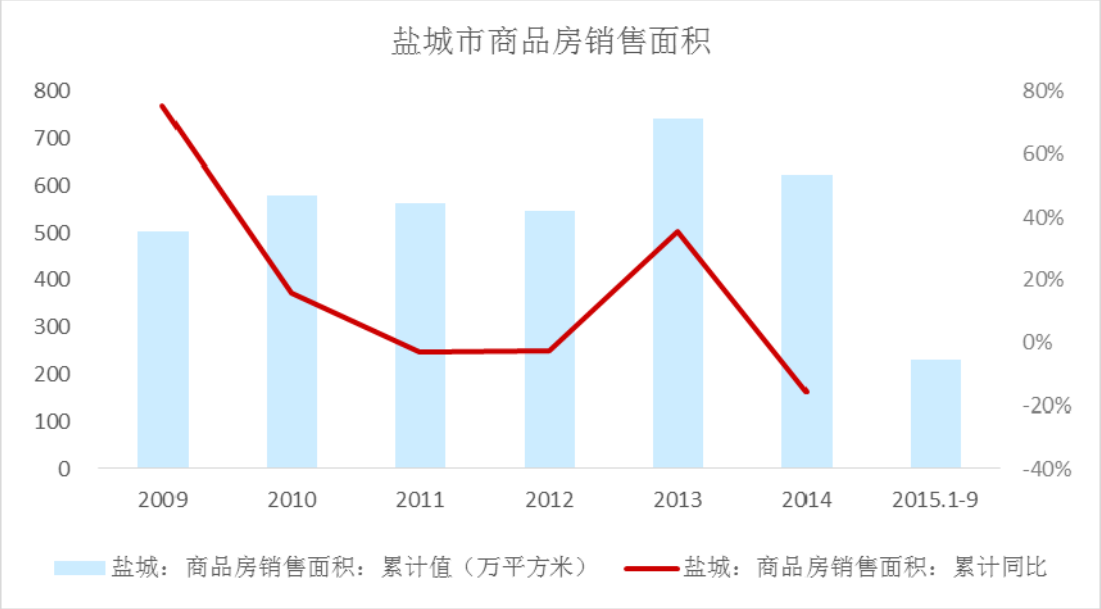
2014 年盐城完成固定资产投资 2,751 亿元，同比增长 24.1%。盐城房地产开发投资增速整体高于固定资产投资增速，2009 年至 2014 年平均增长 26.1%。2014 年，盐城完成房地产开发投资 380 亿元，同比增长 16.0%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重在稳定中有小幅提升，2009 年至 2014 年这一比重平均为 12.3%，2014 年该比重为 26.9%。房地产开发投资在盐城经济发展中的重要性有极大的增长空间。



数据来源：Wind 资讯

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，盐城商品房年度销售面积平均为 594 万平方米，2009 年至 2014 年，全市商品房销售面积增长率有较大波动，其中 2009 年最高，增长率达到 75.2%。2013 销售面积达到了峰值 742 万平方米，之后出现了一定的下滑。



数据来源：Wind 资讯

（3）盐城房地产市场发展前景

在盐城，随着快讯交通、城市规划的推进，地产资本逐渐衍生出五大板块，分别是城南新区、河东新城、北城区、老城区、城西区。2015 年下半年，市政府为促进房地产业健康发展颁布了相应的规定，内容包括支持居民自住和改善型住房需求、实行人才购房补贴奖励、加大住房信贷及公积金贷款政策落实、降低房地产业税负等，这将为处在经济周期下行的地方房地产业注入新的发展与成长动力。

（4）盐城市人口情况

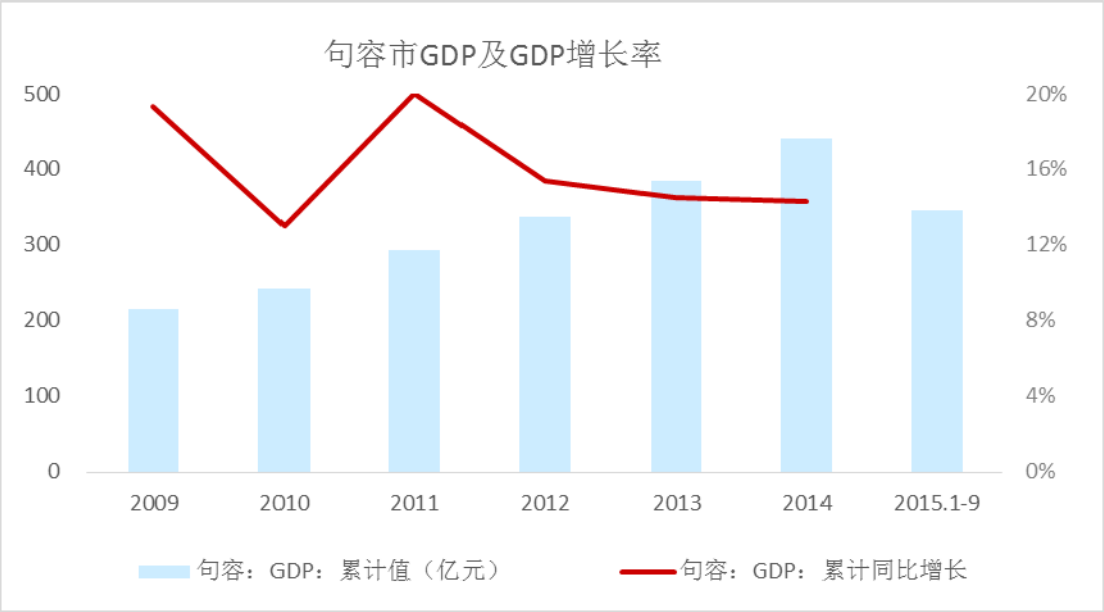
截至 2014 年末，盐城市全市户籍人口 829 万人，比上年末增加 5 万人，增长率为 0.6%。

17、句容地区房地产市场分析

句容市，是江苏省镇江市代管县级市，地处苏南，东连镇江，西接南京，是

南京的东南门户，素有“南京新东郊、金陵御花园”之美誉，是长江三角洲一座集港口、工业、商贸、旅游为一体的新兴城市。2014 年句容市入选中国中小城市综合实力百强县市第 60 位和中国最具投资潜力中小城市百强县市第 64 位。

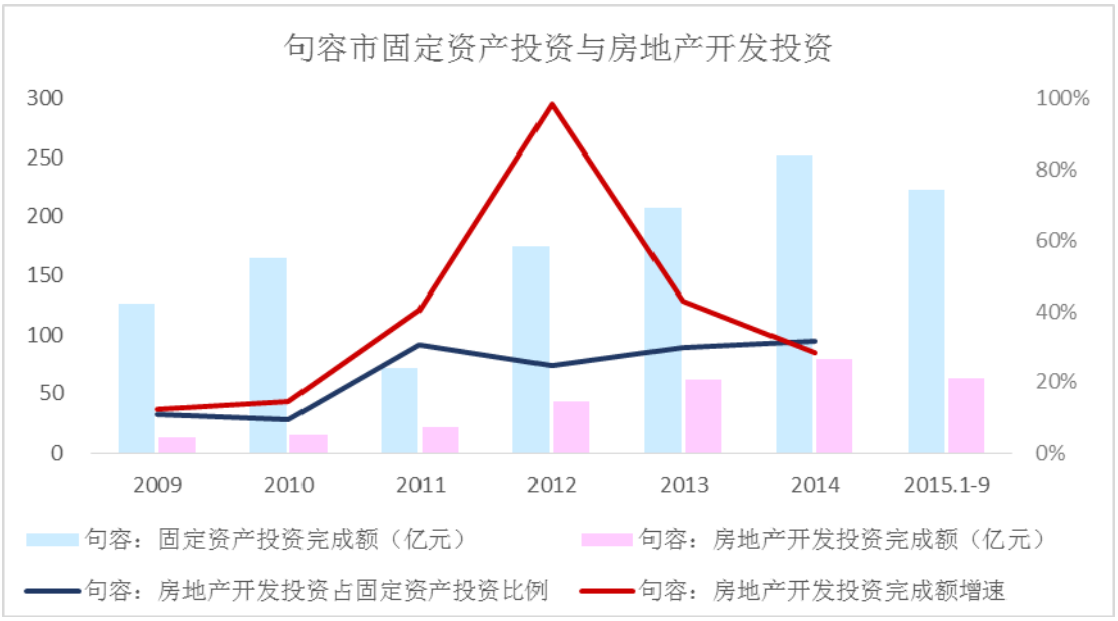
2009 年至 2014 年，句容 GDP 增速平均约为 16.1%。2014 年句容的 GDP 为 441 亿元，2014 年 GDP 同比增长 14.3%。



数据来源：Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

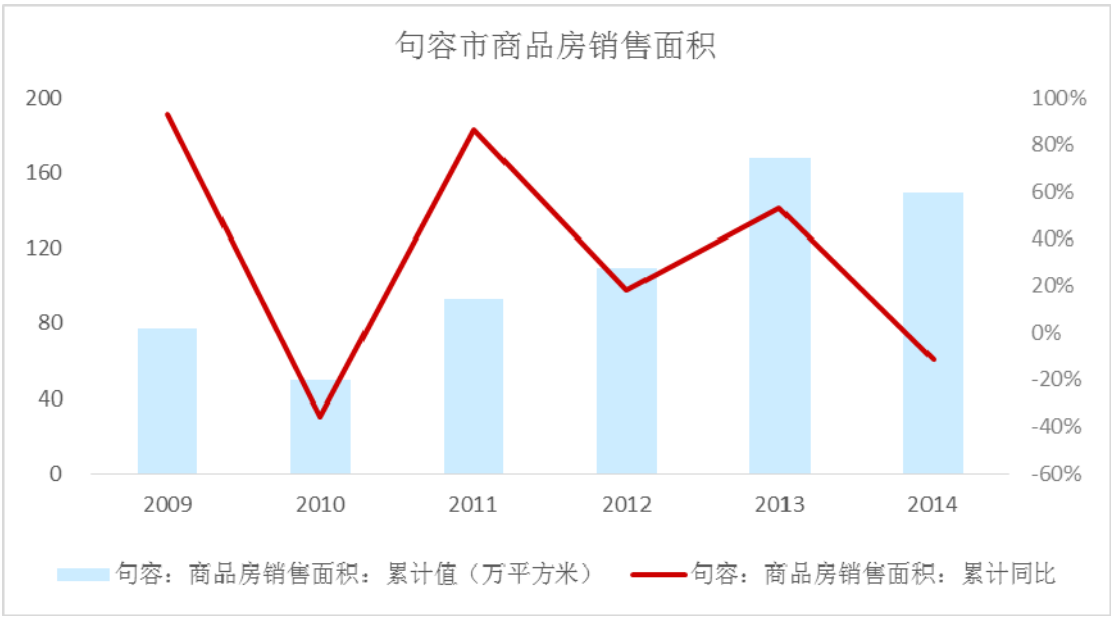
2014 年句容完成固定资产投资 253 亿元，同比增长 31.5%。句容房地产开发投资增速整体高于固定资产投资增速，2009 年至 2014 年平均增长 39.5%，其中 2012 年的增长率高达 98.5%。2014 年，句容完成房地产开发投资 80 亿元，同比增长 28.4%。2009 至 2014 年，房地产开发投资占固定资产投资的比重略有稳中有升，这一比重平均为 22.8%，而 2014 年该比重为 31.5%。房地产开发投资在句容经济发展中有较高的重要性。



数据来源：Wind 资讯、句容市统计局

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，句容商品房年度销售面积平均为 108 万平方米，其中 2013、2014 年均超过 80 万平方米。2009 年至 2014 年，全市商品房销售面积增长率有较大波动，增长率在 2009、2011、2013 年达到高点，分别为 91.3%、86.7%、53.1%。2013 销售面积达到了峰值 168 万平方米，之后出现了少量的跌落，下降至 150 万平方米。



数据来源：Wind 资讯、句容市统计局

（3）句容房地产市场发展前景

2014 年末，沪宁高速在句容北互通城区出口建成通车，带动了句容北互通新城的发展。这使得句容城区到沪宁高速公路更加便捷。作为东向上海、西接南京的枢纽，该工程成为宁句同城化、宁镇杨一体化城市发展战略的有力职称。北互通的建设，不仅能撬动北部新城的经济杠杆，带动北部片区的社会发展，也能充分地吸引房地产企业的持续入驻，形成良好的市场循环环境。

（4）句容市人口情况

截至 2014 年末，句容市全市年末常住人口 62 万人，比上年末增加 0.1 万人，增长 0.1%。

三、发行人的行业地位和竞争能力分析

（一）行业竞争格局及公司主要竞争对手

1、市场化程度分析

我国房地产行业参与者众多，其中既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业。由于行业规模庞大，单一企业能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。

2、市场竞争格局分析

近年来，在行业持续受到政策调控的背景下，大型房地产企业品牌效应的日渐突显，在行业竞争中逐步取得领先地位，并依赖于全国范围的业务布局形成规模优势，行业竞争格局因此发生变化。资本实力、运作经验及提供增值服务的能力成为企业在地产“白银时代”实现业务稳健扩张的重要因素。随着行业市场化程度的进一步加深，资本实力强大并运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将面临无法持续经营的风险，大型房地产企业将通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，近年来，房地产行业企业的销售金额和面积集中度呈快速增长态势。

2012-2014 年房地产企业销售金额集中度

	2014 年	2013 年	2012 年
前 10 名企业市场份额	17.19%	13.72%	12.76%

	2014 年	2013 年	2012 年
前 20 名企业市场份额	23.15%	18.88%	17.98%
前 50 名企业市场份额	31.65%	26.23%	24.57%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

2012-2014 年房地产企业销售面积集中度

	2014 年	2013 年	2012 年
前 10 名企业销售面积份额	10.51%	8.62%	7.72%
前 20 名企业销售面积份额	13.74%	11.46%	10.38%
前 50 名企业销售面积份额	18.85%	15.88%	14.21%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

3、公司主要竞争对手情况

公司的竞争对手一方面包括全国范围内的大型房地产企业，相对于中小房地产开发商而言，该等企业在品牌认知度、资本实力、土地储备、运营能力方面均具有一定优势。另一方面，与公司规模和区域分布类似的中小型房地产开发商也是公司的主要竞争对手。公司行业内可比的上市房地产公司请见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”中同行业上市公司财务指标的相关比较。

（二）公司行业内的竞争地位

经过多年发展，公司在行业中积累了一定的知名度。在由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”及“2015 中国房地产 500 强测评”中，公司的排名分别为第 50 位和第 43 位。

排名	公司名称（2014 年）	公司名称（2015 年）
41	上海实业城市开发集团有限公司	雨润地产集团
42	龙光地产控股有限公司	龙光地产控股有限公司
43	重庆隆鑫地产（集团）有限公司	**金辉集团股份有限公司**
44	上海升龙投资集团有限公司	浙江佳源房地产集团有限公司
45	广州时代地产集团有限公司	广州时代地产集团有限公司
46	景瑞地产（集团）股份有限公司	景瑞地产（集团）有限公司
47	浙江佳源房地产集团有限公司	亿达集团有限公司
48	大华（集团）有限公司	中骏置业控股有限公司
49	雨润控股集团有限公司	国购投资有限公司
50	**金辉集团有限公司**	农工商房地产（集团）股份有限公司
51	农工商房地产（集团）股份有限公司	浙江祥生房地产开发有限公司

排名	公司名称（2014 年）	公司名称（2015 年）
52	联发集团有限公司	联发集团有限公司
53	上海中建东孚投资发展有限公司	卓越置业集团有限公司
54	海航地产控股（集团）有限公司	朗诗集团股份有限公司
55	朗诗集团股份有限公司	首创置业股份有限公司
56	宁波奥克斯置业有限公司	方兴地产（中国）有限公司
57	北京城建投资发展股份有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司
58	上海证大房地产有限公司	重庆华宇物业（集团）有限公司
59	重庆华宇物业（集团）有限公司	三盛地产集团
60	中骏置业控股有限公司	中国奥园地产集团股份有限公司

数据来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

（三）公司竞争能力分析

1、公司竞争优势

（1）公司是国内优秀的专注开发优质住宅物业的全国性房地产开发商

公司是一家专注于房地产开发的全国性开发商，自 1996 年成立以来，始终在房地产开发领域耕耘。公司业务覆盖区域自福州和福清开始，后扩展至重庆、西安、北京、苏州和上海等地，后续随着公司业务持续发展，又先后进入了合肥、无锡、盐城、扬州、沈阳、成都、淮安及连云港等城市，逐步发展成为一家国内优秀的专注开发优质住宅物业的全国性开发商，并确立了“全国布局、区域聚焦、城市领先”的发展战略。重点覆盖中国东南部、长江三角洲及环渤海区域等经济发达的东部沿海地区与具有高增长潜力的中国中西部地区，逐步在战略性区域的主要城市建立了品牌形象。公司在近 20 个城市拥有房地产开发业务。公司在前述市场发展及扩充业务的能力是业绩持续增长的重要保障。根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“据中国房中国房地产 500 强测评”及“测评地产中国房地产 500 强测评”中，公司排名分别在第 50 位和第 43 位。

公司开发的产品涵盖多种住宅物业，主要包括高、中层刚需住宅及部分改善型住宅，以迎合市场不同细分市场的需求。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。公司房地产开发项目一般附设零售商店、停车位及会所，配备游泳池、儿童活动区、品酒屋及图书馆等配套设施，亦寻求在开发的房地产项目中纳入幼儿园、中小学校等教育设施，提升项目的内在价值。

为进一步吸引及服务客户，公司特别注重对中小户型为主的大型住宅项目开发经验的积累，并在此方面积累了丰富的经验。公司开发的住宅物业小区生活环境舒适，公共交通便利，设计及布局风格符合市场需求。在开发大型项目时，公司可将零售商店、会所及幼儿园等社区设施的成本分摊至大量住宅单位从而实现公司业务的规模经济。同时，大量居民亦可促进项目社区设施的商业活力，并有助于将开发项目转变成可以自我持续增长的城市社区，进而进一步吸引及服务客户。此外，该等大型项目的开发和运作又可提升公司的品牌知名度。

（2）高效的执行力确保项目的快速周转

公司凭借在中国开发优质住宅物业中的高效的执行力确保项目的快速周转，具体表现如下：

①规划设计优化且质量控制严格

公司拥有较强的设计能力，公司位于上海及北京的研发设计管理中心负责物业开发项目的整体规划及设计并监督项目公司的设计团队及外聘的设计公司，确保符合客户要求及确保项目按进度推进并高质量完成。公司的项目规划及设计将充分结合项目的位置特点、建筑条件及文化环境。为维持公司产品的标准及质量，公司亦制定了全面的设计及质控指引，列明了设计及建筑标准、开发程序及责任分配。公司的规划设计及维持严格质控的能力提升了所开发物业的价值。

②有效借鉴项目开发经验并应用到后续开发的物业当中

公司能将成功的物业开发项目经验高效的在各个项目中推广应用。公司利用标准化程序、模块组件及户型建立了一个精简的开发流程，流程涵盖业务营运的所有环节，同时仍能迎合客户的独特需求。公司有囊括多种结构布局模块及物业风格的专有设计库，可快速调整、搭配、组合及制定模块设计而符合不同客户及地区市场的需求及品味。在一个城市成功实行若干设计概念、特点及主题后，公司会根据其他目标市场的当地需求及特点进行一定的调整后在当地推出同类产品。因此，公司的许多房地产开发项目能够在较短时间内完成，有助改善营运现金流及提高投资回报。公司较强的复制力可增加规模经济，为未来业务扩张发挥协同效应。

（3）公司拥有有效的成本控制及审慎的财务管理

公司在项目开发各环节采取审慎的财务管理方法及贯彻实施严格的成本控

制，以提高资本使用效率，并最大限度提高盈利能力。公司密切关注资本状况及谨慎控制土地收购成本、建筑成本与销售及市场推广机制。

①在土地购置方面，公司在购地前会预计各房地产开发项目的土地购置成本与预计投资总额的比率。在购地前，公司基于目标市场的定性及定量分析计算项目的目标平均售价、毛利率及投资总额。若基于公司计算所得的购地成本在商业上不具可行性，则公司不会收购该土地。公司审慎的土地收购方式让公司可有效管理现金流需求。

②在资金统筹方面，公司确保自有资金与土地购置所需资金相匹配。通过保持足以供未来三至五年开发的土地储备量，公司能降低因未来开发所需土地储备不足而临时产生的购置土地的现金支出，从而保证公司现金流的稳定。

③在项目建设方面，公司结合过往表现、工程质量、计划交付时间及成本评估等因素挑选工程承包商及建筑材料供应商，以此将建设成本维持在合理水平，同時保障工程质量。通过物业开发项目的建设及装修成本标准化管理，公司能够有效控制建设成本。

④在销售及营销方面，公司根据市场状况及各物业开发项目的要求，为各项目制订营销预算以有效管理销售及营销费用，并提升成本效益。公司为大部分房地产开发项目配备专门的内部销售及营销团队，以此加强销售及营销可靠性并有效控制销售及营销费用。

（4）公司以较低成本购得位置优越且增长潜力高的优质土地，为持续成长奠定了坚实基础

凭着对购地时机及潜在的土地收购机会精确判断和丰富经验，公司能及早识别并取得有长期增长潜力的土地，因而抓住先机以合理成本购得相关地块。公司之所以能以有竞争力的合理价格收购优质土地，有赖于以下原因：①公司能准确判断市场趋势及周期；②审慎购地、严格遵守购地政策及目标回报率；③公司能抓住购地机会、保持土地储备稳定增长。市场低迷，公司亦积极物色土地储备扩充机会；市场景气时，公司则集中精力开发项目。

公司的土地储备一般在市区，交通便利、周边设施完善且环境优美。有相当一部分土地储备在潜力巨大的新兴住宅区，预期会受购房者青睐。

截至 2015 年 9 月末，公司拥有土地储备的建筑面积（包括拟建项目建筑面

积以及在建项目中拟建地块的建筑面积）近 500 万平方米（其中苏州、淮安、连云港等所在的华东地区占比达到 60.42%；重庆、成都所在的西南地区占比达到 20.96%；沈阳所在的华北地区占比达到 8.34%；福州所在的东南地区占比达到 7.18%；西安所在的西北地区占比达到 3.09%），有利公司在整个行业及区域经济周期内稳定增长。

（5）销售及营销团队与管理团队经验丰富，为公司品牌及产品的不断成功提供保障

公司为大部分物业开发项目培养及配备了专门的内部销售及营销团队。销售及营销团队经验丰富，对目标市场偏好及趋势有深入了解，制定的销售及营销策略兼顾本身整体发展政策的需求与当地市场状况。公司通过让销售及营销团队全程参与项目开发，确保开发的产品切合市场需求及趋势，以此提升产品价值及公司的议价能力。公司内部专门的销售及营销管理团队能为客户提供更优质的服务，有利于公司控制销售价格及营销费用，亦能有效强化销售及营销的可靠性。

（6）公司拥有稳定而资深的管理团队提供长期服务

公司实行多区域两级管理模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投资、设计、施工、销售等关键环节的把控，同时拥有对子公司管理层的考核权及子公司财务的控制权。扁平化的组织结构既保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，又给项目子公司充分授权。管理团队在这种管理模式下高效运营。

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队有着近二十年的房地产开发经营经验，有丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，市场化运作能力突出。除高级管理团队外，公司还在各地拥有稳定、资深的中级管理团队。自成立以来，公司致力于塑造并保持鼓励创新及奉献精神的企业文化。

2、公司竞争劣势

（1）快速扩张的人才瓶颈

随着公司战略的实施及规模的不断扩张，公司对优秀人才的数量、能力、多元化水平要求将逐步提高，高素质人才的需求将持续增长。因此如何处理公司跨

地域快速发展和公司对高素质人才持续需求之间的矛盾，是公司目前发展历程中需要解决的问题。

（2）缺乏资本市场的融资平台

房地产行业系资本密集型行业，对资金的需求处于较高水平。目前公司营运资金主要依赖股东出资、自身利润积累、银行贷款等，融资渠道有限。从长远看，公司融资渠道如不能得以拓宽，将制约公司经营规模的持续与发展。

四、公司主营业务的具体情况

（一）公司的主营业务简介

报告期内，公司各项主营业务的收入情况如下：

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
房地产开发	950,739.58	98.12	1,184,892.66	97.29	977,367.27	95.68	639,826.86	95.23
物业管理	16,100.12	1.66	18,415.16	1.51	13,263.26	1.30	8,972.70	1.34
物业租赁	2,081.75	0.21	2,881.98	0.24	2,153.58	0.21	966.38	0.14
建造合同收入	-	-	11,682.31	0.96	28,729.59	2.81	22,088.45	3.29
合计	**968,921.45**	**100.00**	**1,217,872.11**	**100.00**	**1,021,513.70**	**100.00**	**671,854.39**	**100.00**

报告期内，公司主营业务收入分别为 67.19 亿元、102.15 亿元、121.79 亿元和 96.89 亿元，整体呈现较为明显的上升趋势。其中房地产开发业务所占比重最高，最近三年及一期占主营业务收入比重分别达到 95.23%、95.68%、97.29%和 98.12%，是公司主营业务收入的主要来源。

报告期内，公司建造合同收入系定制销售西安中银大厦产生，属于公司房地产开发业务中一种销售方式，不属于一般的建筑施工业务。该大厦已于 2014 年建成，2015 年已不再产生收入。除此以外，公司报告期内无其他建造合同收入，未来也没有继续承建其他项目的计划。

1、房地产开发业务经营情况

公司的房地产开发业务中，整体以住宅开发为主，再配以少量商业物业开发。公司已先后进入福州、重庆、西安、北京、天津、上海等近 20 个城市从事住宅开发业务。截至 2015 年 9 月 30 日，公司在建建筑总面积为 462.04 万平方米。

2014 年度，公司结算面积 127.41 万平方米，实现房屋销售收入 118.49 亿元。2015 年前三季度，公司结算面积 118.74 万平方米，实现房屋销售收入 95.07 亿元。

报告期内，公司土地开发与房地产开发业务的主要经营指标如下：

年份	新开工面积注[1]（万平方米）	竣工面积注[1]（万平方米）	签约销售面积（万平方米）	签约销售金额（亿元）	结转收入面积（万平方米）	结转销售收入（亿元）
2015 年 1-9 月	80.08	161.74	111.42	94.18	118.74	95.07
2014 年度	166.43	163.64	168.62	156.17	127.41	118.49
2013 年度	188.81	143.51	155.84	137.97	110.49	97.74
2012 年度	104.05	77.77	112.38	100.26	74.66	63.98

注 1：新开工面积及竣工面积为包括用于销售、租赁在内的所有物业面积

2012-2014 年，公司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，并有针对性地推出适合刚需人群的产品和户型，实现销售面积较快增长。从表中看出，公司新开工面积、竣工面积、签约销售金额等均有较大幅度的增长。2015 年前三季度除新开工面积较去年同期有所下降外，其他项目基本保持在 2014 年同期水平。2015 年前三季度新开工面积下降的主要原因为当期公司新增的房地产开发项目主要为合作开发项目，上述项目的新开工面积未纳入公司合并范围，从而未统计到公司新开工面积当中。

报告期内，公司主营业务收入按城市构成情况如下：

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
北京	-	-	-	-	-	-	-	-
福州	88,358.27	9.29%	179,710.19	15.17%	206,226.09	21.10%	80,050.87	12.51%
福清	53,314.46	5.61%	191,681.77	16.18%	130,211.28	13.32%	126,029.76	19.70%
重庆	142,144.75	14.95%	160,765.93	13.57%	164,795.63	16.86%	153,957.58	24.06%
西安	327,496.71	34.45%	202,480.63	17.09%	335,650.83	34.34%	155,760.77	24.34%
上海	33,296.09	3.50%	99,184.72	8.37%	44,967.42	4.60%	-	0.00%
苏州	70,562.98	7.42%	102,528.13	8.65%	87,123.85	8.91%	124,027.88	19.38%
天津	-	-	-	-	-	-	-	-
淮安	26,144.42	2.75%	29,772.03	2.51%	5,229.51	0.54%	-	0.00%
盐城	7,360.14	0.77%	27,241.68	2.30%	-	0.00%	-	0.00%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
连云港	13,414.08	1.41%	48,408.31	4.09%	3,162.66	0.32%	-	0.00%
合肥	66,908.69	7.04%	90,950.17	7.68%	-	0.00%	-	0.00%
沈阳	14,988.96	1.58%	-	-	-	-	-	-
成都	33,344.69	3.51%	52,169.10	4.40%	-	0.00%	-	0.00%
无锡	23,764.71	2.50%	-	-	-	-	-	-
扬州	49,640.63	5.22%	-	-	-	-	-	-
句容	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**950,739.58**	**100.00%**	**1,184,892.34**	**100.00%**	**977,367.27**	**100.00%**	**639,826.86**	**100.00%**

从地区销售构成看，福州、福清、重庆和西安地区销售占有较大比重。上述地区收入合计占比在报告期内均在 60%以上，2013 年以来，公司在上海、合肥、淮安、盐城以及连云港地区的业务比重有所上升，在苏州地区的业务占比有所下降，主要原因是当期公司在该地区新增的房地产开发项目主要为合作开发项目。

2、物业管理经营情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司已进入福州、福清、重庆、西安、上海、苏州、淮安、盐城、连云港、合肥、沈阳、成都、扬州、句容等 14 个城市开展物业管理业务，分为华南、华东、西南西北以及华北五个片区进行管理。最近三年及一期物业管理业务情况如下表所示：

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）
华南地区	2,388,773.43	4,376.14	2,279,617.02	4,805.18
华东地区	1,221,202.84	1,913.00	780,768.34	856.43
西南地区	2,794,664.67	5,095.29	2,333,166.32	7,584.25
西北地区	2,017,345.77	4,476.73	1,870,914.90	4,962.34
华北地区	216,903.42	238.97	168,611.69	206.96
合计	**8,424,781.43**	**16,100.12**	**7,433,078.27**	**18,415.16**
项目	**2013 年度**		**2012 年度**	
	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）
华南地区	1,953,063.49	3,373.16	1,798,595.52	2,582.17
华东地区	306,102.50	364.25	136,856.89	332.46
西南地区	2,079,799.29	5,781.54	1,878,117.93	2,945.23
西北地区	1,536,282.55	3,718.22	1,297,786.75	3,112.84

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）	物业管理面积（平方米）	物业收入（万元）
华北地区	98,440.29	26.05	-	-
合计	**5,973,688.12**	**13,263.26**	**5,111,357.09**	**8,972.70**

3、物业租赁经营情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司已开业的商业地产主要包括福州金辉大厦、重庆金辉广场和西安金辉大厦等，这三处物业持有面积合计为 188,157 平方米，其中福州金辉大厦已实现 100%出租，重庆金辉广场的出租率达到 69.00%，西安金辉大厦的出租率也达到了 76.00%。

最近三年及一期，公司拥有的用于租赁的主要自持物业情况如下：

项目名称	规划建筑面积（平方米）	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-9 月	
		租金收入（万元）	出租率	租金收入（万元）	出租率	租金收入（万元）	出租率	租金收入（万元）	出租率
福州金辉大厦	16,759.80	100.56	100%	217.88	100%	301.68	100%	225.84	100%
重庆金辉广场	124,111.00	-	-	246.55	14%	1,007.00	41%	818.30	69%
西安金辉大厦	47,285.90	-	-	-	-	-	-	275.13	76%
西安馨苑幼儿园	3,641.02	22.00	100%	36.00	100%	36.00	100%	27.00	100%
西安馨苑会所	7,166.89	9.00	100%	9.00	100%	9.00	100%	6.75	100%
西安融侨城幼儿园	3,506.41	-	-	-	-	-	-	3.50	100%
西安曲江观邸幼儿园	2,914.55	5.25	100%	16.50	100%	16.50	100%	21.00	100%
重庆风临洲运动会所	8,837.36	151.95	100%	159.55	100%	167.52	100%	131.92	100%
重庆风临州南坪实验幼儿园	3,412.04	18.00	100%	18.00	100%	34.12	100%	25.59	100%
重庆金辉城二期 B 区幼儿园	2,020.08	-	-	28.72	100%	28.72	100%	21.54	100%
重庆云满庭 B 区会所	1,527.59	11.26	31%	12.43	31%	13.02	31%	10.24	31%
重庆云满庭 B 区幼儿园	1,730.87	7.00	100%	7.00	100%	7.00	100%	11.00	100%
重庆诺丁阳光一期幼儿园	826.95	6.30	100%	6.30	100%	6.30	100%	4.73	100%
重庆诺丁阳光二期幼儿园	1,019.93	6.08	100%	6.08	100%	6.08	100%	4.79	100%
合计	**224,760.39**	**337.40**	**-**	**764.01**	**-**	**1,632.94**	**-**	**1,587.33**	-

上述物业 2012-2014 年度和 2015 年 1-9 月合计实现出租收入分别为 337.40 万元、764.01 万元、1,632.94 万元和 1,587.33 万元，占当期出租收入的 34.91%、

35.48%、56.66%和 76.25%。公司持有的其他用于租赁的物业均为零星商业，单体物业的面积较小。

除目前已拥有的商业物业外，公司目前还拥有正在开发建设中的商业物业。截至 2015 年 9 月 30 日，公司在建的商业物业情况如下：

项目名称	规划建筑面积（平方米）	开工时间	预计开业时间
北望金辉大厦	116,399	2014/11/6	2016/12/31
西安创智大厦	18,365	2012/8/1	2016/6/30
重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼，57#楼	66,477	2014/4/15	2016/11/30
上海金辉商业广场二期	30,666	2013/8/27	2016/12/31
合计	**304,072**		

4、报告期内主要客户及供应商情况

（1）主要客户

公司报告期内前五大客户基本情况如下：

年度	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入的比例
2015 年 1-9 月	卫 XX	1,980.00	0.20%
	林 X	1,508.00	0.15%
	林 XX	1,447.98	0.15%
	马 XX	1,419.43	0.15%
	叶 XX	1,274.34	0.13%
	前五大客户合计	**7,629.75**	**0.78%**
2014 年度	中国银行股份有限公司陕西分公司	11,682.31	0.96%
	陈 X	3,929.53	0.32%
	李 X	3,883.65	0.32%
	李 X	3,848.56	0.32%
	林 XX	3,538.94	0.29%
	前五大客户合计	**26,882.99**	**2.21%**
2013 年度	中国银行股份有限公司陕西分公司	28,729.59	2.81%
	中国建设银行股份有限公司西安高新技术产业开发支行	2,065.94	0.20%
	林 XX	942.56	0.09%
	马 XX	800	0.08%
	彭 XX	754.7	0.07%
	前五大客户合计	**33,292.79**	**3.26%**
2012 年度	中国银行股份有限公司陕西分公司	22,088.45	3.29%
	候 XX	500.63	0.07%
	张 XX	481.47	0.07%

年度	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入的比例
	张 XX	462.02	0.07%
	连 X	439.34	0.07%
	前五大客户合计	**23,971.91**	**3.57%**

报告期内，公司前五大客户占销售金额的比重较小，公司客户较为分散。

公司的董事、监事和高级管理人员，及主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

（2）主要供应商

报告期内，公司前五大供应商基本情况如下：

年度	供应商名称	采购金额（万元）	占比
2015 年 1-9 月	福建卓越建设工程开发有限公司	130,559.15	22.70%
	福建宏盛建设集团有限公司	114,485.16	19.91%
	福清市三建建筑工程有限公司	21,187.54	3.68%
	湖北海厦建设有限公司	17,798.77	3.09%
	福建省华航建设工程有限公司	14,620	2.54%
	前五大供应商合计	**298,650.19**	**51.93%**
2014 年度	福建宏盛建设集团有限公司	223,505.90	26.20%
	福建卓越建设工程开发有限公司	143,019.15	16.77%
	福清市三建建筑工程有限公司	57,773.11	6.77%
	湖北海厦建设有限公司	38,152.64	4.47%
	福建省二建建设集团有限公司	7,565.59	0.89%
	前五大供应商合计	**470,016.39**	**55.11%**
2013 年度	福建宏盛建设集团有限公司	209,849.58	23.77%
	福建卓越建设工程开发有限公司	135,963.36	15.40%
	福清市三建建筑工程有限公司	38,190.27	4.33%
	福建省二建建设集团有限公司	23,613.77	2.68%
	湖北海厦建设有限公司	17,362.61	1.97%
	前五大供应商合计	**424,979.58**	**48.14%**
2012 年度	福建卓越建设工程开发有限公司	178,309.84	38.90%
	福建宏盛建设集团有限公司	72,360.44	15.78%
	福建省二建建设集团有限公司	32,128.90	7.01%
	福清市三建建筑工程有限公司	24,800.71	5.41%
	湖北海厦建设有限公司	13,421.15	2.93%
	前五大供应商合计	**321,021.04**	**70.03%**

报告期内，公司前五大供应商占公司当期成本发生额金额的比重较高，均在 48%以上，主要由于公司的采购以工程承包为主，公司通常选择资质优良且历史合作关系较好的建筑工程公司承接公司的建筑工程项目，因此公司前五大供应商

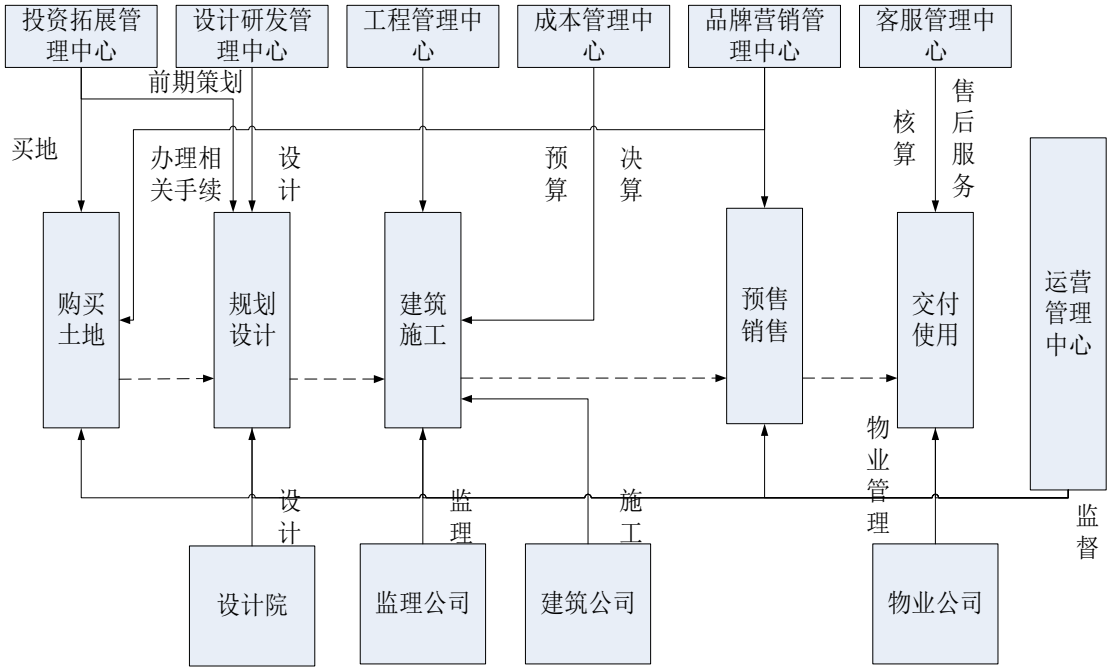
较为固定且金额占比较大。如公司因特定原因不能与上述公司继续合作，则公司能够在市场上较快寻找到相关合作方予以替代，不存在对上述供应商的重大依赖情形。

公司的董事、监事和高级管理人员，及主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

（二）房地产开发销售业务的经营模式

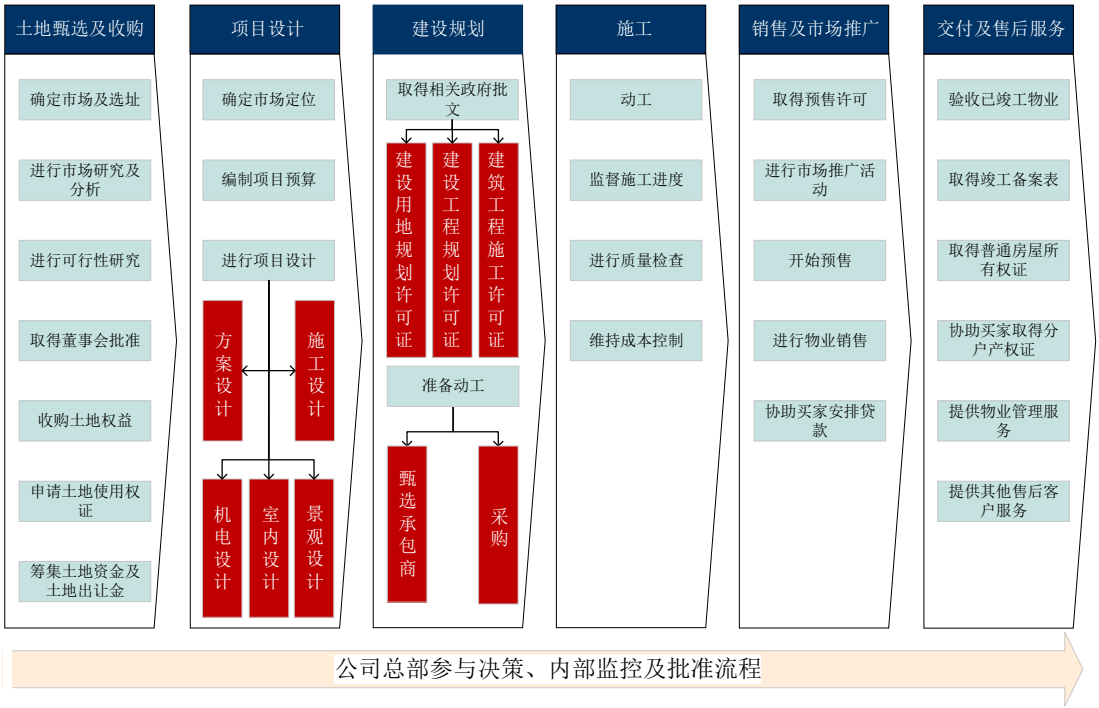
1、公司房地产开发的相关部门设置

公司针对房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、公司房地产开发的运作模式

公司所销售的房地产物业均由公司自主或合作开发取得，公司已形成完整的房地产开发和销售运作流程。公司的房地产开发流程遵循系统化的规划及执行程序，并保持适度灵活性，以适应中国房地产市场的市场需求以及监管环境的最新情况。公司房地产开发的主要环节如下图所示：



（1）土地的选址及购买

土地的选址是房地产开发流程最为重要的基本步骤之一。公司拥有经验丰富的研究团队，由公司分管各业务环节的中高层人员组成，专门负责在各城市调研当地的潜在房地产开发用地。公司在决定是否购买土地时一般会考虑以下标准：

①项目所在城市的宏观经济状况及政府政策；

②项目所在地区的房地产市场的增长潜力；

③项目的地理位置、项目预计规模、交通的便利程度、环境及各种配套基础建设及公共设施；

④项目周边的市场供求及其他市场状况；

⑤房地产开发项目的预测现金流量安排、成本、定价、利润率及投资回报。

一般而言，公司相关项目公司的外联部门、营销部门及设计部门将通过研究及分析当地市场趋势及市场状况，完成市场定位报告，以协助选址过程。如公司考虑进入新城市，则公司总部的品牌营销管理中心及位于北京及上海的研发设计管理中心亦将参与前期的调研工作。公司相关项目公司下属的设计部门将按照市场定位报告制订规划设计方案，并将方案提交予公司选定的设计公司；成本部门

编制预算报告；而财务部门负责评估预测现金流量和盈利；外联部门进行初步可行性研究，并向公司领导报告研究成果，如有关研究得到公司领导认可，则由公司领导深入考察和评估相关地块。最终向董事会呈报收购及发展有关地块的最终方案并寻求董事会批准。

公司通过投资拓展管理中心负责土地的收购工作，通常可以通过多种渠道取得土地使用权，包括：

①通过参与土地公开招标、拍卖及挂牌出让向政府收购地块；

②根据土地转让协议向现有非政府土地使用权持有者购买地块；

③与已取得或有较大机会取得土地使用权的公司成立合营企业；

④投资或收购已取得土地使用权但价值被低估的公司。

公司收购一地块的土地使用权时，须向转让方支付土地价款并获得相关土地的土地使用权证。后续的开发由公司设立或收购的项目公司承接。

（2）项目设计

项目设计是房地产项目开发过程中的重要一环。为增加项目对客户的吸引力，公司特别注重项目在视觉感受、周边环境、建筑风格及居住便利等方面的设计。

公司成立了专门的内部研发中心，负责房地产开发项目的整体规划与设计。公司的设计团队包括位于北京及上海的研发设计管理中心及各项目子公司的设计部门，主要负责组织会议研讨和审批物业开发项目的项目定位、规划及设计；项目子公司的设计部门负责领导及管理特定物业开发项目的设计过程；此外，公司在上海的景观绿化管理中心专门负责设计项目的景观及绿化。项目设计过程通常需要约三个月左右时间。首先，项目子公司的设计部门调查目标客户的需求、偏好及品位，继而拟定各物业开发项目的市场定位，市场定位得到上一级研发设计管理中心批准后，项目子公司的设计部门会编制详细的设计进度时间表、厘定设计费用预算及制定外部设计公司甄选计划，之后向北京或上海（取决于项目所在地临近位置）的研发设计管理中心呈报该等事宜以供审批。

确定物业开发项目的设计概念后，项目子公司会将具体的项目设计工作外包给建筑设计、室内及景观设计公司。公司的设计团队协同相关项目子公司与上述经挑选的建筑及室内设计公司密切合作，将设计概念转化为详细的开发方案，以供相关政府部门审批。政府部门批准后，项目开发方案将作为房地产开发项目施工和建造的依据。公司的成本管理、财务、销售与营销团队及物业管理团队将积极参与制定每个物业开发项目的开发方案。在施工阶段，项目子公司设计部门的专业工程师也将密切监察开发产品的质量，以确保妥善执行设计方案。 对于公司的重点物业开发项目，研发设计管理中心将直接负责上述整个规划和设计过程。

此外，公司利用标准化程序、模块组件及户型建立了一个精简的开发流程，能够满足不同市场下客户的独特需求。公司至今已建立了囊括多种结构布局模块及物业风格的专有设计库，可快速调整、搭配、组合及制定模块设计从而符合不同细分市场及不同地区市场中客户的需求及品位。在一个城市成功实行若干设计概念、特点及主题后，公司会根据其他目标市场的当地需求及特点进行一定的调整，随后在当地推出同类产品。

（3）建设规划及施工

公司取得项目土地的土地使用权后，需向相关政府部门报送规划方案获取政府批准以达到开工要求。公司需保证在必要证书及许可证到期或必须办理时在取得该等必要文件方面不存在因公司自身原因造成的重大延误。除未动工的房地产开发项目外，公司的所有在建项目及持有作为未来开发的项目应取得国家相关法律法规要求的土地使用权证及所有相关证照。

公司在取得物业开发项目的施工许可证后随即开始动工建设。施工通常是项目开发过程中时间跨度最长的步骤。一般而言，公司将施工工程全部外包给独立第三方。房地产开发项目动工后，相关项目子公司的工程部门开始负责管理承包商的日常营运、监督工程进度并控制质量。工程部门持续监督施工进度及质量，维持施工计划及质量控制的有效执行。项目子公司的成本部门亦监督施工活动以有效控制施工成本。对于建设期间的重大问题，项目子公司的工程部门将向公司总部的工程管理中心进行汇报；工程相关成本的预算以及决算工作将由公司总部

的成本管理中心负责审批。

（4）销售及市场推广

公司设立了品牌营销管理中心负责公司产品的宣传及销售相关的工作。通常在房地产开发项目达到预售条件前，品牌营销管理中心就开始设计宣传方案，并在方案完成后负责具体的实施。在方案设计的过程中，品牌营销中心与公司其他相关部门充分的沟通，以了解产品的定位和特点，并跟踪考察项目所在地的市场行情，同时，参考同行业公司的宣传和营销策略，最终形成一份高度可行的宣传方案。在开发的楼盘达到预售条件后，公司会在第一时间办理预售许可证并开始预售工作。在楼盘销售期间，公司持续统计楼盘预售情况，根据楼盘的去化速度适当的调整营销策略。

（5）交付及售后服务

公司严格按照预售或销售合同规定的时间交付物业。除进行物业交付前检验外，公司还密切监察物业开发项目的施工进度，确保按期交付物业。根据我国法律法规，取得竣工验收证书后方可交付物业，公司严格执行该项规定，完成各项验收工作并取得竣工验收证书后，即向购房者发出交付通知。

交付物业前，施工及质量管理部门会进行实地验收，确保物业达到规定质量。随后，销售团队会安排客户于预计交付日期前检验相关物业，确保其符合各项要求。已竣工项目的物业均需取得房屋所有权证。通常取得房屋所有权证（提交申请除外）的时间视政府办理流程而定，不在公司的控制范围内，因此公司发出的各项房屋所有权证所需时间通常不一致。

公司的客服管理中心负责提供售后服务及制订客服程序及标准，包括协助客户申请房屋所有权证及处理客户投诉。营销部门客服团队亦负责电话采访购房者，收集其对物业产品及服务、销售及营销与对公司的整体评价等各方面的反馈意见。客服团队亦负责收集客户资料，用以分析客户偏好的最新趋势，并调查客户满意度，以便公司改进物业开发项目的定位、设计、营销策略及质量。

3、公司房地产开发关键环节单位的选择方式

（1）勘察测绘单位的选择

公司房地产项目的前期勘察测绘工作将通过招投标的方式选定具有良好资质及相关工作经验的勘察测绘单位承担勘察和测绘工作，保证项目开发前期的勘察和测绘能够高质量完成，为后续工作打下良好基础。

（2）设计单位和设计方案的选择

设计是决定房地产企业产品核心竞争力和成本效益的关键因素。公司拥有自己的研发中心和子公司相关部门负责项目前期的自行设计。在房地产开发项目进入设计后期阶段，公司会选用与其具有长期合作关系的设计公司（设计院）进行邀标，择优录用专业知识更加丰富且设计理念更加先进的设计公司。在施工图设计阶段，通过邀标优先选择长期合作伙伴关系的设计公司提高设计效率，降低设计费用。

（3）建筑施工单位的选择

公司对建筑施工单位的选择主要通过招投标的方式，所有工程项目必须选用通过认证的建筑施工单位承接项目工程，公司会在施工单位招投标前对拟选择参加招投标的施工单位进行初步的考核筛选，确认施工单位具有合格的业务资质以及符合公司项目开发基本要求后发出招标邀请，按照合规的市场化的招投标程序确定项目施工单位。

（4）监理单位的选择

公司以招投标方式引入具备较强实力和监理资质的监理公司对项目进行监理。在招投标方式方面，根据《中华人民共和国招标投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的要求，对符合招标条件的工程项目：监理单项合同估算价在 50 万元人民币以上的项目，采用招标的方式，按照政府颁布的评标、定标程序及有关要求，选择监理单位，并根据招标文件的条款订立监理合同。其规定的两类招标程序是：公开招标及邀请投标，就涉及国有资产的建筑项目而言，开发公司均需采用公开招标程序；对于非国有资产的项目，在取得地方相关机构的批准后，邀请不少于三家合格的监理公司递交有关开发项目的标书。招标评审委员会将审阅标书，并根据委员会预先制定的准则挑选监理单位。本公司均按照以上要求在项目开发中严格执行了监理单位的选择。

4、公司房地产开发采购的组织架构以及采购模式

（1）供应商管理

公司对于采购的项目按照类别分为 A 类供应商、B 类供应商和 C 类供应商。不同类别的供应商主要定义如下表所示：

供应商类别		对应的专业
A 类	工程施工类	施工总承包
	材料设备类	电梯、入户门、水泵设备、外墙涂料、公共区域灯具
	咨询服务类	造价咨询（终审）
B 类	工程施工类	景观施工、消防工程、公区装修、外墙保温、外窗工程、幕墙工程
	材料设备类	门窗铝合金型材、五金配件、防水材料、内墙砖、地砖、电气元器件、开关面板、消防报警系统、电线电缆、给水管材管件、采暖管材、可视对讲及监控设备、阀门、防火门
	咨询服务类	
C 类	工程施工类	除 A 类、B 类供应商外供应商
	材料设备类	除 A 类、B 类供应商外供应商
	咨询服务类	除 A 类、B 类供应商外供应商

公司按照以上各专业供应商经资格预审、考察合格（新增供应商）或履约评审合格（正合作和已合作供应商），并通过审批形成供应商库，以方便日常的采购活动。公司对供应商库进行不定期更新，以确保供应商库的及时性和有效性。

（2）公司采购的组织架构

公司的采购由公司总部设立的成本管理中心和各项目子公司设立的成本部共同组织和管理。

成本管理中心主要负责统筹和审批公司重大的采购活动，其具体职责主要有以下几个方面：

①负责所有 A 类、B 类供应商的资源规划并负责供应商的开发引进及考察，根据业务类型进行供应商库的分类管理；

②负责 A 类、B 类供应商关系维护，包括但不限于投诉管理等；

③负责 A 类、B 类供应商合作评价，其中包括年度评价、履约评价等；

④负责 A 类、B 类合作供应商分类分级工作；

⑤负责对项目子公司成本部提交的供应商考察报告及区域性月度供应商引进的审核、指导、督导；

⑥负责对项目子公司成本部提交的供应商管理工作计划进行审核、指导、督

导。

项目子公司设立的成本部主要负责采购活动的具体执行以及非重大采购项目的管理，主要内容体现在以下方面：

①负责项目子公司所在区域C类供应商服务体系的建设和管理，并负责将C类供应商的相关考察报告及供应商资料每月汇总上报成本管理中心备案通过；

②负责项目子公司所在区域 C 类供应商的资源规划、开发引进、推荐及考察工作的组织和实施；

③负责项目子公司所在区域C类供应商关系的维护，其中包括投诉管理等；

④负责项目子公司所在区域合作 C 类供应商评价，其中包括年度评价、履约评价，并参与A类、B类供应商各项评价等；

⑤负责项目子公司所在区域自主招标项目供应商信息的审核、更新、归档，以及供应商投诉流程的公示；

⑥负责项目子公司所在区域项目合同争议的组织和处理，结果须报成本管理中心备案。

（3）工程承包采购管理

公司将地基开挖、一般建造、设备安装、装修及机电工程等物业开发的所有建筑工程承包给资质合格的承包商。公司主要根据预计合同金额及当地建筑市场的竞争状况通过邀请招标、议标及直接承包等多种方法甄选承包商。在可选建筑公司较多的项目地区，公司通常采用邀请招标的方式选择承包商，邀请招标过程中，公司至少邀请三家资质合格的建筑公司对建筑项目进行投标，通过公开竞标的方式选定承包商；在可选建筑公司相对有限的项目地区，公司通常采用议标的方式选择承包商，议标过程中，公司同时与至少三家资质合格的建筑公司商议建筑项目的合作事宜，根据综合比较后确定承包商；而在一些项目地区可选建筑公司严重受限的情形下，公司将执行直接外包程序与一家资质合格的建筑公司直接开展合作。为确保符合公司的质量及工艺标准，公司为每一种甄选承包商的方法制定了全面程序。无论执行上述何种甄选流程，公司在甄选过程中都会详细审慎调查承包商相关资质及业务水平。通常公司在甄选时会重点关注承包商的专业资质、业界声誉、过往业绩、报价水平、财务状况及建筑技能。

公司总部的成本管理中心制定承包商甄选的指引及程序，监督项目公司的承包商甄选情况并直接参与公司主要建筑项目的承包商甄选。公司在各项目子公司

成立承包商甄选工作小组，成员包括成本部、设计部、财务部及行政人事部的专业人员，以管理建筑项目承包商甄选过程，其中包括选择甄选方法及流程、审慎调查潜在承包商、处理投招标或协商过程、评估其他潜在承包商议案及报价、向公司总部提交甄选报告并与所选承包商商讨合同。由成本管理中心审阅各甄选议案，并由公司领导作出最终决定。

选定承包商后，公司与拟合作的承包商签署工程承包协议。承包商须遵守相关施工合同在质量及完工进度方面规定的保证条款。根据公司的标准施工合同，如有存在延误工期或者施工质量不达标的情形，承包商须赔偿公司损失并承担修补施工缺陷的成本。公司根据与承包商所订施工合同的条款及条件向承包商分期付款，每期付款的数额因项目不同而有差异。物业开发项目竣工时，承包商一般根据施工合同会收取总价款项约 70%的金额。结账及结算时公司支付总价款约 95%的金额，余下 5%作为质量保证金保留 2-5 年。根据以往的记录，公司并未出现质量保证金不足以支付修补施工工程缺陷所需资金的情形。

（4）建筑材料采购管理

房地产开发项目所用的建材通常由承包商负责采购，但采购程序及最终采购价格须经公司批准。在某些情况下，公司会指定建材供货商以确保其符合特定的要求。公司制订了供应商库，整理并记录了经过公司甄选的资质优良的供应商，对于大部分钢材及水泥等主要建材的采购，公司通常指定供应商库中的供货商，要求承包商向其采购建材，以确保建材符合特定标准及要求。此外，为有效控制建筑成本，公司亦已就不同价格段的房地产开发项目建立了一个标准建筑及装饰成本系统。为保证产品质量，公司挑选、检查及检测材料时采用非常严格的程序。公司的项目管理团队会在接收材料的现场检查所有设备及材料确保符合合同规格。对于不合格的材料或不符合规格的材料，公司会拒收并退回给供货商。承包商亦按照公司提出的规格采购各房地产开发项目的所有必要设备。公司采用招标程序精心选购房地产开发项目所需的若干大型设备，例如电梯及空调，以减少成本并确保产品质量，从而提升施工管理效益。

5、公司房地产开发招投标管理流程

公司对于单项合同额度在 30 万元（含）以上的业务，要求必须纳入招标（采购）管理进行控制。公司招标组织分为招标领导小组及招标工作小组。其中招标领导小组负责所有总承包合同招标条件的确定以及施工单位的确定，并负责造

价大于 2,000 万元（含）的分包合同招标条件的确定以及施工单位的确定；招标工作小组参与入围单位评选、招标文件审批、评标和定标工作。主要流程如下：

（1）招标准备

项目子公司应编制《项目整体招标计划》，于每月 5 日上报上月计划完成情况和本月计划修订情况。成本管理中心负责对整体招标计划的执行进行监控，并作为对经办部门（公司）执行制度情况考核的重要内容之一。供应商入围标准应在招标方案中确定，且必须满足供应商管理相关规定。

（2）开标阶段

招标时开标应在招标文件规定的时间、地点进行。开标时，招标经办部门和相关业务部门的招标小组成员（应保证至少两部门三人）到场参加。开标时在完成标书密封情况核查后，按递交投标文件的逆序进行唱标并记录。效果类方案设计招标的公开开标只进行投标方案的讲述，不拆封商务标宣读报价，技术标评审完成后再组织内部至少两部门三人参与的开标会，拆封并宣读商务报价，完成商务标评审及后续评、定标工作。根据不同招标（采购）项目，增加述标和项目经理答辩。

（3）评标阶段

招标小组组长主持评标工作，评标过程中招标工作小组成员应全程参与，确因特殊情况无法参加须授权胜任人员参加，报招标小组组长批准。禁止未经授权的人员参加评标并签署意见。招标小组成员要独立行使职权、承担责任，禁止私下串通、人为操控及代替打分。对设计品质与效果有要求的招标，要加强材料封样的报送、确认管理，报送样品全部达到技术要求后方可评、定标。

（4）清标阶段

招标小组对投标文件的疑问，应以清标问卷或答辩形式向投标单位提出质询，并要求其做出书面澄清。清标次数不能超过 2 次，设计方案和施工同时招标的，清标次数不能超过 3 次。在清标过程中，可组织不超过两次的约谈，约谈后的报价必须经书面密封后提交。

（5）定标阶段

招标小组根据招标文件约定的评标办法以及谈判结果，推荐中标单位报批准人审批。经办部门根据定标审批结果，发出中标通知书和感谢函。合同签定后，

招标经办部门负责清退未中标单位的投标保证金和投标样品，将中标单位的定标样品转交给合同执行部门，并进行书面记录。

6、公司房地产开发产品的定位和定价策略

公司开发和销售的房地产产品基本以住宅为主，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。四条产品线具体的定位和定价策略如下：

尚品：主要针对城市中首次置业、首次改善置业的目标客户。一般项目选址位于交通、配套相对便捷的成熟地块或半熟地块。产品开发时偏重于成本控制，以使产品价格相对较低以满足目标客户消费能力。

尊品：主要针对城市中首次改善置业、再次改善置业的目标客户。一般项目选址城市中心地段，地块周边交通便捷、配套成熟，使产品保值和升值空间较大，以此使产品拥有一定的溢价水平，达到中高档的价格区间。

金品：主要针对经济实力较强的客户。一般项目选址占有稀缺景观资源或稀缺人文资源，产品强调舒适性和高品位性，与目标客户的经济实力和身份地位相匹配，以此作为产品较高价格的定价基础。

金城：多业态居住综合体或城市综合体大型项目。包含了刚需和改善型住房的综合性住宅区，项目中根据不同区域划分的产品类型，定价方式会有所不同。

上述产品线定价策略存在较大差异，但公司在四种产品线的定价时均坚持将产品一定的投资升值空间让渡给客户，使客户在购买公司产品时能够享受到产品未来的收益，与客户达到共赢的结果。

7、公司房地产开发产品的销售模式

公司房地产开发产品的销售以自主销售为主。公司在产品销售方面高度重视产品的销售和推广，对于销售及市场推广团队的建设投入了较多的资源，不时为相关人员举办市场情况、销售技巧、房地产市场知识等方面的培训课程，亦会针对各房地产开发项目举办预售前培训。为激励销售及营销团队达到销售目

标，公司按业绩评定其薪酬。另一方面，公司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，尽可能提高产品吸引力及提升议价能力。为提升品牌知名度，销售及市场推广团队以报章、杂志、互联网、广告牌、展览、慈善活动及各种文化娱乐表演等方式积极宣传公司设计的产品并树立良好的市场形象。

除自主销售房地产项目外，公司也会聘请第三方销售代理商协助执行少数房地产开发项目的销售及营销计划。代理销售的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，这些优势能够充分协助公司完成在业务开展尚不成熟的地区的销售目标。公司一般根据过往表现、销售网络水平、客户资源及市场声誉等因素审慎挑选销售代理商。

8、公司房地产开发的质量控制措施

公司高度重视最初规划设计到项目最终完工期间房地产开发产品各阶段的质量控制，以确保向客户提供优质的产品。公司执行标准化技术指引，制定了《工程检查管理办法》，确保所有房地产开发项目的施工符合相关法律法规及政府相关机构和其他行业协会颁布的强制性标准。公司通过在总部设立的工程管理中心组织对项目子公司工程检查和专项复查，项目子公司所设立的工程职能部门对公司所有在建项目的月度检查，项目部日常工程检查和验收，落实持续改进工程管理原则，使事前预控和事中过程管理得以落地。加强督促技术行为、实体质量、安全文明施工管理、样板实施的管控，规避系统性质量问题，关注客户敏感点，共同提高现场管理水平，促进全公司工程质量持续提升。

（1）质量控制跟踪

公司密切监督所有施工过程。为确保质量标准，公司一般要求房地产开发项目所用建材及设备具备若干质量证明或取得若干授权并通过检查方可使用及安装。公司总部的工程管理中心组织对项目子公司每 2 个月进行一轮工程检查，项目子公司工程部的工程师通常每日进行现场检查，公司的施工和质量管理团队（由资质合格的工程师和施工技术员组成）也会定期检查所有施工工地。

公司的检查侧重于工程实体质量和技术行为，实体检查中如发现异常状况则须抽检相关资料，以确保施工质量和安全控制符合公司的质量控制指引，以及所有相关法律、法规和行业标准。对检查中发现的重点问题，检查组提出整改要求，项目子公司应在 15 日内整改完成，如不能及时整改完成的，应在 15 日内提出整改方案及计划，项目子公司工程职能负责人核查整改结果。项目检查完毕后，检查组应立即在该项目召开本次检查结果沟通交流会，将检查内容在会上进行通报，重点分析问题发生的原因及整改建议等，并当场进行评分，对评分结果如无异议，检查组和被检地区公司项目经理进行现场签字。

公司在聘请独立的质量监理公司现场检查所有工艺的质量和安全控制措施后，方可验收主要施工阶段竣工。监理单位在监督过程中落实工程质量的各项情况，并编写监理日志上报公司工程部门，在监理日志中必须有现场施工与交底要求是否存在偏差，并且如何监督整改的专项记录。

公司采取严格的质量控制措施确保承包商遵守相关规定和法规，包括环境、劳动、社会和安全条例，以尽可能减少公司的风险和责任。报告期内，公司与建筑工程承包商之间并未发生过重大纠纷，亦无出现涉及任何承包商的重大人身伤亡事故，而对公司业务产生重大不利影响。

（2）新技术和新工艺的运用

公司在新技术、新工艺、新材料的使用方面，优先考虑使用国家建设部推荐使用的成熟新技术，采用优质品牌的建筑材料设备。在选取相关的新工艺、新材料和新技术后，公司会对其在项目中的运用状况进行考察。同时，在施工时加强现场管理，避免出现质量问题或不适用问题。并在工程完工后对已使用的新工艺、新材料或者新技术进行评估，为将来的持续应用积累经验。

（3）特殊环境下项目开发的质量控制措施

房地产项目开发面临的特殊环境，主要是指开发项目所在地区地上、地下存在的文物，以及不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。公司采取以下措施加强在特殊环境下项目开发的质量控制：

在项目开发前，对于可能存在的特殊环境，公司组织有关专家对其情况进行调查和论证，并根据项目情况制定相应的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，对临时出现的特殊

情况及时进行沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程能够正常、有序的进行，工程质量、安全生产能够得到有效保障，避免特殊环境对工期和工程质量带来不利影响。

9、公司房地产开发的主要融资方式

公司房地产开发项目除了公司自有资金投入外，外部的主要融资方式为银行贷款和发行债券等债权融资，未来将充分利用境内资本市场适时进行股权融资，优化运营资金筹集方式并改善公司的资产负债结构。

（三）物业管理的经营模式

物业管理对提升客户的物业价值、培养客户忠诚度与公司的品牌知名度及声誉有重要影响，因此物业管理也是公司一项较为重要的业务。公司开发的房地产项目在小区业主委员会尚未成立之前，由公司所属专业物业公司暂时管理小区物业，待小区业主委员会成立后，由业主委员会自行决定聘请物业管理公司。公司的物业管理团队一般从物业开发初期就开始参与整个设计规划阶段，以提早制定物业管理计划并减少日后的维护成本。

公司所开发物业的管理服务主要由下属子公司北京金辉锦江（持有一级物业管理资质）及福州金辉物业管理（持有二级物业管理资质）提供。公司的物业管理团队有大约 2,000 名专业人士，管理面积逾 800 万平方米的物业开发项目，为超过 10 万名业主提供服务。

公司通常与业主订立物业管理合同，订明服务种类、范围、质量要求及管理费用。根据国家有关法律，公司不得将全部管理责任转予第三方物业管理公司，但可将清洁、安保等若干责任外包。物业管理费按季收取，并且根据相关法律法规，在未经多数业主同意的情况下，公司不得任意上调物业管理合同规定的费率标准。

根据国家有关法律，经持有物业非公共区域 50%以上权益的业主同意，业主有权选聘或解聘物业管理公司。为确保客户满意度并及时采取补救措施，公司每年均对客户进行物业管理满意度调查。报告期内，公司的物业管理公司未出现遭客户解聘的情形。

（四）自持物业租赁的经营模式

公司自持的用于租赁业务的物业均系公司自行开发的商业地产项目。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。

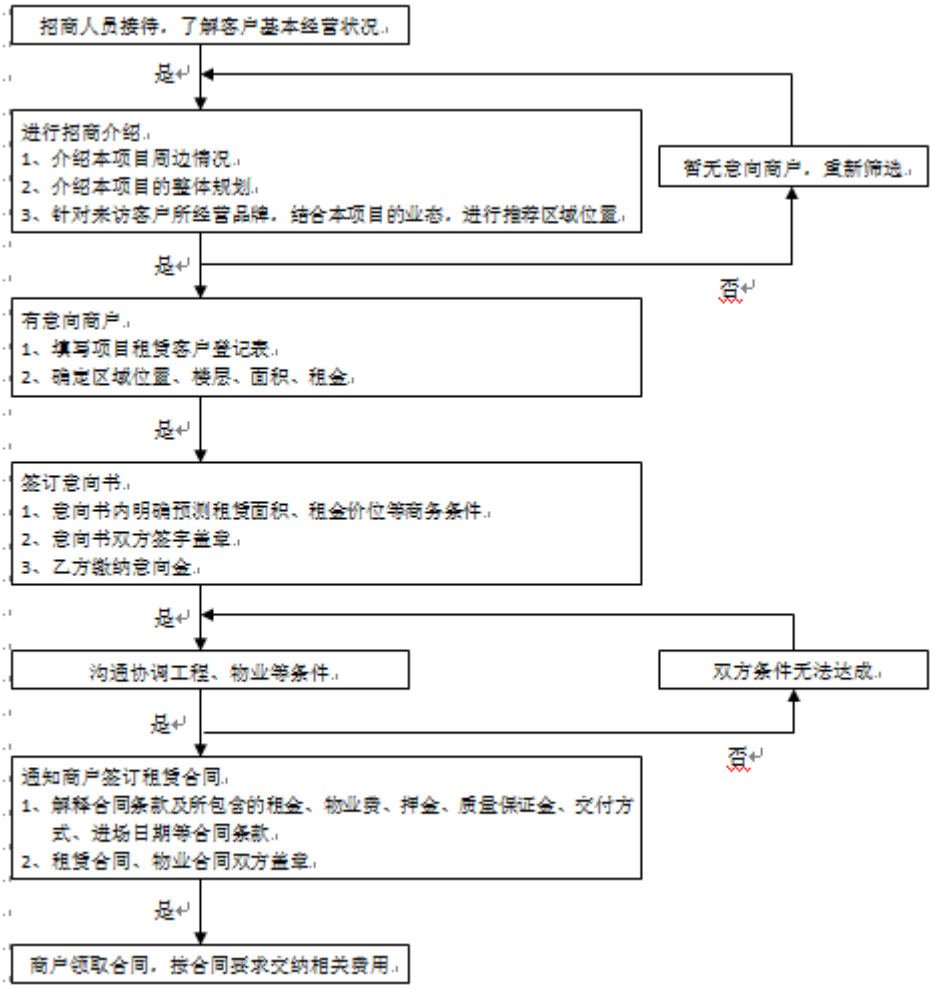
2、招商准备

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申报、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仪式，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。从招商开始到招商合同签署主要流程如下图所示：



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《商铺情况动态表》、《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，编制调研报告，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。在后期的跟踪过程中，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。

五、与公司业务相关的主要固定资产及投资性房地产

公司主要固定资产为自用房产、运输设备等。公司投资性房地产主要是对外出租的写字楼等。房屋及建筑物是公司固定资产及投资性房地产的重要组成部分。

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司主要固定资产的价值及其变动情况如下表：

类别	原值（万元）	累计折旧（万元）	减值准备（万元）	净值（万元）	成新率
房屋及建筑物	59,559.17	10,190.73	-	49,368.43	82.89%
运输设备	15,996.85	12,979.34	-	3,017.51	18.86%
办公设备	5,977.62	4,544.70	-	1,432.92	23.97%
合计	**81,533.64**	**27,714.78**	**-**	**53,818.86**	**66.01%**

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司及下属子公司自有及租赁的房屋情况如下：

（一）公司自有房产情况

1、已取得权属证书的房屋情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司及各子公司拥有已取得权属的房产共 14 处，建筑面积合计 7.18 万平方米。具体情况如下：

序号	证载权利人	房产证编号	坐落	用途	建筑面积（平方米）
1	重庆金辉锦江	106 房地证 2015 字第 11160 号	重庆市南岸区明佳路 33 号	办公	3,815.00

序号	证载权利人	房产证编号	坐落	用途	建筑面积（平方米）
2	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03721 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 5 号	学校	4,086.96
3	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03820 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 8 号	学校	5,776.22
4	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03682 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 6 号负 1 层车库	学校	2,875.61
5	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03732 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 4 号	学校	3,639.75
6	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03746 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 1 号	学校	6,121.89
7	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03829 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 2 号	学校	11,004.09
8	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03870 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 3 号	学校	12,659.73
9	重庆金辉长江	106 房地证 2012 字第 03837 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 7 号	学校	3,699.03
10	上海融辉置业	沪房地宝字（2014）第 031068 号	宝山区月罗公路 2333 号	商业	777.38
11	陕西金辉居业	西安市房权证高新区字第 1075102007-51-54 号	西安市高新区电子西街 2 号 54 幢	学校	7,021.23
12	陕西金辉居业	西安市房权证高新区字第 1075102007-51-71 号	西安市高新区电子西街 2 号 71 幢	学校	1,427.20
13	福州融辉房地产	榕房初 FZ 字第<15000005>（初始登记）	仓山区金山街道浦上大道 410 号	商业	7,518.69
14	西安金辉居业	登记第 QS20151228-0397 号（初始登记）	西安市莲湖区唐延路北段 22 号金辉大厦 19 层	办公	1,399.50
合计					**71,822.28**

上述计入公司固定资产的房屋均系公司自身开发的房地产项目所取得，所涉及的项目均已取得国有土地使用权证。

2、未取得房屋所有权证的房产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司及控股子公司未取得房屋所有权证的房产共计 12 处，建筑面积合计 4.97 万平方米。具体情况如下：

序号	权利人（使用人）	坐落	用途	建筑面积（㎡）	建成时间	是否竣工及竣工验收备案表编号	房产证办理进度
1	句容弘源	句容宝华镇仙林东路 19 号四季金辉 1 号楼	办公	2,276.97	2014 年 8 月	无法单独验收，预计 2016 年 7 月 1 日取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍
2	连云港融辉	新浦区学林路东、屏竹路北	办公	3,602.50	2011 年 9 月	已取得	正在办理中，无实质性障碍
3	上海融辉房地产	奉贤区江海镇高州路 100 弄 80、84、88、96 号	商业	735.18	2014 年 8 月	正在做分项验收，预计 2016 年 1 月取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍
4	盐城金辉居业	盐都区新都街道办事处东进村四、六组金辉城 D4 号楼	商业	3,796.00	2012 年 5 月	需与项目主体工程一起取得，预计 2018 年 12 月取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍
5	西安融辉房地产	西安市莲湖区星火路 87 号天鹅湾小区 10#楼	商业	3,025.60	2014 年 3 月	已取得	正在办理中，无实质性障碍
6	西安际华	雁塔区昆明路 330 号悦府 2#楼	商业	4,468.98	2014 年 6 月	计划与 2 期一起办理，预计 2016 年 3 月 31 日取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍
7	安徽融辉	新站区天水路以北，新蚌埠路以东悦府 15 幢	商业	3,004.68	2012 年 1 月	已取得	正在办理中，无实质性障碍
8	安徽金辉	瑶海区郎溪路以西，长江东路以南枫尚花园综合服务楼	商业	1,034.84	2012 年 1 月	已取得	正在办理中，无实质性障碍
9	淮安金辉房地产	江苏省淮安市淮阴区长江东路 103 号天鹅湾商业 7#楼	商业	1,092.40	2013 年 8 月	正在办理过程中，预计 2016 年 12 月取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍

序号	权利人（使用人）	坐落	用途	建筑面积（㎡）	建成时间	是否竣工及竣工验收备案表编号	房产证办理进度
10	淮安融辉居业	清河新区河畔路南侧、果林街东侧金辉城47#楼	商业	3,017.77	2011年12月	正在办理过程中，预计2016年12月取得	待项目整体竣工后统一办理，无实质性障碍
11	苏州金辉置业	清河新区河畔路南侧、果林街东侧金辉城47#楼	商业	940.74	2013年9月	正处于竣工验收阶段，预计2016年1月取得	正在办理中，无实质性障碍
12	重庆金辉长江	重庆市南岸区铜元局风临路10、12号	学校	22,702.18	2014年8月	已取得	预计2016年6月取得房产证
合计				**49,697.84**	-		

上述未取得房产证的房产均为本公司控股子公司开发建设的物业，尚未办理产权证的房产基本都是公司房地产开发项目配建的会所、售楼处等，该类房屋均是项目在建时较早建成的物业，其竣工验收通常随项目整体完工而完成，因此办理房屋产权的时间点相对滞后。公司对该类房屋的占有、使用以及房屋所有证的办理不存在实质性障碍。

（二）公司租赁房产情况

截至2015年9月30日，本公司及各子公司承租的房产共26处，建筑面积共计0.78万平方米。截至本招股说明书签署之日，上述房产中尚有1处房产出租方无法提供其出租房产的产权证或该等房产所有权人同意出租方转租该房产的文件，该等房产的建筑面积为87.35平方米。具体情况如下：

序号	承租人	房屋所有权证号	房屋座落	面积（平方米）	租赁期限
1	北京居业房地产咨询	京房权证市涉外字第000825号	北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座25层2501-2502、2506A、2701-2706A、2707	2,329.59	2015.11.1-2015.11.30为装修期2015.12.1-2017.1.31为租赁期

2	北京金辉锦江物业	X 京房权证朝字第 608935 号	北京市朝阳区东四环中路 62 号远洋国际中心 D 座 12 层 1205	193.83	2015.1.5-2017.1.4
3	上海融辉房地产	沪房地浦字（2005）第 049081 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10A	399.24	2015.9.16-2016.9.15
4	上海融辉房地产	沪房地浦字（2005）第 066549 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10B	194.42	2015.9.16-2016.9.15
5	上海融辉房地产	沪房地浦字（2005）第 057714 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10C	263.92	2015.9.16-2016.9.15
6	上海融辉房地产	沪房地浦字（2005）第 076625 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10D	183.99	2015.9.16-2016.9.15
7	上海融辉房地产	沪房地浦字（2005）第 024131 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10E	137.64	2015.9.16-2016.9.15
8	上海融辉房地产	沪房地浦字（2013）第 017002 号	上海市浦东新区新金桥路 58 号 10F	348.89	2015.9.16-2016.9.15
9	苏州金辉居业	苏房权证园区字第 00342147 号	苏州时代广场 24 幢 15 层 1501-1503 室	1,076.42	2014.5.1-2017.4.30
10	句容弘源	宝华镇第 11403204 号	句容宝华镇仙林悦城 3-2009	83.19	2015.8.11-2016.8.10
11	句容弘源	无	句容宝华镇宝华花园 11 幢 1 单元 201	87.35	2013.12.24-2016.12.23
12	连云港融辉	连房权证新字第 X00259066G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1001 号办公	95.54	2011.9.14-2016.9.13
13	连云港融辉	连房权证新字第 X00259063G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1002 号办公	53.05	2011.9.14-2016.9.13
14	连云港融辉	连房权证新字第 X00259069G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1003 号办公	94.55	2011.9.14-2016.9.13
15	连云港融辉	连房权证新字第 X00259073G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1004 号办公	94.55	2011.9.14-2016.9.13
16	连云港融辉	连房权证新字第 X00259076G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1005 号办公	94.55	2011.9.14-2016.9.13
17	连云港融辉	连房权证新字第 X00259078G 号	朝阳东路 36 号凤凰大厦 1006 号办公	103.95	2011.9.14-2016.9.13

18	连云港融辉	连房权证新字第X00259172G号	朝阳东路36号凤凰大厦1007号办公	100.64	2011.9.14-2016.9.13
19	连云港融辉	连房权证新字第X00259083G号	朝阳东路36号凤凰大厦1008号办公	107.51	2011.9.14-2016.9.13
20	连云港融辉	连房权证新字第X00259086G号	朝阳东路36号凤凰大厦1009号办公	55.30	2011.9.14-2016.9.13
21	连云港融辉	连房权证新字第X00259061G号	朝阳东路36号凤凰大厦1010号办公	109.00	2011.9.14-2016.9.13
22	连云港融辉	连房权证新字第X00259098G号	朝阳东路36号凤凰大厦1011号办公	102.84	2011.9.14-2016.9.13
23	连云港融辉	连房权证新字第X00259094G号	朝阳东路36号凤凰大厦1012号办公	72.41	2011.9.14-2016.9.13
24	连云港融辉	连房权证新字第X00259090G号	朝阳东路36号凤凰大厦1013号办公	60.77	2011.9.14-2016.9.13
25	连云港融辉	连房权证新字第X00269049号	连云港市新浦区科苑路苍梧河滨花园18-1-802	99.19	2015.5.20-2016.5.19
26	福建金辉安徽	合庐130034913	合肥市北一环汇丰广场16楼1601-1610	1,287.81	2011.4.15-2016.4.14
合计				**7,830.14**	**-**

本公司下属子公司租赁上述物业主要用于办公，并可随时在市场上另行租赁办公场所，不会对其持续经营形成障碍。

（三）公司投资性房地产情况

1、已取得权属证书的房屋情况

截至2015年9月30日，公司及其控股子公司拥有的在投资性房地产项下的账面价值为320,338.96万元，其中已取得权属证书的房屋建筑物共计29处，建筑面积合计19.70万平方米，具体情况如下：

序号	权利人	房产证编号	土地证编号	坐落	用途	建筑面积（平方米）
1	金辉股份	榕房权证R字第1303178号	榕晋国用（2003）第B00301700938号	福州市晋安区茶园街道华林路492号	酒店	2,486.59
2	金辉股份	榕房权证R字第1303603号	榕晋国用（2003）第B00301700931号	福州市晋安区茶园街道华林路492号	酒店	2,326.57
3	金辉股份	榕房权证R字第1303693号	榕晋国用（2003）第B00301700929号	福州市晋安区茶园街道华林路492号	酒店	1,891.26

序号	权利人	房产证编号	土地证编号	坐落	用途	建筑面积（平方米）
4	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303598 号	榕晋国用（2003）第 B00301700936 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	1,891.26
5	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303694 号	榕晋国用（2003）第 B00301700940 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	1,891.26
6	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303601 号	榕晋国用（2003）第 B00301700932 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	1,891.26
7	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303696 号	榕晋国用（2003）第 B00301700934 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	1,752.64
8	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303600 号	榕晋国用（2003）第 B00301700935 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	876.32
9	金辉股份	榕房权证 R 字第 1303695 号	榕晋国用（2003）第 B00301700939 号	福州市晋安区茶园街道华林路 492 号	酒店	1,752.64
10	重庆金辉长江	106 房地证 2015 字第 04792 号	106 房地证 2015 字第 04792 号	重庆市南岸区铜元局街道风临路 2 号	商业	8,837.36
11	重庆金辉长江	106 房地证 2014 字第 42298 号	106 房地证 2014 字第 42298 号	重庆市南岸区铜元局街道风临路 6 号附 1 号	幼儿园	3,412.04
12	重庆金辉长江	106 房地证 2013 字第 19125 号	106 房地证 2013 字第 19125 号	重庆市南岸区揽湖路 2 号 10 幢	幼儿园	2,020.08
13	重庆融辉房地产	104 房地证 2011 字第 60174 号	104 房地证 2011 字第 60174 号	重庆市沙坪坝区小龙坎正街 369 号附 10 号	幼儿园	1,019.93
14	重庆融辉房地产	104 房地证 2011 字第 60173 号	104 房地证 2011 字第 60173 号	重庆市沙坪坝区小龙坎正街 369 号附 6 号	幼儿园	826.95
15	西安金辉居业	高新区字第 1075102007-50-53	西高科技国用 2005 第 77112 号	西安市雁塔区电子西街 2 号	幼儿园	3,641.02
16	西安金辉房地产	登记第 QS20130704-0222 号（初始登记）	西高科技国用 2005 第 77112 号	西安市雁塔区电子西街 2 号	商业	3,789.51
17	西安金辉房地产	登记第 QS20130704-0269 号（初始登记）	西高科技国用 2005 第 77112 号	西安市雁塔区电子西街 2 号	商业	3,377.38
18	重庆金辉锦江	106 房地证 2015 字第 62687 号	106D 房地证 2015 字第 62687 号	重庆市南岸区双峰山路 8 号 18 幢(幼儿园)	科教用地	3,003.36
19	重庆金辉锦江	106 房地证 2015 字第 62663 号	106D 房地证 2015 字第 62663 号	重庆市南岸区双峰山路 3 号 11 幢	其他	1,527.59
20	重庆金辉锦江	106 房地证 2015 字第 62673 号	106D 房地证 2015 字第 62673 号	重庆市南岸区双峰山路 3 号 10 幢	科教用地	1,730.87
21	重庆金辉长江	106 房地证 2014 字第 13593 号	106 房地证 2014 字第 13593 号	重庆市南岸区风临路 11 号	其他	3,554.3
22	重庆金辉长江	106 房地证 2014 字第 13596 号	106 房地证 2014 字第 13596 号	重庆市南岸区风临路 13 号	其他	6,367.09
23	重庆金辉长江	106 房地证 2014 字第 13597 号	106 房地证 2014 字第 13597 号	重庆市南岸区风临路 15 号	其他	13,500.39
24	重庆金辉长江	106 房地证 2015 字第 02381 号	106 房地证 2015 字第 02381 号	重庆市南岸区风临路 7 号地下车库	停车用房	30,464.47
25	重庆金辉长江	106 房地证 2015 字第 59538 号	106 房地证 2015 字第 59538 号	南岸区风临路 9 号 1 幢办公	办公用房	18,553.41
26	重庆金辉长江	106 房地证 2015 字第 59534 号	106 房地证 2015 字第 59534 号	南岸区风临路 9 号 1 幢酒店	其他用房	21,185.14
27	重庆金辉长江	106 房地证 2015 字第 59463 号	106 房地证 2015 字第 59463 号	南岸区风临路 9 号 1 幢商业	其他用房	6,136.12
28	西安金辉居业	登记第 QS20151228-0397	西莲国用 2008 出第 236 号	西安市莲湖区唐延路北段 22 号	办公用房	46,478.84

序号	权利人	房产证编号	土地证编号	坐落	用途	建筑面积（平方米）
		号（初始登记）				
29	西安金辉居业	登记第 QS20151228-0404 号（初始登记）	西莲国用 2008 出第 236 号	西安市莲湖区唐延路北段 22 号	配套建筑	806.99
合计						**196,992.64**

2、未取得房屋所有权证的房产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司及控股子公司投资性房地产中未取得房屋所有权证的房产共计 3 处，建筑面积合计 5.17 万平方米。具体情况如下：

序号	权利人（使用人）	坐落	用途	规划建筑面积（平方米）	土地证编号	房产证办理情况
1	西安金辉居业	西安市莲湖区团结南路中段 1 号	幼儿园	3,506.41	西莲国用 2008 出第 238 号	物业建成时间较晚，证照正在办理当中
2	西安金辉房地产	西安市曲江新区雁南路 299#	幼儿园	2,914.55	市曲江国用 2008 出 003 号	物业建成时间较晚，证照正在办理当中
3	重庆金辉长江	重庆市南岸区风临路	办公、商业、酒店	45,279.37	106D 房地证 2014 字第 00817 号	物业建成时间较晚，证照正在办理当中
合计				**51,700.33**		

截至本招股说明书签署之日，上述未取得房产证的房产均为本公司控股子公司开发建设的物业，本公司控股子公司占有、使用该等物业不存在法律障碍。

六、与公司业务相关的主要无形资产

（一）土地使用权证

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司及各子公司列入无形资产的土地共计 10 项，账面价值为 4,000.97 万元。具体情况如下：

序号	证载权利人	土地证编号	地上物业名称	面积（平方米）	使用权类型	权利期限
1	重庆金辉长江房地产有限公司	106D 房地证 2010 字第 00107 号	重庆市南岸区铜元局风临路 10、12 号	77,324.00	出让	2041 年 4 月 24 日
2	重庆金辉长江房地产有限公司	106 房地证 2012 字第 03721 号	重庆南岸区铜元局风临路 10 号附 5 号	61,295.00	出让	2051 年 4 月 24 日

序号	证载权利人	土地证编号	地上物业名称	面积（平方米）	使用权类型	权利期限
3	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03820号	重庆南岸区铜元局风临路10号附8号	61,295.00	出让	2051年4月24日
4	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03682号	重庆南岸区铜元局风临路10号附6号负1层车库	61,295.00	出让	2041年4月24日
5	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03732号	重庆南岸区铜元局风临路10号附4号	61,295.00	出让	2051年4月24日
6	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03746号	重庆南岸区铜元局风临路10号附1号	61,295.00	出让	2051年4月24日
7	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03829号	重庆南岸区铜元局风临路10号附2号	61,295.00	出让	2051年4月24日
8	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03870号	重庆南岸区铜元局风临路10号附3号	61,295.00	出让	2051年4月24日
9	重庆金辉长江房地产有限公司	106房地证2012字第03837号	重庆南岸区铜元局风临路10号附7号	61,295.00	出让	2051年4月24日
10	重庆金辉锦江房地产有限公司	106房地证2015字第11160号	重庆市南岸区明佳路33号	1,117.00	出让	2052年7月1日
合计				**568,801.00**	-	-

（二）商标

截至2015年11月30日，公司注册商标共27件，均已取得合法有效的商标注册证，其商标的证书获得情况及核定类别如下表所示：

序号	商标	所有权人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期
1		金辉股份	12766776	36类	2014.10.28-2024.10.27
2		金辉股份	12766872	37类	2014.10.28-2024.10.27
3		金辉股份	12766986	39类	2014.10.28-2024.10.27

序号	商标	所有权人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期
4		金辉股份	12767070	42 类	2014.10.28-2024.10.27
5		金辉股份	12767167	43 类	2014.11.7-2024.11.6
6		金辉股份	12766645	35 类	2015.1.14-2025.1.13
7		金辉股份	9193056	36 类	2012.4.28-2022.4.27
8		金辉股份	9193613	35 类	2012.8.7-2022.8.6
9		金辉股份	9193665	36 类	2012.4.28-2022.4.27
10		金辉股份	10834712	37 类	2013.7.28-2023.7.27
11		金辉股份	9193724	39 类	2012.3.14-2022.3.13
12		金辉股份	9193785	45 类	2012.3.14-2022.3.13
13	KAMFEI	金辉股份	9193828	35 类	2012.3.14-2022.3.13
14	KAMFEI	金辉股份	9193879	36 类	2012.3.14-2022.3.13
15	KAMFEI	金辉股份	9195225	45 类	2012.4.14-2022.4.13
16	KAMFEI	金辉股份	9195098	39 类	2012.3.14-2022.3.13
17	RADIANCE	金辉股份	12766993	39 类	2015.3.28-2025.3.27
18	金辉	金辉股份	12767087	42 类	2015.4.7-2025.4.6
19	金辉	金辉股份	12766759	36 类	2015.4.7-2025.4.6
20	金辉	金辉股份	12766974	39 类	2015.4.7-2025.4.6

序号	商标	所有权人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期
21	RADIANCE	金辉股份	12766607	35 类	2015.4.7-2025.4.6
22	RADIANCE	金辉股份	12767049	42 类	2015.4.7-2025.4.6
23	RADIANCE	金辉股份	12767191	43 类	2015.4.7-2025.4.6
24	RADIANCE	金辉股份	12766823	37 类	2015.4.7-2025.4.6
25		金辉股份	10834684	36 类	2013.7.28-2023.7.27
26	RADIANCE	金辉股份	12766792	36 类	2015.8.14-2025.8.13
27		句容弘源	15207291	36 类	2015.10.7-2025.10.6

2013 年 6 月 25 日，金辉控股与公司签订《商标使用许可合同》，将其所拥有的注册商标中涉及公司主营业务范围的 4 个注册商标，即第 302650725 号、第 302650734 号、第 302650743 号、第 302650752 号注册商标，无偿许可公司使用，许可使用期限自 2013 年 6 月 25 日至 2023 年 6 月 24 日。

（三）域名

截至 2015 年 11 月 30 日，发行人及其控股子公司注册的主要域名情况如下：

序号	域名	权利人	注册服务机构	有效期限
1	jinhuidichan.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.13
2	jinhuichina.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05
3	jinhuichina.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05
4	jinhui-china.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05
5	jinhui-china.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05
6	jinhuidichan.com	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.13
7	jinhuijituan.com	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.13
8	jinhuijituan.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.13
9	kamfei.com	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08
10	kamfei.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08
11	kamfeichina.com	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08

序号	域名	权利人	注册服务机构	有效期限
12	kamfeichina.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08
13	kamfeigroup.com	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08
14	kamfeigroup.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.09-2020.12.08
15	radiance-china.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2013.10.28-2023.10.28
16	radiancechina.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2013.10.28-2023.10.28
17	radiancegroup.com.cn	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2015.10.26-2020.10.26
18	金辉.net（xn—h53ax8b.net）	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.14
19	金辉地产.net（xn—wlqw1so13cz5b.net）	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.14
20	金辉集团.net（xn—3bs513kbpbc7h.net）	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.11.14-2020.11.14
21	金辉中国.中国（xn—fiqs8s0p3cz5b.xn—fiqs8s）	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05
22	jhwychina.com	北京金辉锦江物业服务有限公司	四川人文在线网络服务有限公司	2015.12.17-2016.10.08
23	radiance.com.cn	金辉集团股份有限公司	杭州爱名网络有限公司	2013.07.20-2016.07.20
24	金辉中国.cn（xn—fiqs8s0p3cz5b.cn）	福建金辉集团有限公司	厦门三五互联科技股份有限公司	2010.12.06-2020.12.05

（四）专利技术情况

截至本招股说明书签署之日，公司无专利技术。

七、公司房地产开发的具体项目情况

（一）公司报告期内开发已完工项目情况

本公司报告期内开发已完工的主要项目如下：

1、福州东景家园 B 区

（1）项目概况

东景家园 B 区项目位于福州市晋安区鼓山镇红光村、远东村，该项目占地面积为 23,512 平方米，总建筑面积 46,073 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	榕计服贸（2002）071 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2002）字第 P07656 号
建设用地规划许可证	榕规（2003）地 362 号
建设工程规划许可证	榕规（2002）第 346 号、榕规（2003）建 051 号、榕规（2003）建 055 号
建筑工程施工许可证	350005200212040101
预售许可证	（2003）榕房许字第 1517 号、（2003）榕房许字第 1521 号、（2003）榕房许字第 1560 号、（2003）榕房许字第 1611 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市第三建筑工程公司、福建省连江县透堡建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2002 年 12 月开工，2004 年 11 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

2、福州东景家园 C 区

（1）项目概况

东景家园 C 区项目位于晋安区浦东河东、连洋路南，该项目占地面积为 44,820 平方米，总建筑面积 80,676 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	榕计服贸（2003）035 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2003）第 00433800177 号
建设用地规划许可证	榕规（2003）地 265 号

资格文件	证件编号
建设工程规划许可证	榕规（2003）第 251 号、榕规（2003）建 275 号、榕规（2003）建 391 号
建筑工程施工许可证	350005200308080101
预售许可证	（2004）榕房许字第 1757 号、（2003）榕房许字第 1697 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市第三建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2003 年 9 月开工，2005 年 11 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

3、福州东景家园 C 二区

（1）项目概况

东景家园 C 区二期项目位于晋安区鼓山镇连洋路南侧、浦乾路东侧、福光南路西侧，该项目占地面积为 54,285 平方米，总建筑面积 87,906 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号 104040001
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2004）第 00443600043 号、榕国用（2004）第 00443900087 号
建设用地规划许可证	榕规（2004）用地第 10013 号
建设工程规划许可证	榕规（2004）建字第 10021 号、榕规（2004）建字第 10043 号
建筑工程施工许可证	350005200403020101
预售许可证	（2004）榕房许字第 1811 号、（2004）榕房许字第 1854 号、（2004）榕房许字第 1879 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建省透堡建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2004 年 4 月开工，2006 年 4 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

4、福州金域蓝湾

（1）项目概况

金域蓝湾项目位于仓山区浦上路南侧，该项目占地面积为 69,661 平方米，总建筑面积 132,349 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号 0304013
环评批复	榕环保综（2005）29 号
国有土地使用证	榕国用（2004）第 00085300290 号
建设用地规划许可证	榕规（2004）用地第 10238 号
建设工程规划许可证	榕规（2005）建字第 00079 号、榕规（2005）建字第 00011 号
建筑工程施工许可证	350005200504130201、350005200501190101
预售许可证	（2005）榕房许字第 2007 号、（2002）榕房许字第 2127 号、（2005）榕房许字第 2043 号、（2005）榕房许字第 2031 号、（2005）榕房许字第 2061 号

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市第三建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 1 月开工，2007 年 9 月竣工，项目总体销售率为 98%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

5、福州锦江花园

（1）项目概况

锦江花园项目位于台江区排尾路 218 号，该项目占地面积为 6,787 平方米，总建筑面积 16,954 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽计外（1998）137 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2004）第 00085300290 号
建设用地规划许可证	闽土字（1998）第 246 号
建设工程规划许可证	榕规（99）建 025 号
建筑工程施工许可证	榕施（1999）132 号、榕施（1999）133 号
预售许可证	（99）榕房许字第 761 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市第二建筑工程公司福州分公司、福州建工（集团）总公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 1999 年 4 月开工，2000 年 5 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

6、福州莱茵城

（1）项目概况

莱茵城项目位于福州市仓山区东升街道东园路 10 号，该项目占地面积为 42,476 平方米，总建筑面积 87,240 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号 0305016
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2006）第 33336500117 号
建设用地规划许可证	榕规（2006）用地第 00030 号
建设工程规划许可证	榕规（2006）建字第 00079 号
建筑工程施工许可证	350005200605240101、350005201004010201
预售许可证	（2006）榕房许字第 2330 号、（2007）榕房许字第 2457 号、（2007）榕房许字第 2477 号、（2006）榕房许字第 2408 号、（2007）榕房许字第 2662 号、（2007）榕房许字第 2489 号、（2007）榕房许字第 2533 号、（2006）榕房许字第 2377 号、（2006）榕房许字第 2381 号、（2006）榕房许字第 2313 号、（2010）榕房许字第 3263 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2006 年 5 月开工，2012 年 12 月竣工，项目总体销售率为 98%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

7、福州莱茵城二期

（1）项目概况

莱茵城二期项目位于福州市仓山区则徐大道 270 号，该项目占地面积为 38,639 平方米，总建筑面积 97,545 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号 03060014、0306017
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2006）第 33436700262 号
建设用地规划许可证	榕规（2006）用地第 00345 号
建设工程规划许可证	榕规（2007）建字第 00036 号
建筑工程施工许可证	350005200705080101
预售许可证	（2007）榕房许字第 2664 号、（2008）榕房许字第 2571 号、（2010）榕房许字第 3129 号、（2010）榕房许字第 3155 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由金辉集团股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2007 年 5 月开工，2011 年 12 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

8、福州天鹅湾

（1）项目概况

天鹅湾项目位于仓山区金山街道浦上大道 410 号，该项目占地面积为 149,015 平方米，总建筑面积 303,380 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号 0306008、0306015
环评批复	榕环保综（2007）138 号
国有土地使用证	榕国用（2013）第 30536305179 号

资格文件	证件编号
建设用地规划许可证	榕规（2006）用地第 00446 号
建设工程规划许可证	榕规（2007）建字第 00132 号、榕规（2007）建字第 00191 号、榕规（2008）建字第 01014 号、建字第 350101（2009）10212、建字第 350101（2009）10137、建字第 350101（2009）10159、建字第 350101（2010）10876
建筑工程施工许可证	350005200708280201、350005200712170201、350005200901080101、350005201001250201、350005200909130101、350005200911180101、350005201003020101、350005201007050202、350005201007050201、350005201101130101
预售许可证	（2008）榕房许字第 2540 号、（2008）榕房许字第 2561 号、（2009）榕房许字第 2744 号、（2009）榕房许字第 3060 号、（2009）榕房许字第 2742 号、（2009）榕房许字第 3065 号、（2010）榕房许字第 3230 号、（2010）榕房许字第 3163 号、（2010）榕房许字第 3173 号、（2010）榕房许字第 3239 号、（2010）榕房许字第 3126 号、（2010）榕房许字第 3203 号、（2010）榕房许字第 3211 号、（2010）榕房许字第 3222 号、（2011）榕房许字第 3377 号、（2011）榕房许字第 3307 号、（2011）榕房许字第 3464 号、（2011）榕房许字第 3313 号、（2011）榕房许字第 3285 号、（2011）榕房许字第 3378 号、（2011）榕房许字第 3387 号

（3）项目经营模式

项目由福州融辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2007 年 9 月开工，2013 年 11 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

9、福州橡树湾

（1）项目概况

橡树湾项目位于仓山区金榕路以东、金山生活区七期2#地，该项目占地面积为74,698平方米，总建筑面积148,269平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	登记编号0305018
环评批复	榕环保综（2006）283号
国有土地使用证	榕国用（2006）第31636300172号
建设用地规划许可证	榕规（2006）用地第00262号
建设工程规划许可证	建字第350101（2009）10206、榕规（2006）建字第00140号、榕规（2006）建字第00204号、榕规（2007）建字第00028号、
建筑工程施工许可证	350005201004010301、350005200608040401、350005201007050301、350005200609270101、350005200703020401
预售许可证	（2010）榕房许字第3183号、（2010）榕房许字第3198号、（2008）榕房许字第2570号、（2007）榕房许字第2475号、（2010）榕房许字第3223号、（2011）榕房许字第3405号、（2012）榕房许字第3573号、（2007）榕房许字第2512号、（2007）榕房许字第2424号、（2012）榕房许字第3480号、（2011）榕房许字第3328号、（2007）榕房许字第2601号、（2010）榕房许字第3176号、（2013）榕房许字第3669号、（2013）榕房许字第0040号

（3）项目经营模式

项目由福州融辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于2006年8月开工，2014年5月竣工，项目总体销售率为99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

10、福州富华家园

（1）项目概况

富华家园项目位于仓山区连江南路 124 号，该项目占地面积为 16,359 平方米，总建筑面积 32,708 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	榕计服贸（2002）077 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2002）字第 01651B 号
建设用地规划许可证	榕规（2002）地 117 号
建设工程规划许可证	榕规（2002）建 199 号
建筑工程施工许可证	350005200203010101
预售许可证	（2002）榕房许字第 1404 号、（2002）榕房许字第 1382 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由福州金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建省连江县透堡建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2002 年 3 月开工，2004 年 3 月竣工，项目总体销售率为 95%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

11、福州河滨花园

（1）项目概况

河滨花园项目位于晋安区茶园路 99 号，该项目占地面积为 13,287 平方米，总建筑面积 33,314 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽计外（1998）073 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕地合(1998)130 号
建设用地规划许可证	榕规（98）地 155 号
建设工程规划许可证	榕规（2000）建 154 号
建筑工程施工许可证	榕施（2000）109 号、榕施（2000）206 号
预售许可证	（2000）榕房许字第 0971 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由福州金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福州建工（集团）总公司、福建省浦口建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2000 年 6 月开工，2001 年 10 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

12、福州东景家园

（1）项目概况

东景家园项目位于晋安区前横南路 43 号，该项目占地面积为 15,369 平方米，总建筑面积 28,330 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	榕计外（2001）062 号
环评批复	（注）
国有土地使用证	榕国用（2002）字第 01622B 号
建设用地规划许可证	榕规（2001）地 198 号
建设工程规划许可证	榕规（2002）建 152 号
建筑工程施工许可证	350005200204050101
预售许可证	（2002）榕房许字第 1405 号、（2002）榕房许字第 1379 号、（2002）榕房许字第 1398 号

注：该项目无环评批复，有《福建省建设项目环境影响报告表》。

（3）项目经营模式

项目由福州金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：永泰县第四建筑工程公司（富泉）、福建省敖江建筑工程公司、福清市第三建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2002 年 4 月开工，2004 年 4 月竣工，项目总体销售率为 97%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

13、福州城市三环

（1）项目概况

城市三环项目位于仓山区金山街道金桔路230号，该项目占地面积为77,554平方米，总建筑面积 176,104 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	备案编号 0304029
环评批复	榕环保综（2005）163 号
国有土地使用证	榕国用（2005）第 0098470023 号
建设用地规划许可证	榕规（2005）用地第 00053 号
建设工程规划许可证	榕规（2005）建字第 00227 号、榕规（2005）建字第 00166 号、榕规（2006）建字第 00042 号
建筑工程施工许可证	350005200507290201、350005200510120201、350005200603200301
预售许可证	（2005）榕房许字第 2138 号、（2006）榕房许字第 2230 号、（2006）榕房许字第 2380 号、（2006）榕房许字第 2389 号、（2006）榕房许字第 2237 号

（3）项目经营模式

项目由福州金辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建省透堡建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 8 月开工，2009 年 1 月竣工，项目总体销售率为 98%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

14、福清金辉尊域

（1）项目概况

金辉尊域项目位于福清市宏路街道福融路 3 号地段。该项目占地面积 46,744 平方米，总建筑面积 169,767 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽发改备[2011]A06001 号、闽发改备[2011]A06020 号、闽发改备[2011]A06081
环评批复	融环保[2010]47 号
国有土地使用证	融音西国用（2010）第 0462 号
建设用地规划许可证	3501812009-083D A（校核）
建设工程规划许可证	建字第 350181-2010-143 JA 号（校核 2）、建字第 350181-2010-144 JA 号（校核 1）、建字第 350181-2010-145 JA 号（再校核）、建字第 350181-2010-146JA 号（校核 1）、建字第 350181-2010-147JA 号（校核 2）、建字第 350181-2010-148JA 号（再校核）、建字第 350181-2010-149 JA 号（校核 1）、建字第 350181-2010-150 JA 号（校核 1）
建筑工程施工许可证	350181201007300401、350181201005190101
预售许可证	ZJ<2013>融房许字第 014 号、ZJ<2014>融房许字第 012 号、ZJ<2014>融房许字第 010 号、ZJ<2013>融房许字第 072 号、ZJ<2012>融房许字第 026 号

（3）项目经营模式

项目由福清金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2010 年 5 月开工，2014 年 8 月竣工，项目总体销售率为 33%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

15、福清金辉华府

（1）项目概况

金辉华府项目位于福清市石竹街道福玉路 2 号地段。该项目占地面积 94,775 平方米，总建筑面积 458,346 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽发改备[2009]A06015 号、闽发改备[2009]A06017 号、闽发改备[2009]A06024 号、闽发改备[2009]A06025 号、闽发改备[2009]A06026 号、闽发改备[2012]A06003 号、融发改投资[2010]263 号
环评批复	融环保[2009]220 号
国有土地使用证	融宏路国用（2009）第 0379 号 融宏路国用（2009）第 0380 号
建设用地规划许可证	地字第 350181-2009-083 D A（校核）号
建设工程规划许可证	建字第 350181-2010-041 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-042 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-043 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-044JA 号（校核）、建字第 350181-2010-045JA 号（校核）、建字第 350181-2010-046 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-047 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-048JA 号（校核）、建字第 350181-2010-049JA 号（校核）、建字第 350181-2010-050 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-051 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-052JA 号（校核）、建字第 350181-2010-053 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-054 JA 号（校核）、建字第 350181-2010-055JA 号（校核）、建字第 350181-2012-014JA 号 、建字第 350181-2012-015JA 号 、建字第 350181-2012-330JA 号 、建字第 350181-2012-331JA 号 、建字第

资格文件	证件编号
	350181-2012-332JA 号
建筑工程施工许可证	50181201003290101、350181201005140101、350181201201200101、350181201211230401、35018120110120201
预售许可证	（2012）融房许字第 015 号 、ZJ（2013）融房许字第 009 号、ZJ（2014）融房许字第 040 号、（2010）融房许字第 042 号、（2011）融房许字第 006 号、（2011）融房许字第 012 号、（2011）融房许字第 016 号、（2011）融房许字第 020 号、（2011）融房许字第 023 号、（2011）融房许字第 027 号、（2011）融房许字第 028 号、（2011）融房许字第 036 号、ZJ（2012）融房许字第 049 号、ZJ（2012）融房许字第 066 号、ZJ（2013）融房许字第 009 号

（3）项目经营模式

项目由福清融辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2010 年 3 月开工，2015 年 5 月竣工，项目总体销售率为 97%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

16、重庆云满庭 B 区

（1）项目概况

重庆云满庭 B 区项目位于重庆市南岸区双峰山路 3 号。该项目占地面积 72,845 平方米，总建筑面积 242,223 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	渝经开计统备[2004]014 号
环评批复	渝（市）环设备[2004]71 号
国有土地使用证	渝国用 2002 字第 553 号 渝国用 2003 第 812 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2004）经开字第 0054 号

资格文件	证件编号
建设工程规划许可证	渝规建证 2004 经开字第 0051 号
建筑工程施工许可证	510210200501050101、510210200501060101
预售许可证	渝国土房管（2005）预字第（071）号、渝国土房管（2005）预字第（164）号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建二建建设集团公司、福建六建建工集团公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 1 月开工，2007 年 9 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

17、重庆云满庭 C 区

（1）项目概况

重庆云满庭 C 区项目位于重庆市南岸区双峰山路 2 号。该项目占地面积 44,120 平方米，总建筑面积 182,577 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	305490K72513444
环评批复	渝（市）环设备[2005]76 号
国有土地使用证	100 房地证 2006 字第 280 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2005）经开字第 0013 号
建设工程规划许可证	渝规建证（2005）经开字第 0038 号
建筑工程施工许可证	510214200512130701、510214200512130101
预售许可证	渝国土房管（2006）预字第 089 号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：重庆市渝万建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 12 月开工，2007 年 8 月竣工，项目总体销售率为 97%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

18、重庆云满庭 D 区

（1）项目概况

重庆云满庭 D 区项目位于重庆市南岸区风临路 16 号。该项目占地面积 28,300 平方米，总建筑面积 96,100 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	渝经开计统备[2004]009 号
环评批复	渝（市）环设备[2004]37 号
国有土地使用证	渝国用 2002 字第 339 号、渝国用 2002 字第 553 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2004）经开字第 0044 号
建设工程规划许可证	渝规建证（2004）经开字第 0036 号
建筑工程施工许可证	510214200408090101、510214200408090201
预售许可证	渝国土房管 2005 预字第 008 号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建二建建设集团公司、福建六建建工集团公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2004 年 8 月开工，2006 年 3 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目

严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

19、重庆香弥山

（1）项目概况

重庆香弥山项目位于重庆市南岸区双峰山路 8 号。该项目占地面积 164,611 平方米，总建筑面积 450,258 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	渝经开计统备[2004]037 号、渝经开计统备[2004]038 号、307490K725114117
环评批复	渝（市）环评审[2004]328 号
国有土地使用证	渝国用 2002 字第 339 号、渝国用 2004 第 028 号、渝国用 2004 第 029 号、渝国用 2004 第 030 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2005）经开字第 0001 号
建设工程规划许可证	渝规建证（2005）经开字第 0034 号、渝规建证(2005)经开字第 0035 号、渝规建证(2006)经开字第 0017 号
建筑工程施工许可证	510215200511210301、510214200601120301、510214200604240101、510214200606260101、510214200607120101、510214200709120701、51021420079300101、51021420079300201
预售许可证	渝国土房管 2008 预字第 182 号、渝国土房管 2008 预字第 053 号、渝国土房管（2007）预字第（210）号、渝国土房管（2007）预字第（351）号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：重庆第九建设有限公司、福建六建建设集团公司、福建二建建设集团公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 11 月开工，2009 年 9 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

20、重庆彩虹道

（1）项目概况

重庆彩虹道项目位于重庆市南岸区双峰山路 11 号。该项目占地面积 10,426 平方米，总建筑面积 60,822 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	307490K25114116
环评批复	渝环经开设备[2009]24 号
国有土地使用证	渝房地产 2007 字第 192 号
建设用地规划许可证	地字第建 500137200800018 号
建设工程规划许可证	建字第建 500137200900014 号、建字第建 500137201000017 号
建筑工程施工许可证	510214200911050101
预售许可证	渝国土房管 2009 预字第 593 号、渝国土房管 2010 预字第 340 号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：浙江鸿翔建设集团有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2009 年 11 月开工，2011 年 8 月竣工，项目总体销售率为 92%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

21、重庆风临洲 A 区

（1）项目概况

重庆风临洲 A 区项目位于重庆市南岸区风临路 1 号。该项目占地面积 80,299 平方米，总建筑面积 132,844 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	南计发[2002]27 号、南计发[2002]28 号
环评批复	渝环函[2002]43 号
国有土地使用证	渝外国用 2001 字第 027 号
建设用地规划许可证	渝规地证 2002 南字第 0006 号
建设工程规划许可证	渝规建证 2002 南字第 0052 号、渝规建证 2003 南字第 0008 号
建筑工程施工许可证	510202200205210101、510202200205210102
预售许可证	渝国土房管[2002]预字第（695）号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉长江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建六建建工集团公司、福建二建建设集团公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2002 年 5 月开工，2003 年 6 月竣工，项目总体销售率为 90%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

22、重庆风临洲 B 区

（1）项目概况

重庆风临洲 B 区项目位于重庆市南岸区风临路 6 号。该项目占地面积 104,388 平方米，总建筑面积 238,855 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	南计发[2002]29 号、南计发[2002]30 号、南计发[2002]31 号
环评批复	渝环函[2002]43 号
国有土地使用证	渝外国用 2001 字第 027 号、渝外国用 2002 字第 032 号、渝外国用 2002 字第 033 号、渝外国用 2002 字第 034 号、渝外国用 2002 字第 051 号
建设用地规划许可证	渝规地证 2002 南字第 0006 号

资格文件	证件编号
建设工程规划许可证	渝规建证（2002）南字第 0060 号、渝规建证（2003）南字第 0046 号、渝规建证（2003）南字第 0048 号、渝规建证（2003）南字第 0047 号、渝规建证（2003）南字第 0045 号、渝规建证（2003）南字第 0053 号
建筑工程施工许可证	510202200302250101、510202200310100102、510202200310100103、510202200310100105、510202200310100104、510202200408200101
预售许可证	渝国土房管 2003 预字第 102 号、渝国土房管 2003 预字第 269 号、渝国土房管 2004 预字第 391 号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉长江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：重庆第七建筑工程有限责任公司、广夏重庆第一建筑（集团）有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2003 年 2 月开工，2005 年 6 月竣工，项目总体销售率为 95%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

23、重庆苹果城

（1）项目概况

重庆苹果城项目位于重庆市南岸区兰花路 68 号。该项目占地面积 45,046 平方米，总建筑面积 194,070 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	307490K723114127
环评批复	渝环评估书[2006]24 号
国有土地使用证	100 房地证[2007]字第 478 号

资格文件	证件编号
建设用地规划许可证	渝规地证 2005 经开字第 0016 号
建设工程规划许可证	渝规建证 2006 经开字第 0010 号、渝规建证 2007 经开字第 0308 号、建字第建 500137200800003 号
建筑工程施工许可证	510214200607180201、510214200607170201、510214200607170101、510214200707250101、510214200710250101、510214200806060101、510214200903060101
预售许可证	渝国土房管 2008 预字第 102 号、渝国土房管 2009 预字第 033 号

（3）项目经营模式

项目由重庆融辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：浙江鸿翔建设集团有限公司重庆分公司、重庆第九建设有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2006 年 7 月开工，2010 年 3 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

24、重庆诺丁阳光

（1）项目概况

重庆诺丁阳光项目位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 331、369 号。该项目占地面积 52,633 平方米，总建筑面积 254,740 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	306106K72317146
环评批复	渝沙环评审[2006]86 号
国有土地使用证	100 房地证 2007 字第 200 号、沙坪坝区 D 房

资格文件	证件编号
	地证 2007 字第 000101 号
建设用地规划许可证	渝规地证 2007 沙字第 0653 号
建设工程规划许可证	建字第建 500106200800017 号、建字第建 500106200800115 号、建字第市 500106200900011 号
建筑工程施工许可证	510202200801250101、510202200805090101、510202200805090102、500106201109140101、510202200809020101
预售许可证	渝国土房管 2008 预字第 066 号附 1 号、渝国土房管 2008 预字第 426 号、渝国土房管 2008 预字第 229 号、渝国土房管 2009 预字第 153 号、渝国土房管 2009 预字第 049 号

（3）项目经营模式

项目由重庆融辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司、重庆第八建筑工程公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2008 年 1 月开工，2009 年 12 月竣工，项目总体销售率为 95%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

25、西安曲江观邸

（1）项目概况

西安曲江观邸项目位于西安市曲江新区雁南五路 299 号。该项目占地面积 148,763 平方米，总建筑面积 456,002 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	市曲江发（2007）121 号
环评批复	市环发（2009）46 号
国有土地使用证	市曲江国用（2008 出）第 003 号
建设用地规划许可证	2008 曲 012 号
建设工程规划许可证	西规曲建字第 005 号、西规曲建字第 002 号、

资格文件	证件编号
	西规曲建字第 011 号
建筑工程施工许可证	西曲建施 2008018 号、西曲建施 2009023 号、西曲建施 2011029 号
预售许可证	市房预售字第 2009031 号、市房预售字第 2009208 号、市房预售字第 2009133 号、市房预售字第 2010039 号、市房预售字第 2010046 号、市房预售字第 2012011 号、市房预售字第 2009235 号、市房预售字第 2011130 号

（3）项目经营模式

项目由西安金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2008 年 9 月开工，2014 年 6 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

26、西安紫薇馨苑

（1）项目概况

西安紫薇馨苑项目位于西安市高新区电子工业园电子四路。该项目占地面积 69,042 平方米，总建筑面积 215,544 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	西高新发 2007145 号
环评批复	环境影响评价批复文件
国有土地使用证	西高科技国用（2006）第 37043 号
建设用地规划许可证	西高地规字 2005-047 号
建设工程规划许可证	高新规建字第 2009-156 号、高新建规字 2009-095 号、高新规建字第 2011-015 号、高新建规字 2008-035、高新建规字 2007-065
建筑工程施工许可证	高新 2008-050 号、高新 2008-034 号、高新

资格文件	证件编号
	2009-109 号、高新 2010-002 号、高新 2011-029 号、高新 2008-034 号、高新 2009-065 号、高新 2010-002 号
预售许可证	市房预售字第 2009011 号、市房预售字第 2007066 号、市房预售字第 2011098 号

（3）项目经营模式

项目由陕西金辉居业房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司、福建二建建设集团公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2008 年 5 月开工，2013 年 10 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

27、西安馨苑

（1）项目概况

西安馨苑项目位于西安市高新区电子工业园电子四路。该项目占地面积 274,100 平方米，总建筑面积 649,724 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	西高新发 2005222
环评批复	无编号
国有土地使用证	西高科技国用（2005）第 77112 号
建设用地规划许可证	高新地规字 2005-025 号
建设工程规划许可证	高新建规字 2006-169 号、高新规建字第 2009-087 号、高新建规字 2008-090 号、高新规建字第 2009-003 号、高新规建字第 2009-155 号、高新规建字第 2009-089 号、高新建规字 2008-091 号、高新规建字第 2010-071 号、高新规建字第 2009-088 号、高新建规字 2005-157 号、高新建规字 2006-027 号、高新建规字 2010-056 号、高新规建字第 2009-090 号、高新规建字第 2009-088 号、高新规建字第 2009-003 号

资格文件	证件编号
建筑工程施工许可证	高新 2009-102 号、高新 2006-146 号、高新 2005-147 号、高新 2006-051 号、高新 2006-019 号、高新 2006-066 号、高新 2006-147 号、高新 2009-016 号
预售许可证	市房预售字第 2006226 号、市房预售字第 2010009 号、市房预售字第 2009282 号、市房预售字第 2010063 号

（3）项目经营模式

项目由西安金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司、福建二建建设集团公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2005 年 12 月开工，2012 年 1 月竣工，项目总体销售率为 99%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

28、上海兰湖美域

（1）项目概况

上海兰湖美域位于上海市宝山区月罗路 2333 号。该项目占地面积 53,263 平方米，总建筑面积 114,504 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	宝发改备案（2010）004 号
环评批复	宝环保许试（2013）49 号、宝环保许[报告]表（2010）31 号
国有土地使用证	沪房地宝字 2010 第 018171 号
建设用地规划许可证	沪宝地字第 2010EA31011320100119 号
建设工程规划许可证	沪宝建（2010）FA31011320100989、沪宝建（2010）FA31011320100988、沪宝建（2011）FA31011320110826、
建筑工程施工许可证	1001bs0020D01310113201003100919
预售许可证	宝山房管 2010 预字 0000691 号、宝山房管 2012 预字 0000088 号

（3）项目经营模式

项目由上海融辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2010 年 6 月开工，2014 年 1 月竣工，销售率为 94%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

29、苏州越溪原筑

（1）项目概况

苏州越溪原筑项目位于苏州吴中区越溪越溪街 398 号。该项目占地面积 35,320 平方米，总建筑面积 81,915 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	吴发改中心核[2013]16 号
环评批复	吴环综[2013]54 号
国有土地使用证	吴国用（2013）第 0607176 号
建设用地规划许可证	地字第 320506201300119 号
建设工程规划许可证	建字第 320506201300227 号
建筑工程施工许可证	320506201307160101
预售许可证	苏房预吴[2013]222 号 苏房预吴[2014]262 号 苏房预吴[2014]030 号

（3）项目经营模式

项目由苏州金辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设开发有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2013 年 7 月开工，2015 年 9 月竣工，项目总体销售率为 94%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

30、成都金辉枫尚

（1）项目概况

成都金辉枫尚项目位于成都市武侯区果堰路 1 号。该项目占地面积 30,096 平方米，总建筑面积 119,831 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	川投资备[51010011083001]0108 号
环评批复	成环建评[2011]448 号
国有土地使用证	成国用（2012）第 218 号
建设用地规划许可证	地字第 510107201120158 号
建设工程规划许可证	建字第 510107201130401 号
建筑工程施工许可证	510101201111290101
预售许可证	成房预售中心城区字第 9245 号、成房预售中心城区字第 8829 号、成房预售中心城区字第 9760 号、成房预售中心城区字第 10258 号、成房预售中心城区字第 9258 号、成房预售中心城区字第 9936 号

（3）项目经营模式

项目由成都融辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：四川省南华建设有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况

项目于 2011 年 11 月开工，2014 年 12 月竣工，项目总体销售率为 74%，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

（6）代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

（二）公司在建项目情况

1、福州淮安项目

（1）项目概况

福州淮安项目位于仓山区建新镇。该项目占地面积 1,042,142 平方米，总建筑面积 1,292,574 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽计外（1992）069 号、仓发改（2012）26 号、仓发改（2012）27 号、仓发改（2012）36 号
环评批复	榕环保综（2009）166 号、榕环保综（2012）174 号、榕环保综（2012）175 号、榕环保综（2012）322 号
国有土地使用证	榕国用（2009）第 29533100769 号、榕国用（2009）第 29533100770 号、榕国用（2009）第 29432700086 号、榕国用（2013）第 29433405046 号
建设用地规划许可证	榕规（2008）用地第 01114 号、地字第 350101（2012）00089 号
建设工程规划许可证	建字第 350101（2009）10052 号、建字第 350101（2009）10039 号、建字第 350101（2009）10032 号、建字第 350101（2009）10103 号、建字第 350101（2009）10141 号、建字第 350101（2013）10010 号、建字第 350101（2012）10061 号、建字第 350101（2013）10115 号、建字第 350101（2014）10024 号、建字第 350101（2014）10091 号、建字第 350101（2014）10125 号、建字第 350101（2014）10031 号、建字第 350101（2013）10066 号、建字第 350101（2014）10126 号、建字第 350101（2014）10101 号、建字第 350101（2013）10022 号
建筑工程施工许可证	350005200905130101、350005200909240201、350005200908140201、350005200905130101、350005200907270101、350005200903270010 1、350005201303050201、350005201208270101、350005201403250101、350005201312030101、350005201312060101、350005201403250101、350005201307310101、350005201412170201、350005201410230101、350005201304250101
商品房预售证	（2011）榕房许字第 3393 号、（2011）榕房许字第 3400 号、（2011）榕房许字第 3396 号、（2011）榕房许字第 3395 号、（2011）榕房许字第 3398 号、（2011）榕房许字第 3392 号、（2011）榕房许字第 3394 号、（2011）榕房许字第 3399 号、（2014）榕房许字第 0073 号、（2015）榕房许字第 0308 号、（2014）榕房许字第 0244 号、（2013）榕房许字第 3722 号、（2013）榕房许字第 3689 号、（2014）榕房许字第 0122 号、（2014）榕房许字第 0102 号、（2015）榕房许字第 0374 号、（2013）榕房许字第 0041 号、（2013）榕房许字第 0055 号、（2013）榕房许字第 0012 号、<2014>榕房许字第 0069 号、<2014>榕房许字第 0079 号

（3）项目经营模式

项目由融侨（福州）置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福州市第三建筑工程公司、福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2009 年 4 月开工，预计 2020 年 3 月竣工，项目总体预售率为 61%，（其中一期预售率为 49.62%；二期预售率为 57.70%；三期预售率为 6.46%；四期尚未达到预售条件；五期预售率为 83.93%）项目预计总投资 1,202,860 万元，已投入金额为 607,402 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

2、福清光明城

（1）项目概况

福清光明城项目位于福清市音西街道福和路 7 号。该项目占地面积 44,710 平方米，总建筑面积 147,892 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	闽发改备[2008]A06006 号、闽发改备[2010]A06022 号、闽发改备[2010]A06029 号、闽发改备[2013]A06035 号
环评批复	融环保[2010]332 号
国有土地使用证	融音西国用（2010）第 A0634 号
建设用地规划许可证	地字第 350181-2010-092DA
建设工程规划许可证	建字第 350181-2012-334JA 号、建字第 350181-2012-335JA 号、建字第 350181-2012-336JA 号、建字第 350181-2012-337JA 号、建字第 350181-2012-338JA 号、建字第 350181-2012-339JA 号、
建筑工程施工许可证	350181201403210101
商品房预售证	ZJ<2014>融房许字第 043 号、ZJ<2014>融房许字第 044 号

（3）项目经营模式

项目由福清市融能房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 3 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，项目总体预售率为 71%。

项目预计总投资 56,932 万元，已投入金额为 40,014 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

3、福清金辉西院

（1）项目概况

福清金辉西院项目位于福清市音西街道音西村福百路 3 号。该项目占地面积 11,461 平方米，总建筑面积 41,912 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
立项批复	闽发改备[2015]A06045 号，闽发改备[2015]A06070 号
环评批复	融环评登[2015]34 号
国有土地使用证	融国用（2015)第 10664 号
建设用地规划许可证	地字第 350181-2015-067DA 号
建设工程规划许可证	建字第 350181-2015-342JA 号、建字第 350181-2015-360JA 号、建字第 350181-2015-361JA 号、建字第 350181-2015-362JA 号、建字第 350181-2015-363JA 号、建字第 350181-2015-364JA 号
建筑工程施工许可证	350181201509180101
商品房预售证	暂未取得

（3）项目经营模式

项目由福清金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 9 月开工，预计 2018 年 3 月竣工。项目总体预售率为 16.05%。项目预计总投资 29,512 万元，已投入金额为 20,615 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

4、重庆观江苑

（1）项目概况

重庆观江苑位于重庆市南岸区双峰山路 6 号。该项目占地面积 25,652 平方米，总建筑面积 53,085 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	南发改[2011]85 号、南发改[2011]522 号
环评批复	渝（南岸）环准（2012）022
国有土地使用证	106 D 房地证 2014 字第 00098 号
建设用地规划许可证	地字第 500137201100066 号
建设工程规划许可证	建字第 500137201300065 号、建字第 500108201400006 号
建筑工程施工许可证	500108201401060101、500108201402250101
商品房预售证	渝国土房管（2015）预字第（480）号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉锦江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 12 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，项目总体预售率为 60%。项目预计总投资 24,870 万元，已投入金额为 15,273 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

5、重庆金辉城

（1）项目概况

重庆金辉城项目位于重庆市南岸区铜元局片区。该项目占地面积 767,792 平方米，总建筑面积 2,708,757 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	南计发[2006]3 号、南计发[2006]4 号、南计发[2006]5 号，南发改[2009]383 号、南发改[2009]384 号，南发改[2010]631 号，南发改[2009]368 号、南发改[2013]82 号， 南发改[2011]113 号 南发改[2013]310 号、南发改[2013]229 号、南发改[2013]272 号、南发改[2013]356 号,南岸发改[2014]20 号，315108K72313849， 南岸发改[2013]650 号

资格文件	证件编号
环评批复	渝环建函[2009]294 号、渝（市）环评审[2004]328 号、渝（市）环准[2004]328 号、渝南环准[2011]164 号，渝（南岸）环准[2014]103 号、渝（南岸）环准[2014]044 号、渝（南岸）环准[2014]125 号、渝（南岸）环准[2015]112 号、渝（南岸）环准[2015]113 号
国有土地使用证	106 D 房地证 2010 字第 00103 号、106 D 房地证 2010 字第 00108 号、106 D 房地证 2010 字第 00113 号，渝外国用（2003）字第 043 号、渝外国用（2001）字第 026 号，106 D 房地证 2010 字第 00101 号，106 D 房地证 2010 字第 00114 号，106 D 房地证 2010 字第 00106 号、106 D 房地证 2010 字第 00109 号、渝外国用〔2002〕字第 053 号， 106 D 房地证 2014 字第 00321 号,106D 房地证 2015 字第 00559 号，106D 房地证 2013 字第 00619 号，106D 房地证 2013 字第 00626 号，106D 房地证 2015 字第 00807 号,106D 房地证 2015 字第 00806 号,106D 房地证 2013 字第 00618 号,106D 房地证 2013 字第 00588 号,106D 房地证 2013 字第 00627 号，106D 房地证 2013 字第 00657 号,106D 房地证 2015 字第 01080 号,106D 房地证 2015 字第 00120 号
建设用地规划许可证	地字第建 500108200800250 号 地字第建 500108200900215 号 地字第建 500108201000009 号 地字第 500108201000114 号 地字第建 500108201000068 号 地字第 500108201000066 号 地字第 500108201500013 号 地字第 500108201400537 号
建设工程规划许可证	建字第建 500108200800094 号、建字第建 500108200800115 号、建字第建 500108201000012 号、建字第建 500108201000018 号、建字第 500108201100017 号、建字第 500108201500002 号、建字第 500108201000079 号、建字第 500108201200017 号、建字第 500108201200073 号、建字第 500108201200016 号、建字第 500108201300014 号、建字第 500108201200079 号、建字第 500108201000078 号、建字第 500108201300006 号、建字第 500108201300034 号、建字第 500108201300035 号、建字第 500108201300036 号、建字第

资格文件	证件编号
	500108201300042 号、建字第500108201400010 号、建字第500108201300093 号、建字第500108201400520 号、建字第500108201500061 号、建字第500108201500062 号
建筑工程施工许可证	510202200811130101、510202200903030101、510202201003050101、510202201005260101、500108201103160101、500108201102100101、500108201205180101、500108201207130301、500108201212280201、500108201305200201、500108201212280301、500108201102170101、500108201306210201、500108201306210101、500108201308130101、500108201309130101、500108201403070101、500108201312060101、500108201401200101、500108201509020101
预售许可证	渝国土房管（2009）预字第 432 号附 1 号、渝国土房管（2009）预字第 585 号、渝国土房管（2010）预字第 082 号附 1 号、渝国土房管（2010）预字第 160 号、渝国土房管（2010）预字第 005 号、渝国土房管（2010）预字第 268 号、渝国土房管（2010）预字第 526 号、渝国土房管（2010）预字第 749 号、渝国土房管（2010）预字第 841 号、渝国土房管（2010）预字第 769 号、渝国土房管（2011）预字第 103 号、渝国土房管（2011）预字第 281 号，渝国土房管（2010）预字第 840 号附 1 号、渝国土房管（2010）预字第 770 号附 1 号、渝国土房管（2010）预字第 369 号附 1 号、渝国土房管（2010）预字第 449 号附 2 号、渝国土房管（2011）预字第 043 号附 1 号、渝国土房管（2011）预字第 126 号附 1 号、渝国土房管（2011）预字第 283 号附 1 号、渝国土房管（2011）预字第 436 号附 1 号、渝国土房管（2011）预字第 707 号附 1 号、渝国土房管（2011）预字第 494 号附 1 号、渝国土房管（2012）预字第 120 号、渝国土房管（2011）预字第 436 号，渝国土房管 2012 预字第 055 号、渝国土房管

资格文件	证件编号
	2013 预字第 089 号、渝国土房管 2013 预字第 018 号、渝国土房管 2013 预字第 174 号、渝国土房管 2013 预字第 320 号、渝国土房管 2012 预字第 680 号, 渝国土房管（2011）预字第 282 号, 渝国土房管 2012 预字第 576 号、渝国土房管 2012 预字第 292 号、渝国土房管 2013 预字第 562 号、渝国土房管 2013 预字第 659 号、渝国土房管 2013 预字第 788 号、渝国土房管 2013 预字第 883 号、渝国土房管 2014 预字第 137 号、渝国土房管 2013 预字第 1125 号、渝国土房管 2015 预字第 449 号、渝国土房管 2012 预字第 949 号、渝国土房管 2014 预字第 179 号、渝国土房管 2014 预字第 394 号、渝国土房管 2014 预字第 499 号、渝国土房管 2014 预字第 1052 号、渝国土房管 2014 预字第 871 号、渝国土房管 2014 预字第 940 号、渝国土房管 2014 预字第 1254 号、渝国土房管 2015 预字第 169 号、渝国土房管 2014 预字第 723 号、渝国土房管 2015 预字第 264 号、渝国土房管 2014 预字第 1171 号、渝国土房管 2015 预字第 718 号、渝国土房管[2015]预字第（695）号

（3）项目经营模式

项目由重庆金辉长江房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司，福建宏盛建设集团有限公司，福建二建建设集团公司，福建地矿建设集团公司，重庆诚业建筑工程有限公司、浙江鸿翔建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2008 年 11 月开工，预计 2019 年 12 月竣工，项目总体预售率为 97%（其中一期 A 区预售率为 97%；一期 B1 区尚未达到预售条件；一期 B2 区和一期 B3 区预售率为 97%；二期 A 区预售率为 99%；二期 B 区预售率为 96%；二期 C 区尚未达到预售条件；二期 D 区预售率为 91%；三期未达到预售条件；四期预售率为 69%；五期预售率为 26%；滨江综合用地尚未达到预售条件），总投 1,273,846 万元，已投入金额为 788,477 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

6、西安融侨城

（1）项目概况

西安融侨城项目位于西安市莲湖区团结南路中段 1 号。该项目占地面积 206,605 平方米，总建筑面积 803,791 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	市发改投发 2008616 号、市发改投发 2008615 号、市发改投发 2008387 号、市发改投发 2008397 号
环评批复	市环发（2009）115 号
国有土地使用证	西莲国用 2008 出第 236 号、西莲国用 2008 出第 238 号、西莲国用 2008 出第 235 号、西莲国用 2008 出第 237 号
建设用地规划许可证	西规地字第 2008154 号
建设工程规划许可证	西规建字第 2009106 号、西规建字第 2010053 号、西规建字第 2011033 号、西规建字第 2011093 号、西规建字第 2011090 号
建筑工程施工许可证	20090138 号、20100104 号、20110046 号、20110038 号、20120066 号、20120038 号
预售许可证	市房预售字第 2009281 号、市房预售字第 2010002 号、市房预售字第 2009136 号、市房预售字第 2009173 号、市房预售字第 2009268 号、市房预售字第 2013068 号、市房预售字第 2011120 号、市房预售字第 2012208 号、市房预售字第 2011110 号、市房预售字第 2010128 号、市房预售字第 2012209 号、市房预售字第 2012247 号

（3）项目经营模式

项目由西安金辉居业房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建筑设计有限公司、福建二建建设集团公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2009 年 8 月开工，预计 2016 年 6 月竣工，项目总体预售率为 96%。项目预计总投资 434,708 万元，已投入金额为 426,527 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

7、西安天鹅湾

（1）项目概况

西安天鹅湾项目位于西安市莲湖区红庙坡十字东北角。该项目占地面积82,572平方米，总建筑面积375,662平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	西大兴发（2011）60号、西大兴发（2011）87号、西大兴建发（2013）1号
环评批复	市环莲批复（2012）5号
国有土地使用证	西大兴国用（2010出）第023号、西大兴国用（2011出）第020号、西大兴国用（2011出）第019号、西大兴国用（2012出）第070号、西大兴国用（2012出）第071号、西大兴国用（2012出）第001号
建设用地规划许可证	西规大兴地字第（2011）008号、西规大兴地字第（2011）015号、西规大兴地字第（2012）20号
建设工程规划许可证	西规大兴建字第（2012）05号、西规大兴建字第（2013）02号、西规大兴建字第（2013）06号
建筑工程施工许可证	西大兴建（2012）第003号、西大兴建（2013）第002号、西大兴建（2013）第013号
商品房预售证	市房预售字第2013041号、市房预售字第2012075号、市房预售字第2013223号、市房预售字第2013344号、市房预售字第2014019号

（3）项目经营模式

项目由西安融辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于2012年4月开工，预计2016年5月竣工，项目总体预售率为90%（其中一期预售率为95%；二期预售率为79%）。项目预计总投资203,466万元，已投入金额为189,073万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

8、西安金辉悦府

（1）项目概况

西安金辉悦府项目位于西安市雁塔区昆明路330号。该项目占地面积64,269平方米，总建筑面积401,826平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	市发改审发（2012）313号
环评批复	市环发（2012）299号
国有土地使用证	西雁国用（2012出）第027号、西雁国用（2012出）第028号、西雁国用（2012出）第026号
建设用地规划许可证	西规地字第（2012）017号
建设工程规划许可证	西规建字第（2012）081号、西规建字第（2013）025号、西规建字第（2014）010号
建筑工程施工许可证	2012年0093号、2013年0038号、2014年0024号
商品房预售证	市房预售字第2013163号、市房预售字第2013327号、市房预售字第2013363号、市房预售字第2014186号、市房预售字第2014306号、市房预售字第2014369号、市房预售字第2014494号

（3）项目经营模式

项目由西安际华置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建筑工程有限公司、湖北海厦建设有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于2012年11月开工，预计2016年7月竣工，项目总体预售率为82%。项目预计总投资221,053万元，已投入金额为185,300万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

9、西安天鹅湾西园

（1）项目概况

西安天鹅湾西园项目位于西安市大兴东路37号。该项目占地面积30,805平方米，总建筑面积152,697平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	西大兴发（2013）27号、西大兴发（2014）19号
环评批复	市环莲批复（2014）78号

资格文件	证件编号
国有土地使用证	西大兴国用（2013 出）第 072 号、西大兴国用（2013 出）第 073 号、西大兴国用（2013 出）第 074 号
建设用地规划许可证	西规大兴地字第（2013）22 号
建设工程规划许可证	西规大兴建字第（2015）01 号
建筑工程施工许可证	610143201501280101
商品房预售证	市房预售字第 2015013 号、市房预售字第 2015117 号、市房预售字第 2015149 号

（3）项目经营模式

项目由西安兴茂房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 1 月开工，预计 2017 年 9 月竣工，项目总体预售率为 62%。项目预计总投资 79,500 万元，已投入金额为 40,600 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

10、西安世界城上东区

（1）项目概况

西安世界城上东区项目位于西安市曲江新区金羊路以南。该项目占地面积 66,537 平方米，总建筑面积 269,572 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	西曲发（2014）158 号
环评批复	市环批复 2014[352]号、市环批复 2014[12]号
国有土地使用证	市曲江国用（2014 出）第 062 号、市曲江国用（2014 出）第 063 号
建设用地规划许可证	西规曲地第（2014）033 号
建设工程规划许可证	西规曲建字第（2014）040 号
建筑工程施工许可证	610140201504160101、610140201507200301
商品房预售证	市房预售字第 2015291 号

（3）项目经营模式

项目由西安金辉兴业房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 4 月开工，预计 2019 年 9 月竣工，项目总体预售率为 5%（其中一期预售率为 5%；二期尚未达到预售条件）。项目预计总投资 143,404 万元，已投入金额为 63,984 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

11、北京北望金辉大厦

（1）项目概况

北京北望金辉大厦位于北京市朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 2 号地（618 地块）。该项目占地面积 11,429 平方米，总建筑面积 118,959 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	京发改[2013]472 号
环评批复	京环审[2012]476 号
国有土地使用证	京朝国用（2013 出）第 00351 号
建设用地规划许可证	地字第 2014 规（朝）地字 0025 号
建设工程规划许可证	2014 规（朝）建字 0110 号、2014 规（朝）建字 0093 号
建筑工程施工许可证	[2014]施[朝]建字 0399 号 [2014]施[朝]建字 0335 号
商品房预售证	自持项目，不办理预售证

（3）项目经营模式

项目由北京乾景房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中交第四公路工程局有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 11 月开工，预计 2016 年 12 月竣工。项目建成后将自持，不用作销售。项目预计总投资 145,592 万元，已投入金额为 97,044 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

12、上海金辉天鹅湾

（1）项目概况

上海金辉天鹅湾南区项目位于上海市奉贤区高州路 100 弄。该项目占地面积 61,913 平方米，总建筑面积 139,216 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	沪奉发改备（2013-271）
环评批复	沪奉环保许管[2014]71 号
国有土地使用证	沪房地奉字 2013 第 022584 号、沪房地奉 2013 第 022581 号
建设用地规划许可证	沪奉地 2013EA31012020135425 号
建设工程规划许可证	沪奉建（2014）FA31012020145430 号、沪奉建（2014）FA31012020144660
建筑工程施工许可证	1302FX036731012020131212061 9
商品房预售证	奉贤房管（2014）预 0000428 号、奉贤房管（2015）预 0000050 号

（3）项目经营模式

项目由上海融辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 6 月开工，2017 年 2 月预计竣工。项目总体预售率为 94%。项目预计总投资 229,694 万元，已投入金额为 183,324 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

13、上海金港商业广场

（1）项目概况

上海金港商业广场位于上海市浦东新区申港街道 0001 街坊 225 丘。该项目占地面积 31,438 平方米，总建筑面积 93,196 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	沪临港管委备（2010）0007 号

资格文件	证件编号
环评批复	沪浦环保环表决字（2010）第 1102 号
国有土地使用证	沪房地浦字 2012 第 269156 号
建设用地规划许可证	沪临港地（2010）EA31003520100826
建设工程规划许可证	沪临港建（2010） FA31003520101853、沪临港建（2013）FA31003520135014
建筑工程施工许可证	10LGNH0022D01310119201005050701、10LGNH0022D02310119201005050701
预售许可证	浦东新区房管 2012 预 0000482 号、浦东新区房管 2011 预 0001387 号

（3）项目经营模式

项目由上海融港置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2010 年 10 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，项目总体预售率为 84%（其中一期预售率为 84%；二期将用作自持而不对外销售），预计总投资 86,954 万，已投入金额为 74,642 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

14、苏州融城花园

（1）项目概况

苏州融城花园项目位于苏州市相城区阳澄湖西路 966 号。该项目占地面积 158,693 平方米，总建筑面积约 476,328 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	相发改投核[2009]43 号、 相发改投核[2009]58 号、相发改投核[2013]27 号
环评批复	苏相环建[2009]248 号
国有土地使用证	相国用（2011）第 0700019 号、相国用（2009）第 00347 号
建设用地规划许可证	地字第 320507200900117 号
建设工程规划许可证	建字第 320507201000061 号、建字第 320507201000099 号、建字第 320507201000209 号、建字第 320507201000226 号、建字第

资格文件	证件编号
	320507201100040 号
建筑工程施工许可证	320507201005050201、320507201010210101、320507201103160301、320507201103160401、320507201110120301
预售许可证	苏房预相[2010]144 号、苏房预相[2010]230 号、苏房预相[2011]030 号、苏房预相[2011]123 号、苏房预相[2011]228 号、苏房预相[2012]149 号、苏房预相[2013]029 号、苏房预相[2013]144 号、苏房预相[2014]029 号

（3）项目经营模式

项目由苏州金辉居业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司、江苏南通二建集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2010 年 5 月开工，2015 年 10 月竣工，项目总体预售率为 99%，项目预计总投资 291,250 万元，已投入金额为 266,862 万元。

15、苏州优步花园

（1）项目概况

苏州优步花园项目位于苏州工业园区夷浜路 98 号。该项目占地面积 82,745 平方米，总建筑面积约 167,716 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	苏园管核字[2015]4 号
环评批复	002019900
国有土地使用证	苏工园国用（2015）第 00033 号
建设用地规划许可证	地字第 K20070014-01 号
建设工程规划许可证	建字第 20150664 号、建字第 20151138 号
建筑工程施工许可证	320594201506050201、320594201507140201、320594201507170501
商品房预售证	苏房预园区[2015]232 号、苏房预园区[2015]244 号、苏房预

资格文件	证件编号
	园区[2015]319 号

（3）项目经营模式

项目由苏州金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 6 月开工，2017 年 8 月预计竣工，项目总体预售率为 98%。项目预计总投资 116,197 万元，已投入金额为 65,994 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

16、沈阳尚璟

（1）项目概况

沈阳尚璟项目位于沈阳市经济技术开发区浑河六街 4 号地段。该项目占地面积 49,994 平方米，总建筑面积 119,480 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	沈开发改函字[2011]80 号
环评批复	经环分审字[2011]8168 号
国有土地使用证	沈开国用（2011）第 236 号
建设用地规划许可证	地字第 210106201110059 号
建设工程规划许可证	建字第 210106201110131 号、建字第 210106201310027 号、建字第 210106201210128 号
建筑工程施工许可证	210115201308290101303160、210115201112200601103724、210115201210313901204288
预售许可证	沈房预售第 13485 号、沈房预售第 14038 号、沈房预售 11751 号、沈房预售第 12518 号、沈房预售第 12600 号、沈房预售第 13319 号、沈房预售第 13405 号、沈房预售第 14039 号

（3）项目经营模式

项目由沈阳金辉居业房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：大连九洲建设集团有限公司、福清市三建建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 12 月开工，预计 2016 年 2 月竣工，项目总体预售率为 96%。项目预计总投资 53,531 万元，已投入金额为 49,802 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

17、辽宁天鹅湾

（1）项目概况

辽宁天鹅湾项目位于沈阳市皇姑区鸭绿江东街 13 号地段。该项目占地面积 27,582.9 平方米，总建筑面积 90,415 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	沈发改核字[2011]103 号
环评批复	沈环保审字[2011]222 号、沈环保审字[2011]253 号
国有土地使用证	沈阳国用（2011）第 0092 号
建设用地规划许可证	地字第 210100201100047 号
建设工程规划许可证	建字第 210100201100143 号
建筑工程施工许可证	210100201112130201
预售许可证	沈房预售第 13259 号、沈房预售第 13324 号、沈房预售第 11739 号

（3）项目经营模式

项目由辽宁金辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中天建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 12 月开工，2016 年 2 月竣工，项目总体预售率为 99%，项目预计总投资 68,437 万元，已投入金额为 64,169 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

18、沈阳湖畔里

（1）项目概况

沈阳湖畔里项目位于沈阳市于洪区北陵街道和平村。该项目占地面积134,261.3平方米，总建筑面积333,923平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	沈于发改核字[2015]17号、沈于发改核字[2015]18号、沈于外经贸[2013]92号
环评批复	沈环保于洪审字[2015]048号、于环分审字[2015]080号、沈环保于洪审字[2014]B049号
国有土地使用证	沈阳国用（2014）第0000020号
建设用地规划许可证	地字第210114201400014号
建设工程规划许可证	建字第210114201400035号、建字第210114201500044号、建字第210114201500040号
建筑工程施工许可证	210100201408271301、210100201408271401、210114201510120501、210114201509160601
商品房预售证	沈房预售第14397号、沈房预售第15392号、沈房预售第15440号

（3）项目经营模式

项目由沈阳融辉居业房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市三建建筑工程有限公司、沈阳金都建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于2014年8月开工，预计2018年9月竣工，项目总体预售率为55%（其中一期预售率为96%；二期预售率为6%；三期预售率为28.91%）。项目预计总投资160,780万元，已投入金额为103,502万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

19、扬州四季金辉

（1）项目概况：

四季金辉项目位于江苏省扬州市邗江区台扬路北侧。项目占地面积158,279

平方米，规划建筑面积约 368,287 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	扬发改许发[2012]38 号、142 号、[2013]255 号、扬发改许发[2015]161 号
环评批复	扬邗环计[2011]167 号、扬邗环审[2015]21 号
国有土地使用证	扬邗国用（2015）第 0134 号、扬邗国用（2015）第 0136 号、扬邗国用（2015）第 0135 号、扬邗国用（2015）第 0132 号、扬邗国用（2015）第 0133 号、扬邗国用（2015）第 0131 号、扬国用（2012）第 0458 号、扬邗国用（2015）第 0056 号、扬邗国用（2015）第 0057 号
建设用地规划许可证	扬规地字第 321000201200018 号、扬规地字第 321000201500012 号
建设工程规划许可证	扬规建字第 321000201200756 号、 扬规建字第 321000201200757 号、 扬规建字第 321000201200758 号、 扬规建字第 321000201200759 号、 扬规建字第 321000201200760 号、 扬规建字第 321000201200761 号、 扬规建字第 321000201200762 号、 扬规建字第 321000201201012 号、 扬规建字第 321000201300751 号、 扬规建字第 321000201300752 号、 扬规建字第 321000201300753 号、 扬规建字第 321000201400065 号、 扬规建字第 321000201400066 号、 扬规建字第 321000201400067 号、 扬规建字第 321000201400068 号、 扬规建字第 321000201400069 号、 扬规建字第 321000201400070 号、 扬规建字第 321000201400071 号、 扬规建字第 321000201400072 号、 扬规建字第 321000201400402 号、 扬规建字第 321000201500334 号、 扬规建字第 321000201500335 号、 扬规建字第 321000201500336 号、 扬规建字第 321000201500337 号、 扬规建字第 321000201500338 号、 扬规建字第 321000201500339 号、 扬规建字第 321000201500340 号
建筑工程施工许可证	321000020130018、321000020140033、321003020140017、321003020140023、321003201507080101
商品房预售证	扬房销证第 2013029 号、扬房销证第 2013061 号、扬房销证第 2013132 号、扬房销证第 2014058 号、扬房销证第 2015050 号、扬房销证第 2015148 号、扬房销证第 2015143 号

（3）项目经营模式

项目由扬州金辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福清市三建建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 1 月开工，预计 2018 年 10 月竣工，项目总体预售率为 80%（其中一期预售率为 90%；二期预售率为 58%），项目预计总投资 134,880 万元，已投入金额为 120,488 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

20、合肥枫尚花园

（1）项目概况

合肥枫尚花园项目位于合肥市瑶海区长江东路与郎溪路交叉口地段。该项目占地面积 51,397 平方米，总建筑面积 164,376 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	发改备（2011）89 号
环评批复	环建审（2011）164 号
国有土地使用证	合国用（2011）第 215 号
建设用地规划许可证	地字第 340102201100003 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2011413 号、合规建民许 2011414 号、合规建民许 2011415 号、合规建民许 2011416 号、合规建民许 2011417 号、合规建民许 2011418 号、合规建民许 2011419 号、合规建民许 2011621 号、合规建民许 2011622 号、合规建民许 2011693 号、合规建民许 2011544 号、合规建民许 2011694 号
建筑工程施工许可证	010011072700949、010011110701476
预售许可证	合房预售证第 20110746，合房预售证第 20120719，合房预售证第 20120720，合房预售证第 20120377，合房预售证第 20130471，合房预售证第 20130740，合房预售证第 20140193，合房预售证第 20140258，合房预售证第 20140257，合房预售证第 20120378，合房预售证第 20140256，合房预售证第 20140254，合房预售证第 20150728

（3）项目经营模式

项目由福建金辉安徽房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建华航建设集团有限公司合肥第五分公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 7 月开工，2015 年 11 月竣工，项目总体预售率为 98%（其中一期预售率为 97；二期预售率为 99%），项目预计总投资 109,878 万元，已投入金额为 103,605 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

21、合肥悦府

（1）项目概况

合肥悦府项目位于合肥市新站区新蚌埠路与天水丽交叉口地段。该项目占地面积 69,484 平方米，总建筑面积 260,301 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	2011 年 014 号
环评批复	环建审（新）字（2011）120 号
国有土地使用证	合新站国用（2012）第 28 号、合新站国用（2013）第 031 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201150031 号
建设工程规划许可证	合规新建（民）许 2011-129 号、合规新建（民）许 2011-130 号、合规新建（民）许 2011-131 号、合规新建（民）许 2011-132 号、合规新建（民）许 2011-133 号、合规新建（民）许 2012-026 号、合规新建（民）许 2013-031 号、合规新建（民）许 2013-032 号、合规新建（民）许 2013-033 号、合规新建（民）许 2013-002 号、合规新建（民）许 2013-042 号、合规新建（民）许 2013-043 号、合规新建（民）许 2013-044 号、合规新建（民）许 2013-045 号、合规新建（民）许 2013-046 号、合规新建（民）许 2013-047 号、合规新建（民）许 2013-048 号、合规新建（民）许 2013-049 号、合规新建（民）许 2013-050 号、合规新建（民）许 2013-110 号
建筑工程施工许可证	013213072500939、013212041900393、013211112201575、013213101201320
预售许可证	合房预售证第 20130948 号、合房预售证第

资格文件	证件编号
	20130949 号、合房预售证第 20140356 号、合房预售证第 20140090 号、合房预售证第 20140114 号、合房预售证第 20130582 号、合房预售证第 20130583 号、合房预售证第 20130584 号、合房预售证第 20130150 号、合房预售证第 20120709 号、合房预售证第 20120384 号、合房预售证第 20110765 号、合房预售证第 20120385 号、合房预售证第 20140357 号、合房预售证第 20130215 号、合房预售证第 20150465 号

（3）项目经营模式

项目由安徽融辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建华航建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 11 月开工，2015 年 12 月竣工，项目总体预售率为 97%（其中一期预售率为 97；二期预售率为 97%），项目预计总投资 113,633 万元，已投入金额为 94,736 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

22、连云港四季金辉

（1）项目概况

连云港四季金辉项目位于连云港市新海新区青峰路以南，屏竹路以北，学林路以东，G25 高速以西。该项目占地面积 223,045 平方米，总建筑面积 767,369 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	连发改投发[2011]85 号、连发改投发[2012]391 号、连发改投资发[2015]8 号
环评批复	连环发[2011]60 号、连环发[2012]359 号、连环发[2014]43 号
国有土地使用证	连国用（2011）第 XP 003088 号、连国用（2012）第 XP 006414 号、连国用（2015）第 XP 001783 号
建设用地规划许可证	地字第 320701201100018 号、地字第 320701201100029 号（临）、地字第 320701201200025 号、地字第 320701201500003 号

资格文件	证件编号
建设工程规划许可证	建字第 320701201100069 号、建字第 320701201300055 号、建字第 320701201300022-1 号、建字第 320701201300022-2 号、建字第 320701201300022-3 号、建字第 320701201500022-1 号、建字第 320701201500022-2 号
建筑工程施工许可证	320700020110015、320700020130066、320700020130026、320700020140032、320700020140013、320705201506050101
商品房预售证	连住房售证字第（2011）154 号、连住房售证字第（2012）012 号、连住房售证字第（2012）035 号、连住房售证字第（2012）068 号、连住房售证字第（2012）099 号、连住房售证字第（2013）029 号、连住房售证字第（2013）060 号、连住房售证字第（2013）074 号、连住房售证字第（2013）093 号、连住房售证字第（2014）009 号、连住房售证字第（2014）023 号、连住房售证字第（2014）039 号、连住房售证字第（2014）059 号、连住房售证字第（2014）064 号、连住房售证字第（2014）082 号、连住房售证字第（2015）023 号、连住房售证字第（2015）054 号、连住房售证字第（2015）090 号

（3）项目经营模式

项目由连云港融辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：湖北海厦建设有限公司、福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 11 月开工，预计 2019 年 8 月竣工，项目总体预售率为 82%（其中一期预售率为 97%；二期预售率为 85%；三期预售率为 26%）。项目预计总投资 325,952 万元，已投入金额为 196,113 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

23、成都金辉悦府

（1）项目概况

成都金辉悦府项目位于成都市高新区（西区）百草路 777 号。该项目占地面积 48,565 平方米，总建筑面积 207,190 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	川投资备[51010913040301]0015 号

资格文件	证件编号
环评批复	成高环字[2013]265 号
国有土地使用证	成高国用（2013）第 23881 号
建设用地规划许可证	地字第 510124201329010 号
建设工程规划许可证	建字第 510124201339098 号、建字第 510124201439098 号
建筑工程施工许可证	CGGJ（2013）-J140、CGGJ（2013）-J161
商品房预售证	成房预售中心城区字第 9884 号、成房预售中心城区字第 9847 号、成房预售中心城区字第 10251 号、成房预售中心城区字第 10105 号、成房预售中心城区（变）字第 10483 号

（3）项目经营模式

项目由成都金辉居业置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建省来宝建设工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 8 月开工，预计 2018 年 12 月竣工，项目总体预售率为 52%。项目预计总投资 84,874 万元，已投入金额为 43,204 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

24、盐城金辉城

（1）项目概况

盐城金辉城项目位于江苏省盐城市城南新区康居路 21 号。该项目占地面积 203,185 平方米，总建筑面积 692,500 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	都发改基[2011]626 号、都发改基[2011]627 号、都发改基[2011]629 号、都发改基[2011]630 号、都发改基[2011]631 号、都发改基[2011]313 号、都发改基[2011]315 号、都发改基[2011]353 号、都发改基[2011]355 号、都发改基[2011]632 号
环评批复	都环审[2011]184 号
国有土地使用证	盐都国用（2011）第 22007734 号、盐都国用（2011）第 022007735 号
建设用地规划许可证	地字第 320901201150024 号、地字第 320901201150025 号
建设工程规划许可证	建字第 320901201250034 号、建字第 320901201250035 号、建字第 320901201250036 号、建字第 320901201250037 号、建字第 320901201250162 号、建字第 320901201250163 号、

资格文件	证件编号
	建字第 320901201250164 号、建字第 320901201250165 号、建字第 320901201250166 号、建字第 320901201250167 号、建字第 320901201250168 号、建字第 320901201250169 号、建字第 320901201250170 号、建字第 320901201250171 号
建筑工程施工许可证	编号 CN32090220120009、编号 CN32090220120010、编号 CN32090220120035、编号 CN32090220120036
商品房预售证	盐市房预字（2012）第 055 号、盐市房预字（2012）第 138 号、盐市房预字（2012）第 201 号、盐市房预字（2013）第 076 号、盐市房预字（2013）第 087 号、盐市房预字（2013）第 170 号、盐市房预字（2013）第 253 号、盐市房预字（2014）第 039 号、盐市房预字（2014）第 079 号、盐市房预字（2014）第 162 号、盐市房预字（2014）第 134 号、盐市房预字（2014）第 214 号

（3）项目经营模式

项目由盐城金辉居业房地产开发有限公司开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 4 月开工，预计 2019 年 8 月竣工，项目总体预售率为 93%。项目预计总投资 277,342 万元，已投入金额为 121,439 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

25、无锡梁溪原筑

（1）项目概况

无锡梁溪原筑项目位于无锡市滨湖区建筑路南侧、北华路西侧。该项目占地面积 15,349 平方米，总建筑面积 64,651 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	锡发改许投（2011）340 号
环评批复	锡环表复（2011）095 号
国有土地使用证	锡滨国用（2011）第 052149 号 锡滨国用（2014）第 013812 号
建设用地规划许可证	地字第 3202112011C0011 号
建设工程规划许可证	建字第 3202112013C0018 号、建字第 3202112014C0035 号 建字第 3202112012C0017 号、建字第 3202112013C0010 号
建筑工程施工许可证	320211020140189、320211020130028、320211020130011、

资格文件	证件编号
	320211020130075、320211020150026
商品房预售证	（2013）预销准字第 089 号、（2014）预销准字第 150 号、（2014）预销准字第 013 号

（3）项目经营模式

项目由无锡金辉房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 2 月开工，预计 2016 年 1 月竣工，项目总体预售率为 99%。项目预计总投资 57,345 万元，已投入金额为 55,591 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

26、句容四季金辉

（1）项目概况

句容四季金辉项目位于江苏省句容市宝华镇仙林东路 19 号。该项目占地面积 133,348 平方米，总建筑面积 408,144 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	句发改委行审（2008）139 号、句发改委行审（2010）27 号、句发改经信行审（2010）198 号、句发改经信行审（2013）117 号
环评批复	句环字（2013）196 号
国有土地使用证	句土国用（2009）第 016608 号
建设用地规划许可证	地字第 321183200960033
建设工程规划许可证	句规镇建 20140067、句规镇建 20143009、句规镇建 20150009、句规镇建 20153007
建筑工程施工许可证	321183120140028、321183201505270101
商品房预售证	句房预字第 2014048 号、句房预字第 2014049 号、句房预字第 2014052 号、句房预字第 2014068 号、句房预字第 2014080 号、句房预字第 2015058 号、句房预字第 2015068 号

（3）项目经营模式

项目由句容弘源房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 8 月开工，2018 年 12 月预计竣工，项目总体预售率为 59%（其中北区预售率为 74%；南区预售率为 1%）。项目预计总投资 173,840 万元，已投入金额为 84,895 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

27、天津枫尚

（1）项目概况

天津枫尚项目位于天津市滨海高新区滨海科技园。该项目占地面积 98,930 平方米，总建筑面积 297,658 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	津高新区发改审[2013]97 号、津高新区发改审[2013]98 号、津高新区发改审[2013]99 号
环评批复	津高新环评表[2013]24 号、津高新环评表[2013]25 号、津高新环评表[2013]26 号
国有土地使用证	房地证津字第 116051300053 号
建设用地规划许可证	2013 园区地证 0015
建设工程规划许可证	2013 园区建证 0002、2011 园区建证 0038
建筑工程施工许可证	12121021201309002、12121021201309003、12121021201309004
预售许可证	暂未取得

（3）项目经营模式

项目由天津融辉投资有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 12 月开工，预计 2018 年 1 月竣工，项目总体尚未达到预售条件，预售率为 0%。项目预计总投资 137,857 万元，已投入金额为 37,276 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

28、淮安天鹅湾

（1）项目概况

淮安天鹅湾项目位于淮安市承德北路东侧、长江东路南侧。该项目占地面积129,866平方米，总建筑面积397,249平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
立项批复	淮发改投资复（2012）59号
环评批复	淮环发（2012）20号
国有土地使用证	淮Y 国用（2012出）第573号
建设用地规划许可证	地字第320801201240042号
建设工程规划许可证	建字第320801201340094号、建字第320801201340095号、建字第320801201340096号、建字第320801201340097号、建字第320801201340098号、建字第320801201340099号、建字第320801201340100号、建字第320801201340101号、建字第320801201340102号、建字第320801201340103号、建字第320801201340104号、建字第320801201340169号、建字第320801201340170号、建字第320801201340171号、建字第320801201340172号、建字第320801201340173号、建字第320801201340174号、建字第320801201340175号、建字第320801201340176号、建字第320801201340177号、建字第320801201340178号、建字第320801201340179号、建字第320801201340180号、建字第320801201340181号、建字第320801201340182号、建字第320801201340183号、建字第320801201340184号、建字第320801201340185号、建字第320801201340186号、建字第320801201340187号、建字第320801201340188号、建字第320801201340189号、建字第320801201340190号、建字第320801201340191号、建字第320801201340192号、建字第320801201340193号、建字第320801201340194号、建字第320801201440001号、建字第320801201440002号、建字第320801201440003号、建字第320801201440004号、建字第320801201440005号
建筑工程施工许可证	320804020130072、320804020130044、320804020140014、320804020130056、320804020140011
商品房预售证	（淮阴）房预售证第2013071号、（淮阴）房预售证第2013120号、（淮阴）房预售证第2013121号、（淮阴）房预售证第2013122号、（淮阴）房预售证第2013123号、（淮阴）房预售证第2013148号、（淮阴）房预售证第2013040号、（淮阴）房预售证第2013041号、（淮阴）房预售证第2013042号、（淮阴）房预售证第2013043号、（淮阴）房预售证第2013044号、（淮阴）房预售证第2013045号、（淮阴）房预售证第2013046号、（淮阴）房预售证第2013047号、（淮阴）房预售证第2014050号、（淮阴）房预售证第2014061号、（淮阴）房预售证第2014062号、（淮阴）房预售证第2014063号、

资格文件	证件编号
	（淮阴）房预售证第 2014068 号、（淮阴）房预售证第 2014089 号、（淮阴）房预售证第 2014090 号、（淮阴）房预售证第 2014119 号、（淮阴）房预售证第 2014120 号、（淮阴）房预售证第 2014121 号、（淮阴）房预售证第 2014122 号、（淮阴）房预售证第 2014139 号、（淮阴）房预售证第 2014140 号

（3）项目经营模式

项目由淮安金辉房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司、江苏居业建设工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 7 月开工，预计 2019 年 7 月竣工，项目总体预售率为 64%。项目预计总投资 151,775 万元，已投入金额为 69,874 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

29、淮安金辉城 A 地块

（1）项目概况

淮安金辉城 A 地块项目位于淮安市清河新区河畔路南侧，果林街东侧。该项目占地面积 86,833 平方米，总建筑面积 224,113 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	淮发改投资复（2011）213 号
环评批复	淮环发（2011）127 号
国有土地使用证	淮 A 国用（2011 出）第 4994 号
建设用地规划许可证	地字第 320801201160012 号
建设工程规划许可证	建字第 320801201260012 号至建字第 320801201260053 号、建字第 320801201360066 号至建字第 320801201360071 号
建筑工程施工许可证	320800020120040、
预售许可证	（淮）房预售证第 2013532 号至（淮）房预售证第 2013547 号、

（3）项目经营模式

项目由淮安融辉居业房地产有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建卓越建设工程开发有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 05 月开工，预计 2018 年 9 月竣工，项目总体预售率为 78%。项目预计总投资 80,155 万元，已投入金额为 37,832 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

30、淮安四季金辉

（1）项目概况

淮安四季金辉项目位于淮安市清浦区淮海南路 198 号。该项目占地面积 143,652 平方米，总建筑面积 566,269 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	淮发改投资复（2011）126 号
环评批复	淮环发（2011）72 号
国有土地使用证	淮 A 国用（2011 出）第 2581 号、淮 A 国用（2011 出）第 4192 号
建设用地规划许可证	地字第 320801201130007 号、地字第 320801201130016 号
建设工程规划许可证	建字第 320801201130052 号、建字第 3208001201430008 号、建字第 320801201130024 号、建字第 320801201130025 号、建字第 320801201130026 号、建字第 320801201130027 号、建字第 320801201430014 号、建字第 320801201430016 号、建字第 320801201530069 号、建字第 320801201530070 号
建筑工程施工许可证	2014008、20110023、20110024
商品房预售证	（淮）预售证第 2012127 号、（淮）预售证第 2013224 号、（淮）预售证第 2011572 号、（淮）预售证第 2011647 号、（淮）预售证第 2014077 号、（淮）预售证第 2014152 号

（3）项目经营模式

项目由淮安金辉置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：福建宏盛建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 10 月开工，预计 2018 年 9 月竣工，项目总体预售率为 74%（其中一期预售率为 74%；二期尚未达到预售条件）。项目预计总投资 243,266 万元，已投入金额为 103,078 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

（三）公司拟建项目情况

1、淮安金辉城 B 地块

（1）项目概况

淮安金辉城 B 地块位于淮安市河畔路南侧。该项目占地面积约 108,819 平方米，总建筑面积预计 320,200 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
立项批复	淮发改投资复[2011]214 号
环评批复	淮环发[2011]128 号
国有土地使用证	无
建设用地规划许可证	无
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

2、成都温江项目

（1）项目概况

成都温江项目位于成都市温江区南江路 1189 号。该项目占地面积约 46,039 平方米，总建筑面积预计 138,116 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
立项批复	无
环评批复	无
国有土地使用证	温国用（2015）62510 号、 温国用（2002）11463 号
建设用地规划许可证	无
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无

资格文件	证件编号
商品房预售证	无

注：该地块目前为工业用地，公司正在争取办理土地性质转换的相关工作，目前已签署《国有建设用地使用权用途调整协议》

3、连云港金辉城

（1）项目概况

金辉城项目位于连云港市开发区花果山北路西侧、新东方大道北侧，占地面积 378,660 平方米，总建筑面积 874,606 平方米，目前项目暂未公开。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	连开委[2007]270 号、连开复字[2011]166 号、连开复字[2012]19 号
环评批复	连环发[2007]245 号
国有土地使用证	连国用（2012）第 LY001165 号、连国用（2012）第 LY003655 号、连国用（2013）第 LY002508 号
建设用地规划许可证	连规东地证（2007）058 号
建设工程规划许可证	建字第 320703201100119 号
建筑工程施工许可证	320791020120015（注）
商品房预售证	暂未取得

注：项目全部三期地块由于当地规划主管部门新任领导上任后对项目规划有所调整，因此一期项目在开工后不久即进入暂停状态。2015 年 9 月 11 日，项目公司连云港天峻置业有限公司与当地国土部门签署了补充协议，重新约定了三期项目的开竣工日期。其中，一期项目开工日期为 2016 年 6 月 30 日；二期项目开工日期为 2016 年 12 月 30 日；三期项目开工日期为 2017 年 12 月 30 日。按照上述协议规定，该项目暂列为拟建项目。

八、公司的经营资质和技术创新

（一）开发资质

1、房地产开发资质证书

公司现持有福建省住房和城乡建设厅于 2014 年 10 月 27 日核发的编号为“FZ-02750490000000”的《房地产开发企业资质证书》，根据该资质证书记载，发行人的房地产开发资质等级为二级，资质有效期截至 2017 年 10 月 26 日。截至 2015 年 11 月 30 日，发行人及其控股子公司拥有的主要业务资质证书情况如下：

序号	公司全称	许可证号	资质等级	发证时间	有效期至
1	金辉集团股	FZ-02750490000000	二级	2014.10.27	2017.10.31

序号	公司全称	许可证号	资质等级	发证时间	有效期至
	份有限公司				
2	福州融辉房地产有限公司	FZ-07260000185000	三级	2010.09.25	2016.10.31
3	融侨（福州）置业有限公司	FZ-06230000345000	三级	2013.07.13	2016.10.31
4	福清金辉房地产开发有限公司	FZFQ-00700940000000	二级	2013.08.09	2016.12.31
5	福清融辉置业有限公司	FZFQ-00990000000052	三级	2013.01.18	2016.10.31
6	福清市融能房地产有限公司	FZFQ-00930000000002	暂定资质	2014.04.08	2016.04.02
7	重庆金辉锦江房地产有限公司	0502260	暂定二级	2015.06.24	2016.06.22
8	重庆金辉长江房地产有限公司	0522092	二级	2014.04.17	2017.03.09
9	西安金辉房地产开发有限公司	建开企[2015]1654 号	一级	2015.12.08	2018.12.08
10	西安金辉居业房地产开发有限公司	陕建房（2014）319 号	二级	2014.07.28	2016.07.30
11	西安融辉房地产开发有限公司	陕建房（2015）0128 号	四级	2015.06.05	2016.06.30
12	西安际华置业有限公司	西建房（2014）108 号	四级	2014.07.15	2016.07.31
13	西安兴茂房地产开发有限公司	西建房（2014）17 号	四级	2014.06.06	2016.06.30
14	西安金辉兴业房地产开发有限公司	西建房 2015（01117）号	四级	2015.07.26	2017.07.31
15	上海融港置业有限公司	沪房管（浦东）第 0001211 号	暂定资质	2012.1.10	2016.01.10
16	上海融辉房地产有限公司	沪房管（奉贤）第 0000560 号	暂定资质	2013.11.20	2016.11.20
17	苏州金辉居业有限公司	苏州 KF08349	二级	2013.10.15	2016.01.20
18	苏州金辉置业有限公司	苏州 KF13060	暂定二级	2015.7.10	2016.07.09
19	苏州金辉房	苏州 KF14180	暂定	2015.05.07	2016.05.06

序号	公司全称	许可证号	资质等级	发证时间	有效期至
	地产开发有限公司		二级		
20	北京融辉置业有限公司	CY-A-7065	四级	2012.11.05	2018.10.13
21	北京乾景房地产开发有限公司	CY-A-X0278	暂定资质	2014.11.15	2017.11.14
22	天津融辉投资有限公司	津建房证[2013]第 S2236 号	四级	2013.07.15	2014.02.28
23	辽宁金辉置业有限公司	2101052014050448755	暂定资质	2014.05.06	2016.05.04
24	沈阳金辉居业房地产有限公司	2101152014060348981	暂定资质	2014.06.13	2016.06.12
25	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	2101142014032048545	暂定资质	2014.03.20	2016.03.18
26	扬州金辉置业有限公司	扬州 KF14133	二级	2015.12.14	2018.12.13
27	淮安金辉置业有限公司	淮安 KF10420	暂定二级	2015.05.20	2016.05.19
28	淮安融辉居业房地产有限公司	淮安 KF11313	按二级标准开展房地产开发经营业务	2015.12.14	2016.12.13
29	淮安金辉房地产有限公司	淮安 KF12860	暂定二级	2014.06.06	2016.10.20
30	连云港融辉置业有限公司	连云港 KF10496	暂定二级	2015.06.19	2016.05.31
31	连云港天峻置地有限公司	连云港 KF14123	二级	2015.11.12	2016.11.11
32	福建金辉安徽房地产有限公司	合 Z1898 号	暂定资质	2015.03.09	2016.03.08
33	安徽融辉置业有限公司	合 Z1731 号	暂定资质	2015.06.26	2016.06.25
34	成都金辉居业置业有限公司	510109DWG3433631Z	暂定三级	2015.05.26	2018.03.04

序号	公司全称	许可证号	资质等级	发证时间	有效期至
35	盐城金辉居业房地产开发有限公司	盐城 KF11145	暂定二级	2015.02.15	2015.12.24
36	无锡金辉房地产开发有限公司	无锡 KF10852	暂定二级	2015.08.18	2016.08.17
37	句容弘源房地产开发有限公司	镇江 KF08528	暂定二级	2015.05.07	2016.06.03

截至本招股说明书签署之日，天津融辉投资有限公司、盐城金辉居业房地产开发有限公司等 2 家公司的资质证书有效期限已届满，正在办理资质证书延期。

2、其他资质

序号	公司全称	证书类型	许可证号	资质等级	发证时间	有效期至
1	福州金辉物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	闽建物 01020088	二级	2014.12.31	2017.12.31
2	西安居业建筑工程有限公司	建筑业企业资质证书	A2014061000283	二级	2012.02.21	2017.02.21
3	北京金辉锦江物业服务有限公司	物业服务企业资质证书	（建）1050253	一级	2012.03.21	-
4	江苏居业建设工程有限公司	建筑业企业资质证书	A3014032080069	三级	2011.09.05	-
5	重庆金辉长江资产管理有限公司	采矿许可证	C5000020090411300156555	-	2013.09.18	2016.02.14
6	西安金辉广场商业物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	西房物 W000128	三级	2015.07.27	2016.07.27（暂定）

（二）专职技术人员情况

截至 2015 年 11 月 30 日，公司拥有高级职称的员工 27 人，中级职称的员工 174 人，初级职称的员工 65 人。公司共拥有 50 位专业设计人员及 213 位工程专业技术人员。

（三）技术创新

公司在房地产开发过程中积累了丰富的经验，并以此为基础在建筑专业、结构专业以及机电专业方面应用了诸多创新技术，主要内容如下：

序号	新技术、新工艺名称	采用该项新技术、新工艺的项目
1	建筑反射隔热涂料	苏州天鹅湾项目、苏州优步花园项目、斜塘项目
2	刚性防水	句容四季金辉项目、苏州天鹅湾一期项目
3	灌注桩后压浆工法	西安融侨紫薇馨苑项目、北京金辉大厦项目
4	预应力空心方桩	盐城金辉城项目
5	预应力混凝土竹节桩	苏州天鹅湾项目、苏州优步花园项目、斜塘项目
6	水泥粉煤灰碎石桩（CFG 桩）	扬州四季金辉项目、西安世界城项目、沈阳湖畔里项目
7	DDC 桩	西安金辉世界上东区项目
8	复合土钉墙支护技术	公司大部分项目均有运用
9	无粘结预应力无梁楼盖	沈阳尚璟项目、沈阳天鹅湾项目、成都枫尚项目、重庆金辉城项目、西安天鹅湾项目、西安悦府项目、西安世界城项目
10	自密实混凝土	北望金辉大厦项目
11	钢筋桁架楼承板	北望金辉大厦项目
12	液压自动爬模技术	北望金辉大厦项目
13	混凝土装配式住宅	上海奉贤项目
14	BIM 技术	北望金辉大厦项目、山海奉贤项目、句容四季金辉项目
15	直饮水中央供水技术	西安金辉国际广场项目
16	中水 MBR 膜处理技术	西安金辉世界城项目

上述新工艺和新技术主要是建筑承包商所研发，公司主要对其仅拥有改良和使用的权利，公司在新技术和新工艺的应用主要集中在以下几个方面：

1、规划、建筑设计的创新

在住宅和商业物业的规划和建筑设计方面，公司依据项目定位、目标客户需求、周边环境等因素整合出最佳的规划和设计方案，在经济性、实用性、环保性等方面寻求重大创新突破。为了能充分发挥创新的价值，减少设计理念的不一致，公司自身的研发中心将较为深入地参与到设计工作的各项阶段，将公司的创新设计理念贯彻到产品当中。

2、建筑结构的创新

公司合理利用业界前沿的施工技术，提升工艺水平，在建筑结构上实现创新。例如，公司开发建造的房屋现在已普遍采取了单立管排水系统，排水流量大，可以替代传统双立管排水系统，增加建筑有效空间，提高建筑空间利用率，节约材料成本和人工成本，排水噪音低。其他类似的新型工艺也普遍的运用到公司建筑结构当中，有效提高了公司产品品质。

3、建筑节能与环保的创新

为响应国家的节能环保政策，公司在水、电、气等设计中采用多种方法，在成本合理的基础上，做到节能减排。

在节约能源方面，公司在小区、楼宇的楼梯间照明采用节能自熄开关，大堂、公共走廊、地下车库等处采用分回路分时段的方式控制，节约电能；在大型公建项目中，采用变频控制技术，节约水泵、空调系统的用电量。

九、安全生产情况

公司主营业务为房地产开发、物业管理和物业租赁，通常不涉及重大安全事故情形。与公司主营业务相关的可能涉及安全事故的情况主要存在于建筑工程施工过程中。由于公司建筑工程均是由专门建筑施工企业承建，相关的安全生产情况已受到公司充分的监督并且安全事故的发生不会对公司产生重大影响。报告期内，公司不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

十、特许经营权情况

截至本招股说明书签署之日，公司无特许经营许可权。

十一、公司的境外经营情况

截至本招股说明书签署之日，本公司不存在境外经营情况。

十二、环境保护情况

公司经营的业务不属于国家环保部公布的《上市公司环境信息披露指南》中列示的重污染行业。公司的房地产开发项目均按规定取得相关主管部门的环评批复或者环保验收资料。本公司在生产经营中严格遵守国家环保法律法规，污染物

排放达到国家环保相关标准。截至本招股说明书签署之日，本公司未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

第七节 同业竞争与关联交易

一、公司独立运营情况

本公司在资产、人员、财务、机构和业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，拥有完整的业务体系，具有直接面向市场独立自主经营的能力。

（一）资产完整

本公司在整体变更为股份公司后，相应承继了金辉有限的全部资产及负债。公司合法、独立地拥有与生产经营相关的机器设备、专利和商标等主要资产的所有权或使用权，该等资产不存在法律纠纷或潜在纠纷，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定明晰。

（二）人员独立

本公司与员工签订劳动合同，公司劳动、人事、薪酬福利及社会保障管理体系等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。本公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生，高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务部门并拥有专门的财务人员，财务运作独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；建立了独立的财务核算体系，独立作出财务决策。本公司开立有独立的银行账户，银行账户、税务申报均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，混合纳税情形。

（四）机构独立

公司设立了股东大会、董事会、监事会、董事会提名委员会、董事会战略委

员会、董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会等管理、监督机构，结合本次发行方案根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014 年修订）》制订了《公司章程（草案）》，以及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等内部管理制度，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。

公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了运营管理中心、品牌营销管理中心、设计研发管理中心、景观绿化管理中心、成本管理中心、工程管理中心、投资拓展管理中心、客服管理中心、人力资源管理中心、财务管理中心、审计部、法务部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门之间分工明确。公司决策体系和职能机构独立完整，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间机构混同、合署办公的情形。

（五）业务独立

公司的主营业务为房地产开发、物业管理和物业租赁，公司已经具备了经营所需的相应资质、许可及授权，拥有从事经营业务所必须的、独立完整的业务体系、信息系统及管理系统，独立开展业务，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的情形。

保荐机构认为，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立，具备独立经营的能力，上述发行人的独立运营情况真实、准确、完整。

二、同业竞争

（一）同业竞争情况说明

本公司的经营范围为：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）

目前，本公司的主营业务为房地产开发、物业管理和物业租赁，本公司控股股东、实际控制人及实际控制人与其直系亲属控制的其他企业与本公司不存在同业竞争，具体情况如下：

1、本公司与控股股东之间不存在同业竞争情况

本公司控股股东金辉投资的经营范围为：贸易及投资。截至本招股说明书签署之日，金辉投资自身不直接从事房地产开发及相关的业务经营，主要从事对下属企业的投资管理，其相关业务均通过下属企业开展，因此，本公司与控股股东之间不存在同业竞争。

2、本公司与控股股东控制的其他企业之间不存在同业竞争的情况

截至本招股说明书签署之日，除本公司及本公司控制的公司之外，本公司控股股东金辉投资控制的其他企业基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况（三）控股股东及实际控制人控制的其他企业 1、控股股东控制的其他企业”。金辉投资控制的其他企业均未直接或间接从事房地产开发业务，未取得从事房地产开发业务需要取得的资质，与本公司不存在业务竞争关系。因此，本公司与控股股东金辉投资控制的其他企业之间不存在同业竞争。

3、本公司与实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情况

本公司实际控制人为林定强，截至本招股说明书签署之日，其控制的除金辉股份及下属公司外的其他企业基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况（三）控股股东及实际控制人控制的其他企业 2、实际控制人控制的其他企业”。本公司与实际控制人及其控制的其他企业的经营范围及实际从事业务均不同，不存在同业竞争。

4、本公司与实际控制人直系亲属控制的企业之间不存在同业竞争的情况

截至本招股说明书签署之日，本公司实际控制人的直系亲属除本公司外控制的企业情况如下：

直系亲属姓名	与实际控制人关系	控制公司名称	控制公司主营业务
林宇	实际控制人之子	香港鹰富有限公司	投资控股

报告期内，实际控制人直系亲属控制的公司为实际控制人之子林宇控制的香港鹰富有限公司，该公司主营业务为投资控股，与本公司的经营范围及实际从事业务均不同，不存在同业竞争。除此之外，本公司实际控制人的直系亲属未控制其他公司，也不存在通过其他形式经营与本公司主营业务相同或相似的业务。

此外，本公司实际控制人林定强的外甥林巍与其配偶林珠洪分别持有安徽金銮置业有限公司 90%、10%的股权。安徽金銮置业主营业务为房地产开发，报告期内仅在安徽省宣城市开发金銮御林河畔项目，并未进入本公司从事房地产开发业务的区域开展业务，在区位、市场定位方面存在明显差异，不存在实质性竞争。为进一步规范潜在同业竞争问题，2015 年 12 月 18 日，林巍与独立第三方签订股权转让协议，拟将其持有的安徽金銮置业的股权进行转让。截至本招股说明书签署日，该股权转让的工商变更登记手续尚在办理中。

综上，本公司与控股股东、实际控制人，以及实际控制人与其直系亲属控制的企业不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争的措施

1、控股股东金辉投资出具避免同业竞争的承诺函

为避免与公司的业务存在任何实际或潜在的同业竞争，公司控股股东金辉投资出具了《控股股东关于避免同业竞争的承诺函》，就避免同业竞争事宜，做出以下承诺：

“金辉投资（香港）有限公司（以下简称“本企业”）作为金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的控股股东承诺：

（1）其未单独或联合第三方，以任何形式（包括但不限于单独经营、通过

合资经营、直接持有或通过他人代持另一公司或企业的股份及其他权益等）从事与发行人及其子公司经营业务构成直接或间接竞争的业务或活动；未以任何方式为竞争企业提供业务上的帮助；未委派任何人员或自身未在任何与发行人及其子公司主营业务产生同业竞争的企业担任高级管理人员或核心技术人员。

（2）其不会在中国境内外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营、直接持有或通过他人代持另一公司或企业的股份及其他权益等）从事可能与发行人及其子公司经营业务构成直接或间接竞争的业务或活动；不会以任何方式为竞争企业提供业务上的帮助；不会委派任何人员或自身在任何可能与发行人及其子公司主营业务产生同业竞争的企业担任高级管理人员或核心技术人员；保证采取合法、有效的措施确保其不以任何方式直接或间接从事与发行人及其子公司的经营运作相竞争的任何业务或活动。

（3）如发行人及其子公司进一步拓展其业务范围，其及其控制的公司或企业将不与发行人及其子公司拓展后的业务相竞争；可能与发行人及其子公司拓展后的业务产生竞争的，其将按照如下方式退出与发行人及其子公司的竞争：A、停止与发行人及其子公司构成竞争或可能构成竞争的业务；B、将相竞争的业务通过合法合规的方式纳入到发行人及其子公司来经营；C、将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

（4）未来如其或其控制的公司或企业有任何从事、参与可能与发行人的经营运作构成竞争活动的商业机会，其将立即将上述商业机会通知发行人，在通知所指定的合理期间内，发行人作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，则尽力将该商业机会按照不差于提供给其及其控制的公司或企业或任何独立第三方的条件给予发行人。

本企业承诺，如违反以上承诺，其因从事该等同业竞争行为所获得的收益归发行人所有并应充分赔偿或补偿由此给发行人造成的所有直接或间接损失，并承担由此产生的全部责任。”

2、实际控制人林定强出具避免同业竞争的承诺函

为避免与公司的业务存在任何实际或潜在的同业竞争，公司实际控制人林定强出具了《实际控制人关于避免同业竞争的承诺函》，就避免同业竞争事宜，做

出以下承诺：

“林定强（以下简称“本人”）作为金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的实际控制人承诺：

（1）其未单独或联合第三方，以任何形式（包括但不限于单独经营、通过合资经营、直接持有或通过他人代持另一公司或企业的股份及其他权益等）从事与发行人及其子公司经营业务构成直接或间接竞争的业务或活动；未以任何方式为竞争企业提供业务上的帮助；未委派任何人员或自身未在任何与发行人及其子公司主营业务产生同业竞争的企业担任高级管理人员或核心技术人员。

（2）其不会在中国境内外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营、直接持有或通过他人代持另一公司或企业的股份及其他权益等）从事可能与发行人及其子公司经营业务构成直接或间接竞争的业务或活动；不会以任何方式为竞争企业提供业务上的帮助；不会委派任何人员或自身在任何可能与发行人及其子公司主营业务产生同业竞争的企业担任高级管理人员或核心技术人员；保证采取合法、有效的措施确保其不以任何方式直接或间接从事与发行人及其子公司的经营运作相竞争的任何业务或活动。

（3）如发行人及其子公司进一步拓展其业务范围，其及其控制的公司或企业将不与发行人及其子公司拓展后的业务相竞争；可能与发行人及其子公司拓展后的业务产生竞争的，其将按照如下方式退出与发行人及其子公司的竞争：A、停止与发行人及其子公司构成竞争或可能构成竞争的业务；B、将相竞争的业务通过合法合规的方式纳入到发行人及其子公司来经营；C、将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

（4）未来如其或其控制的公司或企业有任何从事、参与可能与发行人的经营运作构成竞争活动的商业机会，其将立即将上述商业机会通知发行人，在通知所指定的合理期间内，发行人作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，则尽力将该商业机会按照不差于提供给其及其控制的公司或企业或任何独立第三方的条件给予发行人。

本人承诺，如违反以上承诺，其因从事该等同业竞争行为所获得的收益归发行人所有并应充分赔偿或补偿由此给发行人造成的所有直接或间接损失，并承担

由此产生的全部责任。”

三、关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，报告期内本公司的关联方情况如下：

1、本公司的控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份的股东

本公司控股股东为金辉投资，林定强先生持有金辉控股 61.72%的已发行股份，金辉控股持有 Jubilance 100%的已发行股份，Jubilance 持有金辉投资 100%的已发行股份。林定强先生通过上述境外企业间接控制本公司 96.00%的股份，为本公司的实际控制人。金辉投资和林定强先生的情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”。

除上述情形外，本公司不存在其他持有 5%以上股份的股东。

2、公司实际控制人及控股股东控制的其他企业

实际控制人林定强及控股股东金辉投资控制的其他企业情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东及实际控制人控制的其他企业”。

3、公司的控股子公司及合并资产的共同经营企业

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司直接控股子公司共计 15 家，间接控股子公司共计 43 家，合并资产的共同经营企业共计 2 家，控股子公司及共同经营企业的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股公司情况（一）公司直接控股子公司的基本情况、（二）公司间接控股子公司的基本情况及（三）公司重要共同经营企业的基本情况”。

4、公司的联营、合营企业及参股公司

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司拥有 6 家合营企业，3 家参股公司，无联营企业，以上关联方的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股公司情况（四）合营公司的基本情况及（五）

其他参股公司的基本情况”。

5、公司董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员

本公司董事、监事、高级管理人员为公司的关联自然人，具体情况参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员”之“一、董事、监事、高级管理人员简介”。

上述人员关系密切的家庭成员亦是公司的关联自然人。

上述关联自然人中，报告期内与本公司发生关联交易的关联方如下：

序号	关联方姓名	与本公司关系	关联交易类型
1	林定强	董事	领取薪酬
2	林凤英	董事	购买商品房（车位）
3	林茂祺	董事	领取薪酬
4	陈朝荣	董事	领取薪酬
5	林宇	董事	购买商品房（车位）、领取薪酬
6	郑长胜	董事	购买商品房（车位）、领取薪酬
7	林瑞明	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
8	林瑞琛	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
9	林平	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
10	林书金	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
11	林云	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）、领取薪酬
12	林伟金	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
13	陈莲钦	与董事关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
14	林凤钦	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
15	林茂盛	监事	购买商品房（车位）、领取薪酬
16	林巧英	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
17	陈爱珠	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
18	陈小平	与董事关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
19	林振海	与董事关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
20	林巍	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）、领取薪酬

序号	关联方姓名	与本公司关系	关联交易类型
21	王瑞英	与实际控制人关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）
22	陈云	监事	购买商品房（车位）、领取薪酬
23	黄俊泉	高级管理人员	购买商品房（车位）、领取薪酬
24	翁溯冲	高级管理人员	领取薪酬
25	郑植誉	与监事关系密切的家庭成员	购买商品房（车位）

6、本公司控股股东及控股股东母公司的董事、监事及高级管理人员

金辉投资及 Jubilance、金辉控股的董事、监事及高级管理人员姓名及其任职情况如下：

序号	关联方名称	任职情况
1	林定强	金辉投资、Jubilance、金辉控股董事
2	林凤英	金辉投资董事

上述人员均为本公司的关联方。

7、关联自然人及其直接或者间接控制或担任董事、高级管理人员的其他公司

本公司的关联自然人直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员等重要职务的，除公司及其全资、控股子公司之外的企业或法人，亦是公司的关联法人。

（1）本公司关联自然人直接或间接控制的企业或法人

本公司董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的，除公司及其全资、控股子公司之外的企业或法人，参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员”之“三、董事、监事、高级管理人员其他对外投资情况”。

上述关联法人中，报告期内与本公司发生关联交易的关联方如下：

序号	关联方名称	与本公司关系
1	上海华月	受与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业，持有公司 4%的股份

（2）本公司的关联自然人担任董事、高级管理人员等重要职务的企业或法

人

本公司董事、监事、高级管理人员担任董事、高级管理人员等重要职务的，除公司及其全资、控股子公司之外的企业或法人，参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员”之“四、董事、监事、高级管理人员兼职情况”。本公司除董事、监事、高级管理人员之外的关联自然人的兼职情况如下：

序号	关联方姓名	与本公司关系	兼职单位	兼职职务
1	林伟金	实际控制人林定强姐姐的配偶	安徽金銮置业有限公司	执行董事、总经理
			安徽金銮物业有限公司	执行董事、总经理
			福州丰强贸易有限公司	监事
2	陈孝文	发行人监事陈云的兄弟	福州金辉大酒店有限公司	监事
3	赵俭	发行人董事林宇配偶的母亲	太仓市浩诚商务咨询事务所	负责人
4	何新强	发行人监事陈云的配偶	福州宝晟物业管理有限公司	执行董事、总经理
5	陈黎清	发行人董事林凤英姐姐的配偶	福清市绿益农业综合有限公司	董事、总经理

8、报告期内本公司曾经存在的主要关联法人及自然人

关联方名称	曾经存在的关联关系
上尚（福建）建筑设计顾问有限公司	公司副总经理黄俊泉曾持有 35%股权并兼任董事的企业
尚建筑（福建）建筑工程设计有限公司	公司副总经理黄俊泉曾持有 20%股权的企业
中科技（福建）电子科技有限公司	公司副总经理黄俊泉曾持有 20%股权并兼任监事的企业
尚常（上海）建筑工程设计公司	公司副总经理黄俊泉曾持有 35%股权的企业
重庆融辉大酒店有限公司	公司的实际控制人林定强、董事林凤英、董事林茂祺持股兼任董事及高级管理人员的企业
KAM FEI COMPANY（金辉投资公司）	实际控制人林定强控制的企业，已注销
融侨实业有限公司	公司实际控制人林定强曾担任董事并曾持有 32%股权的企业
融侨集团股份有限公司	公司的实际控制人林定强、董事林茂祺曾兼任董事及高管的企业
林巍	2015年9月25日至2015年10月12日任公司监事
林珠洪	林巍的配偶

（二）发行人最近三年及一期的主要关联交易事项

1、经常性关联交易

报告期内，本公司与关联方发生的经常性关联交易主要为向关联方租赁房屋等资产，以及支付董事、监事及高级管理人员薪酬。

（1）关联租赁情况

报告期内，本公司向福州金辉大酒店出租房屋等资产，用作福州金辉大酒店的生产经营场所。最近三年及一期，该类交易金额分别为100.56万元、217.88万元、301.68万元、225.84万元，占同类交易比例分别为10.41%、10.12%、10.47%、10.85%，占同类交易比例较小且较为稳定。具体收取租金情况如下表所示：

单位：万元

承租方名称	承租资产种类	2015年1-9月	占同类交易的比重（%）	占营业收入的比重（%）
福州金辉大酒店	酒店	225.84	10.85	0.02
承租方名称	**承租资产种类**	**2014年度**	**占同类交易的比重（%）**	**占营业收入的比重（%）**
福州金辉大酒店	酒店	301.68	10.47	0.02
承租方名称	**承租资产种类**	**2013年度**	**占同类交易的比重（%）**	**占营业收入的比重（%）**
福州金辉大酒店	酒店	217.88	10.12	0.02
承租方名称	**承租资产种类**	**2012年度**	**占同类交易的比重（%）**	**占营业收入的比重（%）**
福州金辉大酒店	酒店	100.56	10.41	0.01

报告期内，公司向关联方出租房屋等资产的交易价格通过参考市场价及谈判确定，定价公允。

2、偶发性关联交易

报告期内，本公司与关联方发生的偶发性关联交易主要为关联股权交易、关联担保及向关联自然人出售商品房等。

（1）关联股权交易

①本公司受让关联方股权

最近三年及一期，本公司从关联方受让了部分股权，关联股权交易情况如下

表所示：

单位：万元

被并购单位	转让方	并购日	并购股权比例	转让价款
上海融宇设计	福州金辉大酒店	2012/2/15	30%	30.00
沈阳融辉居业	合众企业发展有限公司	2015/6/30	100%	56,008.46
连云港天峻置地	合众企业发展有限公司	2015/6/30	100%	19,297.28
扬州金辉置业	金辉投资	2015/6/30	49%	16,367.16
淮安融辉居业	金辉投资	2015/6/30	49%	18,778.70

报告期内，本公司受让关联方股权，转让价款均以标的企业的实收资本乘以转让的股权比例进行计算。

②北京融辉茗业对淮安融辉居业进行增资

2012 年 12 月，北京融辉茗业对金辉投资持有 100%股权的淮安融辉居业进行增资，增资金额为 3,180 万美元，淮安融辉居业原注册资本为 3,000 万美元。增资后北京融辉茗业持有淮安融辉居业 51%股权。

③金辉投资向北京融辉茗业转让扬州金辉置业的股权

2013 年 3 月，金辉投资将其持有的对扬州金辉置业 51%的股权（对应注册资本 3,122.448 万美元，未实际出资）无偿转让给北京融辉茗业。2013 年 3 月，北京融辉茗业对扬州金辉置业履行出资义务，缴纳出资 19,670 万元。

④上海华月对本公司增资

2015 年 6 月，上海华月对本公司增资 2 亿元，其中 1,904.54 万元作为新增注册资本，18,095.46 万元作为资本溢价。

（2）关联担保

①本公司作为担保方

最近三年及一期，本公司作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保合同金额	担保金额	起始时间	终止时间

被担保单位	担保合同金额	担保金额	起始时间	终止时间
西安曲江原山	107,010.00	77,010.00	2014.1.24	2016.1.23
西安曲江原山	80,000.00	72,500.00	2014.12.19	2017.12.18
西安曲江原山	40,000.00	40,000.00	2015.1.30	2018.1.18
西安曲江原山	65,000.00	65,000.00	2015.3.31	2018.3.19
西安博朗	30,000.00	5,000.00	2015.4.1	2019.3.19
苏州金辉新园	70,000.00	60,000.00	2014.11.28	2017.11.15
苏州旭邦置业	7,500.00	7,500.00	2014.03.14	2017.03.13

注：西安曲江原山、西安博朗、苏州金辉新园的担保由本公司全额提供，苏州旭邦置业的担保由本公司及其他股东等比例提供

②本公司作为被担保方

最近三年及一期，本公司作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保合同金额	担保金额	起始时间	终止时间	抵押物
林定强、林凤英、福州融侨置业	16,000.00	16,000.00	2015.3.13	2016.3.12	江南水都八期店面等资产
林凤英、福州融侨置业	8,500.00	8,500.00	2015.9.11	2025.9.11	福州华林路金辉大厦 3 店面、6 室房产等

③关联方为本公司子公司担保

最近三年及一期，本公司的关联方为本公司子公司担保的情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保金额	起始时间	终止时间	抵押物
林定强	安徽金辉地产	40,000.00	40,000.00	2012.12.18	2014.6.18	枫尚项目土地及在建工程抵押、金辉集团有限公司所属金辉大厦物业、林凤英女士所拥有的金辉大厦物业及江南水都八期商业物业和车位
林定强	安徽融辉置业	20,000.00	20,000.00	2012.12.18	2014.6.18	

担保方	被担保方	担保合同金额	担保金额	起始时间	终止时间	抵押物
林定强	重庆长江地产	150,000.00	150,000.00	2011.3.30	2013.3.29	-
林定强	福州融侨置业	100,000.00	100,000.00	2014.6.5	2014.9.30	-
林定强	西安金辉居业	125,000.00	125,000.00	2011.8.17	2013.8.16	-
林定强	西安金辉地产	25,000.00	25,000.00	2011.8.17	2013.8.16	-
林宇	上海融辉地产	11,509.00	3,000.00	2015.2.3	2018.2.2	-

（3）关联方资金拆借

最近三年及一期，本公司与关联方之间发生的资金拆借如下：

单位：万元

关联方	拆借类型	拆借金额	起始时间	结束时间	备注
苏州金辉华园	拆出	12,750.00	2014.11.26	2014.12.19	利率 5.60%
苏州金辉新园	拆出	13,280.00	2014.4.16	2014.5.22	利率 6.00%
苏州金辉新园	拆出	1,020.00	2014.10.11	2014.12.22	利率 6.00%

依据股东等比出资，公司向苏州金辉华园拆出资金，其定价原则为以当时一年之内（含一年）银行贷款基准利率为标准，即 5.60%；公司向苏州金辉新园拆出资金，其定价原则以当时一至五年（含五年）银行贷款基准利率为标准，即 6.00%。

最近三年及一期，本公司通过与关联方之间发生资金拆借获取利息收入的情况如下：

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
苏州金辉华园	45.62	-	-	-
苏州金辉新园	11.42	79.68	-	-

（4）其他偶发性的关联交易

报告期内，本公司与关联方发生的其他偶发性关联交易主要为向关联自然人出售商品房（车位）等，此类交易均参考当时的市场价格进行定价，且最近三年及一期占公司商品房销售收入的比例甚小，均未超过 0.60%，对公司的生产经营不会造成重大影响，具体情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-9 月
林茂盛	出售商品房（车位）等	247.85
林巍	出售商品房（车位）等	191.13
林宇	出售商品房（车位）等	1,508.00
林云	出售商品房（车位）等	213.75
黄俊泉	出售商品房（车位）等	158.84
陈云	出售商品房（车位）等	142.15
郑植誉	出售商品房（车位）等	144.62
总计		**2,585.04**
占商品房销售收入的比例（%）		**0.27**
关联方	**关联交易内容**	**2014 年度**
陈小平	出售商品房（车位）等	217.72
林凤钦	出售商品房（车位）等	707.75
林茂盛	出售商品房（车位）等	5.00
林茂盛、林巧英	出售商品房（车位）等	900.00
林苹	出售商品房（车位）等	556.35
林巧英	出售商品房（车位）等	5.00
林瑞琛	出售商品房（车位）等	556.58
林瑞明	出售商品房（车位）等	549.54
林书金	出售商品房（车位）等	109.24
林巍	出售商品房（车位）等	675.49
林伟金、林云	出售商品房（车位）等	710.00
林振海	出售商品房（车位）等	763.61
王瑞英	出售商品房（车位）等	414.66
郑长胜	出售商品房（车位）等	835.73
总计		**7,006.66**
占商品房销售收入的比例（%）		**0.59**
关联方	**关联交易内容**	**2013年度**
陈莲钦	出售商品房（车位）等	64.80
总计		**64.80**
占商品房销售收入的比例（%）		**0.01**
关联方	**关联交易内容**	**2012年度**
陈莲钦	出售商品房（车位）等	106.25
陈小平	出售商品房（车位）等	131.56
林伟金	出售商品房（车位）等	231.40
总计		**469.21**

占商品房销售收入的比例（%）	0.07

（5）关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
薪酬合计	121.54	244.93	212.13	180.65

3、关联方应收应付款项

（1）应收款项

最近三年及一期末，本公司应收关联方款项余额情况如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	关联方名称	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
			金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质
1	应收账款	陈小平	-	-	-	-	-	-	80.00	购房款
2	其他应收款	福清金辉置业	14,325.00	代付土地款	14,325.00	代付土地款	-		-	
3	其他应收款	金辉投资	-	-	154,304.56	往来款、代付款项、股权转让款	132,626.13	代付款项、股权转让款	118,441.80	代付款项、股权转让款
4	其他应收款	苏州旭邦置业	3,900.00	代付工程款	3,900.00	代付工程款	-	-	-	
5	其他应收款	西安曲江合创	-	-	-	-	6,957.50	代付土地款、工程款	-	-
6	其他应收款	西安博朗	-	-	-	-	4,625.32	代付土地款、工程款	-	-
7	其他应收款	西安曲江原山	-	-	21,776.07	代付土地款、工程款	50,422.62	代付土地款、工程款	-	-
8	其他应收款	福州金辉居业	40,497.49	代付土地款、保证金、测量费	-	-	-	-	-	-
9	其他应收款	苏州金辉新园	3.02	代付日常运营款项	-	-	-	-	-	-
10	其他应收款	苏州金辉华园	1.53	代付日常运营款项	-	-	-	-	-	-

（2）应付款项

最近三年及一期末，发行人应付关联方款项余额情况如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	关联方名称	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
			金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质
1	预收款项	陈莲钦	-	-	-	-	-	-	64.80	购房款
2	预收款项	陈小平	215.31	购房款	90.24	购房款	130.63	购房款	-	-
3	预收款项	黄俊泉	-	-	158.84	购房款	158.84	购房款	-	-
4	预收款项	林凤钦	-	-	-	-	707.75	购房款	707.75	购房款
5	预收款项	林凤英	2,100.00	购房款	-	-	-	-	-	-
6	预收款项	林茂盛	-	-	247.85	购房款	247.85	购房款	-	-
7	预收款项	林茂盛；林巧英	-	-	-	-	900.00	购房款	-	-
8	预收款项	林书金	-	-	-	-	109.24	购房款	109.24	购房款
9	预收款项	林巍	-	-	-	-	675.49	购房款	675.49	购房款
10	预收款项	林宇	3,100.00	购房款	-	-	-	-	-	-
11	预收款项	林云	132.29	购房款	132.29	购房款	130.00	购房款	-	-
12	预收款项	林振海	-	-	-	-	763.61	购房款	763.61	购房款
13	预收款项	王瑞英	-	-	-	-	118.96	购房款	-	-
14	预收款项	郑长胜	-	-	-	-	501.73	购房款	-	-
15	预收款项	陈云	148.33	购房款	228.39	购房款	137.39	购房款	52.64	购房款
16	预收款项	郑植誉	-	-	144.62	购房款	-	-	-	-
17	其他应付款	西安曲江原山	16,900.72	往来款	-	-	-	-	-	-
18	其他应付款	苏州金辉新园	39,620.00	销售回款	6,630.00	销售回款	-	-	-	-
19	其他应付款	苏州金辉华园	25,200	销售回款	7,968	销售回款	-	-	-	-

序号	科目名称	关联方名称	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
			金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质	金额	款项性质
20	其他应付款	福州金辉大酒店	316.94	往来款	465.67	往来款	447.35	往来款	484.78	往来款
21	其他应付款	金辉投资	21,456.28	应付股利	-	-	-	-	-	-

（三）报告期内关联交易对本公司的影响

报告期内，本公司的关联交易包括向关联方出租房产、支付关键管理人员的薪酬、关联担保、与关联方之间的股权交易、向关联自然人出售商品房（车位）、关联方资金拆借等事项，报告期内本公司与关联方发生的关联交易均遵循等价有偿及市场公正、公平、公开的交易原则进行，关联交易的价格与市场独立第三方的价格标准未发生重大偏离。上述关联交易事项均未对公司业绩及财务状况产生负面影响。

本公司与关联方进行的交易是因正常经营活动而产生的，并遵循公平、公正的原则签订了有关协议。同时，本公司的关联交易规模较小，对本公司财务状况及经营成果不构成实质性影响。

（四）公司相关制度对关联交易的决策权力和程序的规定

1、《金辉集团股份有限公司章程》中关于规范关联交易的内容

（1）第三十九条：公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

（2）第七十九条：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

（3）第九十七条：董事应当遵守法律、行政法规和本章程的规定，对公司负有下列忠实义务：（九）不得利用其关联关系损害公司利益。

（4）第一百一十条：董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序，并制定相关制度；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

（5）第一百二十条：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

（6）第一百四十三条：监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、《金辉集团股份有限公司股东大会议事规则》中关于规范关联交易的内容

（1）第三十五条：股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，关联股东（包括股东代理人）应当回避表决，其所持有表决权的股份数不计入有表决权的股份总数。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决（关联股东参与投票表决，其所代表的股份数计入有效表决总数），并在股东大会会议记录和决议中就该项决议的形成作出详细记录和说明。

（2）第四十条：股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

3、《金辉集团股份有限公司董事会议事规则》中关于规范关联交易的内容

（1）第四十一条：关于委托出席的限制

委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

（一） 在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；

（2）第四十四条：董事在审议议案时，应当注意：

（三）董事审议重大交易事项时，应当详细了解发生交易的原因，审慎评估交易对公司财务状况和长远发展的影响，特别关注是否存在通过关联交易非关联化的方式掩盖关联交易实质的行为。

（四）审议关联交易事项时，应当对关联交易的必要性、真实意图、对公司的影响作出明确判断，特别关注交易的定价政策及定价依据，包括评估值的公允性、交易标的的成交价格与账面值或评估值之间的关系等，严格遵守关联董事回避制度，防止利用关联交易向关联方输送利益。

（五）董事在审议对外担保议案前，应当积极了解被担保对象的基本情况，如经营和财务状况、资信情况、纳税情况等。董事在审议对外担保议案时，应当对担保的合规性、合理性、被担保方偿还债务的能力以及反担保方的实际承担能力作出审慎判断。

（3）第四十九条：回避表决

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（三）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应将该事项提交股东大会审议。

4、《金辉集团股份有限公司关联交易管理制度》的主要内容

（1）第十条：公司与关联人的资金往来，应当遵守以下规定：

（一）关联人与公司发生的经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金。关联人不得要求公司为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出；

（二）公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给关联人使用：

1、有偿或无偿地拆借公司的资金给关联人使用；

2、委托关联人进行投资活动；

3、通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；

4、为关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；

5、代关联人偿还债务。

（2）第十一条：公司应采取有效措施防止股东及其它关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

（3）第十三条：定价原则和定价方法

（一）关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；

（二）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

（三）市场价：不偏离市场独立第三方的价格或收费标准；

（四）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定的合理利润确定交易价格及费率；

（五）协议价：由关联交易双方协商确定价格及费率。公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该关联交易的价格依据。

（4）第十四条：公司独立董事、聘请的独立财务顾问应对重大关联交易的价格确定是否公允合理发表意见。

（5）第十七条：公司下列关联交易行为，须经股东大会审议通过：

（一）公司与关联人之间单次或 12 个月内累计发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；

（二）关联交易协议没有具体交易金额的；

（三）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持股百分之五以下的股东提供担保的，参照前款规定执行，关联股东应当在股东大会上回避表决。

公司发生本条第一款关联交易情形的，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。但是，与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

（6）第十八条：股东大会在审议上述关联交易事项时，关联股东应事先申明表决事项与其有关联关系，会议主持人应宣布有关关联股东的名单，关联股东应回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。主持人宣布出席大会的对上述关联交易事项有表决权的股份总数和占公司总股份数的比例后，非关联股东对上述关联交易事项进行投票表决。

（7）第十九条：董事会有权决定如下关联交易事项：

（一）公司与关联人之间（公司获赠现金资产和提供担保除外）的单次关联交易金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下，或金额在 3,000 万人民币以下的关联交易；

（二）公司与关联人就同一标的或者公司与同一关联人在连续十二个月内达成的关联交易累计金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下，或金额在 3,000 万人民币以下的关联交易。

一年内占公司上述指标 1%以下的关联交易由董事会授权总经理批准实施。

重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的总额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易）应由公司二分之一以上独立董事认可并出具书面文件后。

（8）第二十五条：公司在审议关联交易事项时，应履行下列职责：

（一）详细了解交易标的的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；

（二）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对方；

（三）根据充分的定价依据确定交易价格；

（四）根据相关要求或者公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估；公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

（9）第二十七条：公司关联人与公司签署关联交易协议，任何人只能代表一方签署协议，关联人不得以任何方式干预公司的决定。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

（一）为交易对方；

（二）为交易对方的直接或者间接控制人；

（三）在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方的法人或其他组织、该交易对方直接或者间接控制的法人或其他组织任职；

（四）为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见本制度第五条第（四）项的规定）；

（五）为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事、高级管理人员的关系密切的家庭成员（具体范围参见本制度第五条第（四）项的规定）；

（六）公司基于其他理由认定的，其独立商业判断可能受到影响的董事。

（10）第二十九条：股东大会就关联交易事项进行表决时，关联股东应当回避表决；关联股东所持表决权，不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

前款所称关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东：

（一）为交易对方；

（二）为交易对方的直接或者间接控制人；

（三）被交易对方直接或者间接控制；

（四）与交易对方受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制；

（五）因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其

他协议而使其表决权受到限制和影响的股东；

（六）在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的（适用于股东为自然人的）；

（七）公司基于其他理由认定的，可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

（11）第三十一条：公司董事、监事及高级管理人员有义务关注公司是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题。

公司独立董事、监事至少应每季度查阅一次公司与关联方之间的资金往来情况，了解公司是否存在被关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，及时提请公司董事会采取相应措施。

（12）第三十二条：公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，公司董事会应及时采取诉讼、财产保全等保护性措施避免或减少损失，并追究有关人员的责任。

（13）第三十三条：公司董事会违反本制度规定实施关联交易的，监事会应责成予以改正；因上述关联交易给公司造成损失的，相关责任董事应当予以赔偿；情节严重的，监事会应当提请股东大会罢免相关责任董事的职务。

（14）第三十四条：公司高级管理人员违反本制度规定实施关联交易的，董事会、监事会应责成予以改正；因上述关联交易给公司造成损失的，相关高级管理人员应当予以赔偿；情节严重的，董事会应当罢免相关责任高级管理人员的职务。

（15）第三十五条：公司董事、监事和高级管理人员在关联交易过程中弄虚作假、营私舞弊，公司股东大会或董事会应当罢免其职务；造成公司损失的，公司应当追究其相应的法律责任。

5、《独立董事工作制度》中的规定

重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30.00 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的总额高于 300.00 万元且占公司最近一期经审

计净资产值的0.50%以上的关联交易）应由独立董事事前认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。独立董事应对重大关联交易发表独立意见。

（五）本公司关联交易制度的执行情况

本公司成立后，严格按照《金辉集团股份有限公司章程》、《金辉集团股份有限公司股东大会议事规则》、《金辉集团股份有限公司董事会议事规则》与《金辉集团股份有限公司关联交易管理制度》等制度的规定规范运作，不断完善公司的法人治理结构。针对存在的关联交易情况，本公司制定了相应的决策依据，切实履行相关程序。

（六）独立董事对报告期内关联交易的确认意见

本公司的独立董事就本公司设立后关联交易的公允性以及履行法定批准程序的情况发表如下独立意见：

1、公司2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-9月（简称“报告期”）关联交易涉及的交易价格充分参考市场价格制定，交易价格合理。交易条款符合一般商业条款，体现了公平、公正的市场化原则。

2、公司董事会在审议该项议案时，关联董事均已回避表决；报告期内关联交易的确认及表决程序合法、合规。

3、报告期内的关联交易不存在损害公司或股东利益的情况。

（七）本公司减少和规范关联交易的措施

1、本公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，本公司的控股股东及本公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

2、为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制订了《金辉集团股份有限公司章程》、《金辉集团股份有限公司股东大会议事规则》、《金辉集团股份有限公司董事会议事规则》、《金辉集团股份有限公司关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并

聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

3、为规范及减少本公司与关联方之间的关联交易，公司控股股东金辉投资及实际控制人林定强出具了《控股股东关于减少和规范关联交易的承诺》及《实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺》，承诺的具体内容如下：

（1）控股股东作出的关于减少和规范关联交易承诺的内容：

“金辉投资（香港）有限公司（以下简称“本公司”）作为金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的控股股东，就减少和规范关联交易事宜，做出以下承诺：

本公司及本公司所控制的除发行人及其控股子公司以外的其他企业将尽量避免与发行人及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允的原则进行，交易价格按照市场公认的合理价格确定，依法签署关联交易协议，并遵守发行人《公司章程》以及其他关联交易管理制度的规定，根据有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行有关关联交易决策程序及信息披露义务。

本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所所颁布的业务规则及发行人的《公司章程》等制度的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当的利益，不损害发行人及其他股东的合法权益。

如本公司违反上述承诺与发行人及其控股子公司进行交易而给发行人及其他股东及发行人控股子公司造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（2）实际控制人作出的关于减少和规范关联交易承诺的内容：

“林定强（以下简称“本人”）作为金辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的实际控制人，就减少和规范关联交易事宜，做出以下承诺：

本人及本人所控制的除发行人及其控股子公司以外的其他企业将尽量避免与发行人及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允的原则进行，交易价格按照市场公认的合理价格确定，依

法签署关联交易协议，并遵守发行人《公司章程》以及其他关联交易管理制度的规定，根据有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行有关关联交易决策程序及信息披露义务。

本人保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所所颁布的业务规则及发行人的《公司章程》等制度的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用实际控制人地位谋取不当的利益，不损害发行人及其他股东的合法权益。

如本人违反上述承诺与发行人及其控股子公司进行交易而给发行人及其他股东及发行人控股子公司造成损失的，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

4、未来公司将始终以公司利益最大化为原则，规范和减少关联交易。具体制度性安排包括：

（1）严格履行《公司法》和《金辉集团股份有限公司章程》的要求，按照已建立的独立完整的经营系统，确保人员、财务、资产与股东严格分开；关联交易严格履行法定的批准程序，确保股东大会决策时关联股东进行回避；

（2）完善独立董事制度，强化对关联交易事项的监督；

（3）按照“公开、公平、公正”和市场化交易原则合理定价，并实行严格的合同管理。

第八节 董事、监事、高级管理人员

一、董事、监事、高级管理人员简介

（一）董事

本公司董事会由 9 名董事组成，其中包括 3 名独立董事。公司董事全部由股东大会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任，但独立董事连任时间不得超过六年。截至本招股说明书签署之日，本公司董事基本情况如下：

序号	姓名	任职	提名人	董事任期
1	林定强	董事长、总经理	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
2	林凤英	董事	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
3	林宇	董事、副总经理	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
4	林茂祺	董事	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
5	陈朝荣	董事、财务总监、董事会秘书	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
6	郑长胜	董事	金辉投资	2015 年 10 月-2018 年 9 月
7	葛明	独立董事	金辉投资	2015 年 10 月-2018 年 9 月
8	陈轼	独立董事	金辉投资	2015 年 10 月-2018 年 9 月
9	韩健民	独立董事	金辉投资	2015 年 10 月-2018 年 9 月

林定强先生，男，1966 年 10 月出生，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。1993 年 8 月至 1997 年 6 月，担任福建顺华房地产开发有限公司总经理；1996 年 9 月通过香港金辉投资设立本公司，担任董事长兼总经理至今；2005 年 11 月至 2013 年 5 月，曾兼任融侨集团董事。现任本公司董事长兼总经理、金辉投资董事、Jubilance 董事、金辉控股董事、Jubilance Real Estate Limited 董事、融辉集团有限公司（YUNG FAI HOLDINGS COMPANY LIMITED）董事、悦涛集团有限公司（MERRY WAVE GROUP LIMITED）董事、合众企业发展有限公司（BEST GROUP ENTERPRISES DEVELOPMENT LIMITED）董事，全国政协委员、中国侨联委员会常务委员和中国侨商投资企业协会监事长。

林凤英女士，女，1969 年 10 月出生，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。1996 年 9 月至 2007 年 8 月，任金辉有限董事；2011 年 4 月至 2015 年 9 月，任金辉有限监事。现任本公司董事、金辉投资董事、融辉集团有限公司

（YUNG FAI HOLDINGS COMPANY LIMITED）董事、福州丰强贸易有限公司董事。

林宇先生，男，1990 年 5 月出生，本科学历，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。2015 年 6 月至 2015 年 9 月，任金辉有限董事。现任本公司董事兼副总经理、新悦投资有限公司（NEWGLAD INVESTMENTS LIMITED）董事、华昇国际有限公司（WORLD SYSTEM INTERNATIONAL LIMITED）董事、香港鹰富有限公司（EAGLE WEALTH COMPANY LIMITED）董事、苏州旭邦置业董事、苏州金辉新园董事、苏州金辉华园董事。

林茂祺先生，男，1967年5月出生，大专学历，持有香港居民身份证。1996年9月至2001年3月，任金辉有限副总经理；2001年3月至2004年7月，任福州金辉大酒店有限公司总经理；2004年7月至2005年8月，任重庆融辉地产总经理；2005年8月至2011年5月，任重庆长江地产总经理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团董事；2009年10月至2015年9月，任金辉有限董事。现任本公司董事、北京金盈投资董事长兼经理。

陈朝荣先生，男，1974年1月生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。1995年9月至1997年8月，任福建农业大学讲师；1997年9月至2000年5月，任福建省兴策股份有限公司副经理；2000年5月至2002年4月，任中国长城资产管理公司福州办事处科长；2002年4月至2006年5月，任职于福建华兴有限责任会计师事务所；2006年8月至2015年9月，任金辉有限总经理助理。现任本公司董事、财务总监兼董事会秘书、北京金盈投资董事。

郑长胜先生，男，1971年9月出生，本科学历，持有香港居民身份证。1989年7月至2000年2月，任福州温泉大饭店有限公司经理；2000年2月至2002年12月，任福州金辉大酒店总经理助理；2003年1月至2005年6月，任福州金辉房地产开发有限公司副总经理；2005年7月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司董事、西安曲江合创董事、西安博朗董事。

葛明先生，男，1951年9月出生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，注册会计师、注册评估师、高级会计师。1985年至1995年，历任中华会计师事务所副总经理、总经理；1996年至2012年9月，任安永华明会计师事务所董

事长；2012年9月至2014年12月，任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）主任会计师、合伙人；2015年1月至今，任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）高级顾问。现任本公司独立董事、中国平安保险（集团）股份有限公司独立董事、上海振华重工（集团）股份有限公司独立董事。

陈轼先生，男，1950年6月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权，高级经济师。1977年至1985年，任职于中国建设银行建阳支行；1985年至2009年，历任中国建设银行福建省分行副处长、处长、副行长、行长。现任本公司独立董事。

韩健民先生，男，1949年2月出生，本科学历，持有香港永久性居民身份证，拥有香港居留权。2003年至2009年，任江苏省海外交流协会会长；2009年至2014年，任中国华文教育基金会副理事长；2011年至2015年，任江苏省侨商投资企业协会荣誉会长。现任本公司独立董事。

（二）监事

本公司监事会由5名监事组成，其中包括2名职工代表监事。公司股东代表监事由股东大会选举产生，职工代表监事由职工代表大会选举产生，任期均为三年，任期届满可连选连任。截至本招股说明书签署之日，本公司监事基本情况如下：

序号	姓名	任职	提名方	监事任期
1	董晟	监事会主席、职工代表监事	职工代表大会	2015 年 10 月-2018 年 9 月
2	林茂盛	监事	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
3	林熙	监事	金辉投资	2015 年 9 月-2018 年 9 月
4	郑祥关	职工代表监事	职工代表大会	2015 年 10 月-2018 年 9 月
5	陈云	监事	金辉投资	2015 年 10 月-2018 年 9 月

董晟先生，男，1971年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年9月至1997年11月，任福州西湖大酒店有限公司餐饮部中餐厅经理；1997年11月至2000年10月，任福州新华都酒店有限公司餐饮部经理；2000年11月至2003年4月，任福州金辉大酒店有限公司总经理助理；2003年5月至2015年9月，任金辉有限总经理助理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团监事。现任本公司监事会主席。

林茂盛先生，男，1975年5月出生，持有香港居民身份证。1995年3月至1997年4月，任福建省福清市第二建筑公司技术员；1997年5月至2004年4月，任金辉有限工程部经理；2004年4月至2005年，任福建连江融风房地产公司总经理助理；2005年9月至今，任西安金辉地产董事、总经理。现任本公司监事、西安曲江原山董事、西安曲江合创董事、西安博朗董事。

林熙先生，男，1985年4月出生，大专学历，中国国籍，无境外永久居留权。2009年9月至2013年2月，任天津融辉投资营销经理；2013年3月至2015年2月，任扬州金辉置业营销总监；2015年3月至2015年9月，任金辉有限总经理办公室经理。现任本公司监事、北京意斯密汽车销售有限公司执行董事兼总经理、北京沸斯特汽车服务有限公司监事。

郑祥关先生，男，1963年5月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。1982年8月至1993年1月，任福建省闽侯县大义中学教师；1993年1月至2006年5月，历任福州市人民政府办公厅职员、副主任；2006年6月至今，任福州融侨置业副总经理。现任本公司监事。

陈云女士，女，1974年1月出生，大专学历，中国国籍，无境外永久居留权。1997年1月至2011年12月，历任金辉有限出纳、财务副经理；2007年12月至2013年5月，曾兼任融侨集团监事；2012年1月至今，任福州融侨置业财务副经理。现任本公司监事、上海华月执行董事兼总经理。

（三）高级管理人员

序号	姓名	任职	高级管理人员任期
1	林定强	董事长、总经理	2015 年 9 月-2018 年 9 月
2	林宇	董事、副总经理	2015 年 10 月-2018 年 9 月
3	陈朝荣	董事、财务总监、董事会秘书	2015 年 10 月-2018 年 9 月
4	翁溯冲	副总经理	2015 年 9 月-2018 年 9 月
5	黄俊泉	副总经理	2015 年 9 月-2018 年 9 月
6	付景辉	副总经理	2015 年 10 月-2018 年 9 月
7	周海锋	副总经理	2015 年 10 月-2018 年 9 月

林定强先生基本情况见本节“一、董事、监事、高级管理人员简介（一）董事”。

林宇先生基本情况见本节“一、董事、监事、高级管理人员简介（一）董事”。

陈朝荣先生基本情况见本节“一、董事、监事、高级管理人员简介（一）董事”。

翁溯冲先生，男，1964年2月出生，持有香港居民身份证。1987年7月至1997年4月，任福清市渔溪建筑工程公司经理；1997年5月至2015年9月，历任金辉有限工程部经理、总经理助理、副总经理。现任本公司副总经理、福清金辉置业执行董事兼总经理。

黄俊泉先生，男，1972年8月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。1995年9月至2005年12月，任厦门中建东北院建筑所所长；2006年1月至2008年12月，任北京中华建筑设计研究院有限公司福建分公司院长；2009年1月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司副总经理。

付景辉先生，男，1973年12月出生，研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2000年9月至2013年2月，任大连万达房地产有限公司总经理；2013年3月至2014年1月，任上海世茂酒店管理有限公司副总经理；2014年2月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司副总经理。

周海锋先生，男，1963年7月出生，高中学历，中国国籍，无境外永久居留权。1983年9月至1995年8月，任职于上海沪西汽车运输公司；1995年8月至2010年2月，任上海万科房地产有限公司首席营销官；2010年2月至2012年5月，任长甲集团国际控股有限公司副总经理；2012年5月至2014年10月，任上海万科房地产有限公司总经理事务助理兼翡翠滨江项目总经理；2014年10月至2015年9月，任金辉有限副总经理。现任本公司副总经理。

二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的基本情况

截至本招股说明书签署之日，除林定强先生及其配偶林凤英女士通过金辉投资间接持有发行人股份，以及陈云女士通过上海华月间接持有发行人股份情况外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在直接或间接持有发行人股份的情况。

林定强夫妇及陈云女士持有本公司股份情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况（一）发起人及主要股东情况”及“九、发行人有关股本情况（四）发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例”。

（二）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，林定强先生及其配偶林凤英女士以及陈云女士间接持有的发行人股份不存在质押或冻结情况。

（三）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的变动情况

截至本招股说明书签署之日，除林定强先生及其配偶林凤英女士通过金辉投资间接持有发行人股份，以及陈云女士通过上海华月间接持有发行人股份情况外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在直接或间接持有发行人股份的情况。上述股份的变动情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本的形成及其变化情况（一）发行人的历史沿革”。

三、董事、监事、高级管理人员其他对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况如下：

序号	姓名	被投资企业名称	出资额	出资比例	主营业务
1	林定强	金辉控股	61,718.75 港元	61.72%	投资管理
		融辉集团有限公司	1.00 港元	50%	进出口贸易
		Jubilance Real Estate Limited	0 注 1	100%	投资管理
2	林凤英	金辉控股	33,281.25 港元	33.28%	投资管理
		融辉集团有限公司	1.00 港元	50%	进出口贸易
3	林宇	香港鹰富有限公司	3.00 港元	100%	投资控股
4	陈云	上海华月	5,000.00 万元	100%	投资管理
5	林茂祺	福州金辉娱乐有限公司	30 万元	30%	未实际经营
6	林熙	北京意斯密汽车销售有限公司	10 万元	100%	汽车销售
7	黄俊泉	尚常（上海）建筑工程设计有限公司	35 万元	35%	建筑设计

注 1：Jubilance Real Estate Limited 向林定强先生发行了 1 股普通股，未约定面值。
注 2：上海华月目前正在办理增资手续，增资完成后陈云对上海华月出资 5,000 万元，持有 25.00%的股权。

四、董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本招股说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员除在本公司全资、控股子公司兼职董事、监事或高级管理人员外，其他对外兼职情况如下：

序号	姓名	在本公司任职情况	其他任职单位	职务	兼职单位与本公司关联关系
1	林定强	董事长、总经理	金辉控股	董事	受同一控制
			Jubilance	董事	受同一控制
			金辉投资	董事	控股股东
			Jubilance Real Estate Limited	董事	受同一控制
			融辉集团有限公司	董事	受同一控制
			悦涛集团有限公司	董事	受同一控制
			合众企业发展有限公司	董事	受同一控制
			福州融侨温矿泉开发有限公司	董事	关联方任董事
			福州元洪购物广场有限公司	董事	关联方任董事
2	林凤英	董事	金辉投资	董事	受同一控制
			融辉集团有限公司	董事	受同一控制
			福州丰强贸易有限公司	董事	关联方任董事
3	林宇	董事、副总经理	新悦投资有限公司	董事	受同一控制
			华昇国际有限公司	董事	受同一控制
			香港鹰富有限公司	董事	受同一控制
			苏州旭邦置业	董事	合营企业
			苏州金辉新园	董事	合营企业
			苏州金辉华园	董事	合营企业
4	林茂祺	董事	北京金盈投资	董事长、经理	合营企业
			福州金辉大酒店有限公司	董事	曾经关联方
5	陈朝荣	董事、财务总监兼董事会秘书	北京金盈投资有限公司	董事	合营企业
6	郑长胜	董事	西安曲江合创	董事	参股公司
			西安博朗	董事	参股公司
7	葛明	独立董事	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	高级顾问	无
			中国平安保险（集团）股份有限公司	独立董事	无
			上海振华重工（集团）股份有限公司	独立董事	无
			中国信贷控股有限公司	独立董事	无
8	林茂盛	监事	西安曲江原山	董事	参股公司
			西安曲江合创	董事	参股公司
			西安博朗	董事	参股公司
9	林熙	监事	北京意斯密汽车销售有限公司	执行董事、总经理	关联方控制
			北京沸斯特汽车服务有限公司	监事	关联方任监事
10	陈云	监事	福州金辉大酒店有限公司	董事	曾经关联方
			上海华月	董事、总经理	发行人股东
11	翁溯冲	副总经理	福清金辉置业有限公司	执行董事兼总经理	合营企业

五、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

发行人董事林凤英女士为董事长、总经理林定强先生的配偶，董事林宇先生为林定强先生的儿子。董事林茂祺先生为林凤英女士的胞兄，监事林茂盛先生为林凤英女士的胞弟。监事林熙先生为林定强先生胞姐的儿子，监事陈云女士为林定强先生胞姐的女儿。副总经理翁溯冲为林定强先生胞姐的配偶。除前述亲属关系外，发行人的其他董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

六、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

本公司为董事、监事、高级管理人员提供的薪酬形式包括工资、奖金、独立董事津贴等。本公司向现任董事、监事和高级管理人员支付的薪酬具体情况如下：

姓名	职务	2014 年度薪酬（万元）	2015 年 1-9 月薪酬（万元）	是否在公司领薪
林定强	董事长、总经理	79.89	-	是
林凤英	董事	-	-	否
林云	2014 年-2015 年 6 月担任董事	40.92	42.60	是
林宇	董事、副总经理	74.14	14.09	是
林茂祺	董事	124.11	56.58	是
陈朝荣	董事、财务总监、董事会秘书	89.56	65.40	是
郑长胜	董事	142.79	68.05	是
葛明[注1]	独立董事	-	-	是
陈轼[注1]	独立董事	-	-	是
韩健民[注1]	独立董事	-	-	是
董晟	监事会主席	83.55	43.86	是
林茂盛	监事	65.75	37.52	是
林巍	监事	42.48	33.52	是
林熙	2015 年 9 月担任监事	32.86	26.82	是
郑祥关	监事	68.73	49.24	是
陈云	监事	33.57	20.59	是
黄俊泉	副总经理	115.79	67.28	是
翁溯冲	副总经理	98.69	59.60	是
付景辉	副总经理	112.17	101.03	是
周海锋	副总经理	13.11	51.24	是

注 1：葛明先生、陈轼先生、韩健民先生自 2015 年 10 月起担任公司独立董事，从 2015 年 10 月起计

算并领取薪酬。

七、董事、监事、高级管理人员与本公司签订的有关协议、所做承诺情况

（一）董事、监事、高级管理人员的协议安排

截至本招股说明书签署之日，本公司与董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员均已签订了《劳动合同》，与独立董事签订了《金辉集团股份有限公司独立董事聘任协议》。

（二）董事、监事、高级管理人员签署的担保协议情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员履行的主要担保合同情况如下：

序号	担保人	担保合同编号	担保形式	主合同债权人	被担保人	主合同编号	担保合同金额（万元）	主合同是否履行完毕
1	林定强	T121152040-10	连带责任保证	平安信托有限责任公司	安徽金辉地产	T121152040-02	60,000	是
					安徽融辉置业	T121152040-03		
2	林定强	-	连带责任保证	平安信托有限责任公司	重庆长江地产	T11032094101	150,000	是
3	林定强	公担保字DB14000000058709号	连带责任保证	民生银行福州分行	福州融侨置业	公委贷字第ZH1400000066417	100,000	是
4	林定强	T110729431-05	连带责任保证	平安信托有限责任公司	西安居业地产	T110729431-06-01	150,000	是
					西安金辉地产	T110729431-06-02		
5	林凤英	HT9350101001A150600068	房屋抵押	泉州银行福州分行	公司	HT935010100111509 00016	8,500	否
6	林定强/林凤英	XMYH（保）字第0209号	连带责任保证	厦门国际信托有限公司	公司	XMYH（贷）字第0209号	16,000	否
	林凤英	XMYH（抵）字第0209号	房屋抵押					
7	林宇	YB9874201528001002	连带责任保证	浦发银行奉贤支行	上海融辉地产	98742015280010	11,509	否

（三）董事、监事、高级管理人员作出的承诺

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事和高级管理人员作出了如下重要承诺：

1、关于招股说明书等事宜的承诺

公司董事、监事和高级管理人员关于招股说明书等事宜的承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、关于本次发行相关申请文件的重要承诺（一）发行人关于招股说明书等事宜的承诺”。

2、公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、关于本次发行相关申请文件的重要承诺（六）公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

3、股份限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及持股及减持意向的承诺

公司董事长、总经理、实际控制人林定强先生关于所持股份的限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及相关股东持股及减持意向等承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、本次发行前公司股东、董事、高级管理人员关于所持股份的限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及相关股东持股及减持意向等承诺”。

4、稳定股价的承诺

公司实际控制人、董事和高级管理人员关于上市后股价稳定的承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“二、上市后股价稳定预案”。

5、社会保险和公积金的承诺

公司董事长、总经理、实际控制人林定强先生关于保护发行人自有员工合法权益的承诺请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、公司员工及其社会保障情况（二）发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况 3、发行人控股股东、实际控制人作出的有关承诺”。

6、规范和减少关联交易的承诺

公司董事长、总经理、实际控制人林定强先生关于规范和减少关联交易的承诺请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易（七）本公司减少和规范关联交易的措施”。

7、履行相关承诺约束措施的承诺

公司实际控制人、董事和高级管理人员关于履行相关承诺约束措施的承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“四、强化对相关责任主体承诺事项的约束措施”。

8、避免同业竞争的承诺

公司董事长、总经理、实际控制人林定强先生关于避免同业竞争的承诺请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争（二）避免同业竞争的措施”。

9、历次股权转让及增资享受税收优惠等涉税事项的承诺

公司董事长、总经理、实际控制人林定强先生关于历次股权转让及增资享受税收优惠等涉税事项的承诺请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十一、持有5%以上股份的主要股东、实际控制人及作为股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺及履行情况（七）历次股权转让及增资享受税收优惠等涉税事项的承诺”。

（四）董事、监事、高级管理人员作出的协议或承诺的履行情况

截至本招股说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员与发行人签署的协议或作出的承诺均履行正常，不存在违约情形。

八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

截至本招股说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员的任职资格均符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

九、董事、监事、高级管理人员最近三年的变动情况

（一）董事变动情况

2012年1月1日至本招股说明书签署之日，本公司董事变动具体情况如下：

报告期初，金辉有限设董事会，由 3 名董事组成，包括林定强先生、林茂祺先生和林云女士，均由金辉投资委派，其中林定强先生为董事长。

2015 年 6 月 8 日，金辉有限召开董事会并通过决议，免去林云女士董事职务，委派林宇先生担任董事。

2015 年 9 月 25 日，金辉投资、上海华月召开关于成立股份公司的创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会，选举林定强先生、林凤英女士、林宇先生、林茂祺先生和陈朝荣先生为公司董事；同日，召开股份公司第一届董事会第一次会议，选举林定强先生为公司董事长。

2015 年 10 月 31 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，增选葛明先生、陈轼先生和韩健民先生为公司独立董事，增选郑长胜先生为公司董事。

（二）监事变动情况

2012 年 1 月 1 日至本招股说明书签署之日，本公司监事变动情况具体如下：

报告期初，金辉有限不设监事会，设监事 1 名，由林凤英女士担任。

2015 年 6 月 8 日，金辉有限召开董事会并通过决议，同意委派林凤英女士继续担任监事。

2015 年 9 月 25 日，金辉投资、上海华月召开关于成立股份公司的创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会，选举林茂盛先生、林熙先生为股东代表监事，与职工代表大会选举的职工代表监事林巍先生组成公司第一届监事会。同日，召开股份公司第一届监事会第一次会议，选举林巍先生为监事会主席。

2015 年 10 月 12 日，林巍先生因工作原因辞去公司监事职务，公司职工代表大会补选董晟先生、郑祥关先生为公司职工代表监事。2015 年 10 月 31 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，增选陈云女士为公司股东代表监事。同日，公司召开第一届监事会第三次会议，选举董晟先生为监事会主席。

（三）高级管理人员变动情况

2012 年 1 月 1 日至本招股说明书签署之日，本公司高级管理人员变动具体情况如下：

报告期初，公司设总经理 1 名，由林定强先生担任。

2015 年 9 月 25 日，召开股份公司第一届董事会第一次会议，聘任林定强先生为公司总经理，聘任郑长胜先生、翁溯冲先生、黄俊泉先生为公司副总经理，聘任陈朝荣先生为公司财务总监。

2015 年 10 月 15 日，郑长胜先生辞去公司副总经理职务。

2015 年 10 月 31 日，公司召开第一届董事会第三次会议，增聘付景辉先生、周海锋先生和林宇先生为公司副总经理，聘任陈朝荣先生为公司董事会秘书。

（四）中介机构核查意见

除上述董事、监事、高级管理人员变动情况外，截至本招股说明书签署之日，近三年本公司董事、监事和高级管理人员无其他变动。报告期内，发行人董事、监事改选或增聘独立董事及部分高级管理人员是公司治理结构进行必要调整所导致的，符合法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，履行了必要的法律程序。发行人最近三年内包括公司实际控制人在内的公司核心管理团队始终保持稳定，能有效保证公司各项决策制度的贯彻执行，保证各项工作的连续性、稳定性和有效性。

保荐机构认为，发行人上述董事、监事和高级管理人员的变更，未造成公司经营决策和经营思路的变化，不会影响公司持续发展，发行人董事、监事、高级管理人员最近三年未发生重大变化。

发行人律师认为：“报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员的变化系建立初始设置公司治理结构、优化公司治理结构或为满足公司经营管理需要所致。经本所经办律师核查，发行人上述董事、监事、高级管理人员的变化符合有关法律、法规、部门规章和规范性文件及发行人章程的规定，并已经履行必要的法律程序，合法、有效。

综上，本所经办律师认为，报告期内发行人董事、高级管理人员没有发生重大变化。”

第九节 公司治理

本公司按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司法人治理结构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和经营管理层之间职能清晰、权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡的机制。

本公司依据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014 年修订）》等法律法规逐步修订、完善《公司章程》，《公司章程》的历次变更均经过本公司股东大会审议并依法办理了工商变更手续。根据相关法律、法规及《公司章程》的规定，本公司针对自身股权结构、房地产行业特点相继制定并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《总经理工作细则》、董事会各专门委员会工作细则等相关制度，为公司法人治理结构的规范化运行提供了制度保证，管理效率不断提高。本公司已逐步建立了科学、规范的公司法人治理结构。

一、股东大会制度的建立健全及运行情况

股东大会是本公司的最高权力机关。公司及时根据相关法律法规和《公司章程》的要求，制定了《股东大会议事规则》，股东大会运行规范。

（一）股东的权利和义务

1、股东享有的权利

根据《公司章程》第三十二条，公司股东享有下列权利：

（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并依照其所持有的股份份额行使相应的表决权；

（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（4）依照法律、行政法规及本章程的规定增购、受赠股份或转让、赠与、质押其所持有的公司股份；

（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

2、股东承担的义务

根据《公司章程》第三十七条，公司股东承担下列义务：

（1）遵守法律、行政法规和本章程；

（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；

（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；

（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

（二）股东大会的职权及议事规则

1、股东大会的职权

根据《公司章程》和《股东大会议事规则》等公司内部管理制度，股东大会依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会或监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等事项作出决议；

（10）修改本章程；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准本章程第四十一条规定的担保事项；

（13）审议批准变更募集资金用途事项；

（14）审议股权激励计划

（15）审议公司在一年内购买、出售重大资产金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

《公司章程》第四十一条规定，股东大会审议批准下述对外担保事项：

（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的百分之三十以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

《公司章程》第七十五条规定，股东大会决议分为普通决议和特别决议。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持

表决权多于二分之一通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权多于三分之二通过。

《公司章程》第七十六条规定，下列事项由股东大会以普通决议通过：

（1） 董事会和监事会的工作报告；

（2） 董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；

（3） 董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；

（4） 公司年度预算方案、决算方案；

（5） 公司年度报告；

（6） 除法律、行政法规规定或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

《公司章程》第七十七条规定，下列事项由股东大会以特别决议通过：

（1）公司增加或者减少注册资本；

（2）公司的分立、合并、解散和清算；

（3）本章程的修改；

（4）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的；

（5）股权激励计划；

（6）法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

2、股东大会议事规则

本公司制定的《股东大会议事规则》对股东大会会议的召集、提案与通知、召开、表决和决议等进行了明确规定。

（1）股东大会的召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，

应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现下列情形之一的，公司在事实发生之日起两个月以内召开临时股东大会：

①董事人数不足《公司法》规定的法定最低人数五人，或者少于《公司章程》所定人数的三分之二时；

②公司未弥补的亏损达实收股本总额的三分之一时；

③单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东书面请求时；

④董事会认为必要时；

⑤半数以上（至少 2 名）独立董事提议召开时；

⑥监事会提议召开时；

⑦法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他情形。

（2）股东大会的提案与通知

公司召开股东大会，董事会、监事会、半数以上（至少 2 名）独立董事以及单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，有权依据有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的规定提出提案。

单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人。提案符合本规则第十四条要求的，召集人应当在收到提案后二日内发出股东大会补充通知，通知临时提案的内容。

除前款规定外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会通知中未列明或不符合本规则第十四条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

召集人应当在年度股东大会召开二十日前通知各股东，临时股东大会召集人应当于会议召开十五日前通知各股东。公司计算前述“二十日”、“十五日”的起始期限时，不包括会议召开当日，但包括通知发出当日。

发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不得延期或取消，股东大会通知中列明的提案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开

日前至少二个工作日通知并说明原因。延期召开股东大会的，召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

（3）股东大会的召开

股权登记日登记在册的所有股东或其代理人均有权出席股东大会，并依照有关法律、行政法规、部门规章及《公司章程》的规定行使表决权。股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和在授权范围内行使表决权。

公司召开股东大会，全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。

董事会召集的股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长（公司有两位或两位以上副董事长的，由半数以上董事共同推举的副董事长主持）主持，副董事长不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。

股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

（4）股东大会的表决和决议

股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，关联股东（包括股东代理人）应当回避表决，其所持有表决权的股份数不计入有表决权的股份总数。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决（关联股东参与投票表决，其所代表的股份数计入有效表决总数），并在股东大会会议记录和决议中就该项决议的形成作出详细记录和说明。

公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据《公司章程》的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制度。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

股东大会决议应当及时公告，公告中应列明出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司有表决权股份总数的比例、表决方式、每项提案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

（三）股东大会运行情况

在整体变更为股份公司前，金辉有限为外商投资企业，不设股东会。

自本公司设立以来，本公司共召开了 7 次股东大会。

本公司历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，对公司董事、监事和独立董事的选举，《公司章程》及其他主要管理制度的制定和修改、重大关联交易、首次公开发行的决策和募集资金投向等重大事宜作出了有效决议。

本公司依照有关法律、法规、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定执行股东大会运行制度，股东认真履行股东义务，依法行使股东权利，不存在管理层、董事会违反《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》要求行使职权的行为。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善本公司治理结构和规范本公司运作发挥了积极作用。

二、董事会制度的建立健全及运行情况

本公司董事会作为公司经营决策机构，对股东大会负责。本公司依法制定了《董事会议事规则》，董事会运行规范。

（一）董事会的构成

公司设董事会，董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人，设董事长 1 人。董事由股东大会选举和更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任，但独

立董事连任时间不得超过六年。

（二）董事会的职权

根据《公司章程》和《董事会议事规则》等公司内部管理制度，董事会行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订本章程的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（16）公司章程规定的其他应当由董事会通过的职权。

（三）董事会议事规则

1、董事会的召集

董事会会议分为定期会议和临时会议。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务（公司有两位或两位以上副董事长的，由半数以上董事共同推举的副董事长履行职务）；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。定期会议，由董事长召集，于会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。

有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：

（1）代表十分之一以上表决权的股东提议时；

（2）三分之一以上董事联名提议时；

（3）二分之一以上（至少 2 名）独立董事提议时；

（4）监事会提议时；

（5）董事长认为必要时；

（6）证券监管部门要求召开时；

（7）《公司章程》规定的其他情形。

召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和三日将盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

2、董事会的召开

董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行。

董事原则上应当亲自出席董事会会议。因故不能出席会议的，应当事先审阅会议材料，形成明确的意见，书面委托其他董事代为出席。代为出席会议的董事

应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席董事会会议、亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

监事可以列席董事会会议；总经理和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。董事认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。

3、董事会的表决和决议

董事会会议表决实行一人一票，举手表决或者记名投票表决方式进行。董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用通讯方式进行并作出决议，由参会董事签字。

董事会根据《公司章程》的规定，在其权限范围内作出的对外担保事项的决议，应当取得出席董事会会议的三分之二以上董事同意。董事会审议其他事项的，必须经全体董事的过半数通过。

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（1）《上海证券交易所股票上市规则》或法律、行政法规规定董事应当回避的情形；

（2）董事本人认为应当回避的情形；

（3）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应将该事项提交股东大会审议。

（四）董事会运行情况

在整体变更为股份公司前，金辉有限设董事会，董事会为最高权力机构。金辉有限按照其公司章程的规定审议决定金辉有限一切重大事宜。

自本公司设立以来，本公司共召开了 8 次董事会会议。

本公司历次董事会会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，对公司高级管理人员的考核选聘、公司重大生产经营决策、公司主要管理

制度的制定、重大项目的投向等重大事宜做出了有效决议。本公司董事会按照有关法律、法规、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定规范运作。

三、监事会制度的建立健全及运行情况

本公司监事会是公司的内部监督机构，监事会向股东大会负责并报告工作。本公司制定了《监事会议事规则》，监事会规范运作。

（一）监事会的构成

根据《公司章程》规定，本公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。设监事会主席 1 名，由全体监事过半数选举产生。监事任期为每届三年。监事任期届满，可连选连任。

（二）监事会的职权

根据《公司章程》和《监事会议事规则》，监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（三）监事会议事规则

1、监事会的提议和召开

监事会定期会议应当每六个月召开一次。会议通知应当在会议召开十日前书面送达全体监事。

监事可以提议召开临时监事会会议。临时会议通知应当提前五日以书面方式送达全体监事。情况紧急时，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

出现下列情况之一的，监事会应当召开临时会议：

（1）任何监事提议召开时；

（2）股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求、《公司章程》、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；

（3）董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者严重影响公司社会声誉时；

（4）公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；

（5）公司、董事、监事、高级管理人员受到相关部门处罚时；

（6）证券监管部门要求召开时；

（7）《公司章程》规定的其他情形。

召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事和董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

2、监事会的表决和决议

监事会会议的表决实行一人一票，以举手方式进行表决。

监事会形成决议应当全体监事过半数同意。

（四）监事会运行情况

在整体变更为股份公司前，金辉有限不设监事会，设监事 1 名，按照金辉有限公司章程的规定履行职权。

自本公司设立以来，公司共召开了 4 次监事会会议。

本公司历次监事会会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，对公司董事会工作的监督、高级管理人员的考核、公司重大经营决策、关联交易的执行、公司主要管理制度的制定、重大项目的投向等重大事宜实施监督，不存在管理层、董事会违反《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》要求行使职权的行为。

四、独立董事制度的建立健全及运行情况

为进一步规范法人治理结构，促进公司规范运作，根据《公司法》等相关法律、法规及《公司章程》的规定，本公司建立了独立董事制度。

（一）独立董事的设置情况

2015 年 10 月 31 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，为加强、改善公司治理，选举葛明、陈轼和韩健民为公司独立董事，并审议通过了《独立董事工作制度》。

本公司独立董事葛明、陈轼和韩健民符合法律、法规、《公司章程》、《独立董事工作制度》关于独立董事任职资格的要求。

（二）独立董事的职权

根据《公司章程》、《独立董事工作制度》的规定，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还应当赋予独立董事以下特别职权：

（1）重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的总额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（3）向董事会提请召开临时股东大会；

（4）提议召开董事会；

（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；

（6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

独立董事应当对公司下述重大事项发表独立意见：

（1）提名、任免董事；

（2）聘任或解聘高级管理人员；

（3）董事、高级管理人员的薪酬；

（4）公司当年盈利但年度董事会未提出包含现金分红的利润分配预案；

（5）调整利润分配政策；

（6）达到下列标准的交易：1）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，及公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易；2）对外担保（不含对合并报表范围内子公司提供担保）；3）达到下列标准的对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、对外提供财务资助、股票及其衍生品种投资等重大事项：3.1）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 10%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；3.2）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入 10%以上，且绝对金额超过 1,000 万元；3.3）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元；3.4）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 10%以上，且绝对金额超过 1,000 万元；3.5）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元。上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。交易标的为股权，且购买或者出售该股权将导致公司合并报表范围发生变更的，该股权对应公司的全部资产和营业收入视为上述指标涉及的资产总额和与交易标的相关的营业收入。公司在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易，应当累计计算；

（7）重大资产重组方案、股权激励计划；

（8）独立董事认为有可能损害中小股东合法权益的事项；

（9）有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》规定的其他事项。

（三）独立董事制度运行情况

本公司自 2015 年 10 月 31 日起正式建立了独立董事制度，公司的独立董事依据有关法律、法规、《公司章程》和《独立董事工作制度》谨慎、认真、勤勉地履行了权利和义务，参与了公司重大经营决策，对公司重大关联交易和重大投资项目均发表了公允的独立意见。独立董事制度对公司完善治理结构正发挥着重要的作用。

自本公司设立以来，独立董事对本次募集资金投资项目、公司经营管理、发展方向及发展战略的选择提出了积极的建议，并对公司发生的关联交易进行了审核，发表了独立意见。

五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

（一）董事会秘书制度的设置及职责

本公司设董事会秘书，董事会秘书的主要工作是负责推动公司提升治理水平，做好公司信息披露工作。根据《董事会秘书工作规则》，董事会秘书的主要职责是：

（1）负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；

（2）负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；

（3）组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；

（4）负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向公司报告；

（5）关注公共媒体报道并主动求证真实情况，督促董事会及时回复所有问询；

（6）组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律、法规、规章、规范性文件的培训；

（7）督促董事、监事和高级管理人员遵守法律、法规、规章、规范性文件的相关规定及《公司章程》，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒；

（8）协助董事会各专业委员会的相关工作；

（9）《公司法》等法律法规及有关监管机构要求履行的其他职责。

（二）董事会秘书制度的运行情况

本公司于 2015 年 10 月 31 日召开了 2015 年第二次临时股东大会，建立了董事会秘书制度，公司董事会秘书依据有关法律、法规、《公司章程》和《董事会秘书工作规则》认真、审慎履行职责，确保了公司股东大会和董事会会议顺利召开、依法行使职权，及时向公司股东、董事通报了公司的有关信息，建立了与股东的良好关系，为公司治理结构的完善和股东大会、董事会正常行使职权发挥了重要的作用。

六、董事会专门委员会的设置运行情况

2015 年 10 月，本公司董事会设立了四个专门委员会：战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，并制定了各专门委员会工作细则。各专门委员会依据本公司董事会制定的职权范围运作，就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

（一）董事会战略委员会

战略委员会由林定强、陈朝荣和郑长胜三人组成，由林定强担任战略委员会主任委员。

董事会战略委员会的主要职权为：

（1）对公司总体和专项发展战略规划进行研究并提出建议；

（2）对须经董事会批准的重大投资、融资方案进行研究并提出建议；

（3）对须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建

议；

（4）监督、检查公司经营计划和投资方案的执行情况；

（5）对公司治理情况进行评估并提出建议；

（6）董事会授权的其他事宜。

自设立以来，公司董事会战略委员会共召开了 3 次会议。

（二）董事会审计委员会

审计委员会由葛明、林宇和韩健民三人组成，由会计专业的独立董事葛明担任主任委员。

董事会审计委员会的主要职权为：

（1）提议聘请或更换外部审计机构；

（2）监督公司的内部审计制度的制定、评价及实施；

（3）促进内部审计与外部审计之间的交流与沟通；

（4）审核公司的财务信息及其披露情况；

（5）审查公司内控制度的设计和执行情况；

（6）审查须经董事会批准的公司关联交易等事项；

（7）董事会授权的其他事宜。

自设立以来，本公司董事会审计委员会共召开了 1 次会议。

（三）董事会提名委员会

提名委员会由韩健民、林定强和陈轼三人组成，由独立董事韩健民担任主任委员。

董事会提名委员会的主要职权为：

（1）根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；

（2）拟订董事、董事会各专门委员会主任、委员和高级管理人员的选任标准和程序，提请董事会决定；

（3）就董事候选人和高级管理人员人选的任职资格和条件进行初步审核，并向董事会提出建议；

（4）提名董事会其他专门委员会主任（战略委员会主任除外）和委员；

（5）董事会授权的其他事宜。

自设立以来，本公司董事会提名委员会共召开了 1 次会议。

（四）董事会薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会由陈轼、林定强和韩健民三人组成，由独立董事陈轼担任主任委员。

董事会薪酬与考核委员会的主要职权为：

（1）拟订董事、高级管理人员的考核办法，以及董事、监事、高级管理人员的薪酬办法（其中监事的薪酬办法应当征询监事会的意见），提交董事会审议；

（2）组织董事的业绩考核，提出对董事薪酬分配的建议，提交董事会审议；

（3）组织对高级管理人员的业绩考核，提出对高级管理人员薪酬分配方案的建议，提交董事会审议；

（4）审议高级管理层提交的公司人力资源和薪酬政策及基本管理制度，提请董事会决定，并监督相关政策和基本管理制度的执行；

（5）拟订股权激励方案，提交董事会审议；

（6）董事会授权的其它事宜。

七、报告期内违法违规情况

本公司遵守国家的有关法律与法规，近三年不存在重大违法违规行为，也未受到国家行政及行业主管部门的重大处罚。

八、控股股东资金占用及关联担保情况

报告期内，本公司与金辉投资之间的资金往来事项具体情况见下表：

单位：万元

序号	科目名称	关联方名称	款项性质	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日

序号	科目名称	关联方名称	款项性质	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1	其他应收款	金辉投资	往来款、代付款项、股权转让款	-	154,304.56	132,626.13	118,441.80
2	其他应付款	金辉投资	应付股利、往来款	21,456.28	-	-	-

本公司已完善公司的结算及资金管理，建立了严格的资金管理制度，截至本招股说明书签署之日，不存在本公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

本公司的《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，截至本招股说明书签署之日，不存在本公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

九、本公司内部控制制度的情况

（一）公司管理层对内部控制制度的评估意见

本公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，实施了于 2015 年 9 月 30 日与财务报表相关的内部控制有效性的自我评价，并于 2015 年 12 月 2 日出具了《金辉集团股份有限公司对公司内部控制的自我评价报告》。

本公司认为：“截至2015年9月30日，公司内部控制有效。

企业的风险总处在不断变化的过程之中，因此，内部控制应当与企业经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着风险的变化及时加以调整。今后，公司将继续完善内部控制制度，规范内部控制执行，加强内部监督检查，促进公司健康、可持续发展。”

（二）注册会计师对内部控制制度的审计报告

致同接受本公司委托，审核了本公司内部控制的有效性，并于 2015 年 12 月 2 日出具了《内部控制鉴证报告》（致同专字（2015）第 350ZA0278 号），报告认为：“金辉集团公司于 2015 年 9 月 30 日在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》建立的与财务报表相关的内部控制。”

第十节 财务会计信息

本节的财务会计数据及相关分析反映了公司近三年一期经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《金辉集团股份有限公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月审计报告》（致同审字（2015）第 350ZA0259 号）。投资者欲对公司的财务状况、经营成果和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本招股说明书备查文件“财务报告及审计报告”。

一、近三年一期经审计的财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动资产				
货币资金	234,473.90	226,516.57	201,284.04	158,416.98
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	14,680.12	22,711.53	7,362.72	7,496.97
预付款项	45,151.77	46,945.50	51,549.93	76,174.45
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	90,637.58	235,966.29	275,464.52	263,880.75
存货	2,520,483.28	2,657,558.10	2,593,161.31	2,284,826.77
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	118,553.86	133,327.09	101,207.04	101,394.05
流动资产合计	**3,023,980.52**	**3,323,025.07**	**3,230,029.55**	**2,892,189.97**
非流动资产				
可供出售金融资产	3,322.22	20,822.22	19,500.00	17,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	319,206.34	204,548.74	43,039.56	340.00
投资性房地产	662,094.20	611,243.10	540,222.69	482,255.18
固定资产	53,818.86	62,271.12	56,657.74	56,517.31
在建工程	4,068.41	4,236.84	2,934.99	2,602.28

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
工程物资	-	-	5.13	5.13
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	4,346.81	4,356.38	4,513.25	4,476.23
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	199.18	378.19	751.43	990.80
递延所得税资产	65,695.72	72,341.74	68,755.92	68,353.15
其他非流动资产	-	-	-	10,000.00
非流动资产合计	**1,112,751.73**	**980,198.34**	**736,380.71**	**643,040.10**
资产总计	**4,136,732.25**	**4,303,223.41**	**3,966,410.26**	**3,535,230.06**
流动负债				
短期借款	20,600.00	100,000.00	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	1,200.00	-
应付账款	297,450.23	270,465.06	339,323.94	345,915.13
预收款项	1,426,801.65	1,535,101.82	1,500,916.20	1,429,775.21
应付职工薪酬	3,636.84	3,920.17	3,665.87	2,694.78
应交税费	82,143.13	102,522.26	83,291.15	51,000.49
应付利息	14,249.55	17,047.86	18,622.64	4,708.92
应付股利	21,456.28	-	-	-
其他应付款	165,907.68	87,658.13	63,273.94	39,501.61
一年内到期的非流动负债	672,450.00	376,575.60	279,928.40	516,638.13
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**2,704,695.36**	**2,493,290.89**	**2,290,222.14**	**2,390,234.27**
非流动负债				
长期借款	475,555.00	691,240.00	775,990.29	393,894.96
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	122,522.92	120,054.14	110,333.09	101,134.18
其他非流动负债	7,000.00	20,000.00	16,000.00	22,000.00
非流动负债合计	**605,077.92**	**831,294.14**	**902,323.38**	**517,029.14**
负债合计	**3,309,773.28**	**3,324,585.03**	**3,192,545.52**	**2,907,263.41**
所有者权益（或股东权益）				
实收资本	180,000.00	45,709.00	45,709.00	45,709.00

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资本公积	159,885.78	155,470.69	97,262.66	106,913.00
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	3,223.74	3,004.22	2,640.12
未分配利润	471,251.16	732,343.88	594,215.71	443,247.86
归属于母公司股东权益合计	**811,136.94**	**936,747.31**	**740,191.59**	**598,509.97**
少数股东权益	15,822.03	41,891.07	33,673.15	29,456.69
所有者权益合计	**826,958.97**	**978,638.38**	**773,864.73**	**627,966.66**
负债和所有者权益总计	**4,136,732.25**	**4,303,223.41**	**3,966,410.26**	**3,535,230.06**

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	**969,462.64**	**1,220,728.85**	**1,021,566.62**	**671,922.50**
减：营业成本	726,886.45	814,168.78	606,682.62	372,474.78
营业税金及附加	88,868.92	137,474.00	111,165.80	80,903.44
销售费用	27,635.98	39,499.49	29,922.15	21,036.27
管理费用	26,427.80	34,380.36	29,824.21	31,059.59
财务费用	9,499.49	9,708.38	6,415.73	8,322.20
资产减值损失	6,614.87	16,190.86	55,883.24	41,306.95
加：公允价值变动收益	19,339.00	34,389.76	30,753.77	43,360.00
投资收益	8,647.34	-167.54	913.75	23,903.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,363.53	-724.61	-	9,504.23
二、营业利润	**111,515.48**	**203,529.20**	**213,340.39**	**184,082.36**
加：营业外收入	4,606.83	938.02	1,360.16	514.63
其中：非流动资产处置利得	140.68	24.62	27.25	200.67
减：营业外支出	1,685.42	3,206.50	5,017.12	4,736.00
其中：非流动资产处置损失	113.56	260.21	19.60	27.28
三、利润总额	**114,436.89**	**201,260.72**	**209,683.44**	**179,860.99**
减：所得税费用	25,664.68	54,695.11	63,785.36	47,126.31
四、净利润	**88,772.20**	**146,565.61**	**145,898.08**	**132,734.68**
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润	-942.40	-1,962.70	-555.79	-5,206.32
归属于母公司股东的净利润	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29
少数股东损益	7,239.96	8,217.92	-5,433.87	-4,295.61
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**88,772.20**	**146,565.61**	**145,898.08**	**132,734.68**
归属于母公司股东的综合收益总额	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29
归属于少数股东的综合收益总额	7,239.96	8,217.92	-5,433.87	-4,295.61
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	0.47	0.80	0.88	0.79
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	871,060.69	1,239,656.13	1,092,276.87	912,183.40
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	370,070.11	544,438.41	495,795.44	428,103.38
经营活动现金流入小计	**1,241,130.81**	**1,784,094.53**	**1,588,072.31**	**1,340,286.78**
购买商品、接受劳务支付的现金	475,508.74	795,359.71	793,266.72	614,374.86
支付给职工以及为职工支付的现金	35,536.14	44,184.95	32,734.96	27,853.50
支付的各项税费	131,705.40	159,615.07	134,043.89	109,119.98
支付其他与经营活动有关的现金	334,858.64	574,398.97	521,477.67	445,558.83
经营活动现金流出小计	**977,608.92**	**1,573,558.71**	**1,481,523.25**	**1,196,907.17**
经营活动产生的现金流量净额	**263,521.89**	**210,535.83**	**106,549.06**	**143,379.61**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,136,695.39	995,826.00	805,717.05	169,785.00
取得投资收益收到的现金	954.88	557.07	431.71	22,235.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	348.26	519.75	686.12	525.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,462.44	-	2.07
投资活动现金流入小计	**1,137,998.52**	**998,365.26**	**806,834.87**	**192,548.61**

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,167.56	49,542.56	33,613.49	23,076.21
投资支付的现金	1,214,854.52	1,184,658.67	838,539.56	147,075.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,999.84	49,999.90	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**1,246,022.08**	**1,237,201.07**	**922,152.94**	**170,151.21**
投资活动产生的现金流量净额	**-108,023.56**	**-238,835.81**	**-115,318.07**	**22,397.40**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	58,208.03	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	452,400.00	643,280.00	684,235.60	342,490.40
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**472,400.00**	**701,488.03**	**684,235.60**	**342,490.40**
偿还债务支付的现金	464,610.60	533,383.09	550,850.00	336,785.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,667.45	103,520.60	81,962.47	92,701.51
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,293.83	8,095.41	5,041	6,738.37
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**623,571.88**	**644,999.10**	**637,853.47**	**436,224.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**-151,171.88**	**56,488.93**	**46,382.13**	**-93,734.48**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-0.51**	**-161.22**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	4,325.94	28,027.73	37,613.12	72,042.53
加：期初现金及现金等价物余额	**221,381.88**	**193,354.16**	**155,741.04**	**83,698.51**
六、期末现金及现金等价物余额	**225,707.82**	**221,381.88**	**193,354.16**	**155,741.04**

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年	2013 年	2012 年

项目	2015 年 9 月末	2014 年	2013 年	2012 年
流动资产：				
货币资金	54,265.99	41,520.73	486.01	24,537.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	0.24
应收利息	-	-	-	-
应收股利	311,456.64	-	-	-
其他应收款	703,090.62	598,587.45	500,108.94	140,593.24
存货	695.23	865.96	2,625.62	5,024.10
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	10,700.09	10,200.39	29.26	5.49
流动资产合计	**1,080,208.57**	**651,174.53**	**503,249.83**	**170,160.25**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	123,967.00	121,454.63	116,472.16	113,972.16
投资性房地产	23,262.85	21,899.97	21,574.23	20,391.59
固定资产	84.30	120.80	189.63	229.74
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	7.71	0.64	55.11	191.11
其他非流动资产	-	-	-	10,000.00
非流动资产合计	**147,321.86**	**143,476.03**	**138,291.13**	**144,784.60**
资产总计	**1,227,530.43**	**794,650.57**	**641,540.96**	**314,944.85**
流动负债：				
短期借款	20,600.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	43.05	43.05	505.92	1,367.78
预收款项	4.50	5.00	90.41	453.20
应付职工薪酬	1.98	1.87	1.35	2.17
应交税费	3,717.57	4,408.95	5,061.86	4,430.99

项目	2015 年 9 月末	2014 年	2013 年	2012 年
应付利息	68.71	-	-	-
应付股利	21,456.28	-	-	-
其他应付款	905,638.61	705,491.45	553,488.22	230,264.63
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,000.00	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**952,530.70**	**709,950.32**	**559,147.77**	**236,518.78**
非流动负债：				
长期借款	7,500.00	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	4,976.02	4,604.89	4,493.03	4,166.95
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**12,476.02**	**4,604.89**	**4,493.03**	**4,166.95**
负债合计	**965,006.72**	**714,555.21**	**563,640.80**	**240,685.73**
所有者权益（或股东权益）				
实收资本	180,000.00	45,709.00	45,709.00	45,709.00
资本公积	81,557.69	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	3,223.74	3,004.22	2,640.12
未分配利润	966.02	31,162.62	29,186.94	25,910.00
所有者权益合计	**262,523.71**	**80,095.36**	**77,900.16**	**74,259.12**
负债和所有者权益总计	**1,227,530.43**	**794,650.57**	**641,540.96**	**314,944.85**

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	**654.55**	**4,415.23**	**6,383.85**	**24,400.06**
减：营业成本	170.73	1,759.66	2,431.43	10,532.90
营业税金及附加	78.31	413.67	733.87	2,568.80
销售费用	7.01	36.09	27.13	43.77
管理费用	281.34	166.43	137.20	282.50
财务费用	770.75	-139.49	-340.85	-82.48
资产减值损失	2.31	-199.11	136.15	-14.14
加：公允价值变动收益	1,362.88	325.74	1,182.64	660.94
投资收益	311,967.32	408.64	436.31	-254.04

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-37.62	-17.53	-	-
二、营业利润	312,674.29	3,112.36	4,877.88	11,475.60
加：营业外收入	-	1.05	4.05	0.57
其中：非流动资产处置利得	-	1.05	-	0.57
减：营业外支出	207.70	144.32	20.38	0.02
其中：非流动资产处置损失	-	17.94	-	-
三、利润总额	**312,466.59**	**2,969.08**	**4,861.56**	**11,476.16**
减：所得税费用	38.23	773.88	1,220.52	2,869.33
四、净利润	312,428.35	2,195.20	3,641.04	8,606.83
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	**312,428.35**	**2,195.20**	**3,641.04**	**8,606.83**
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	654.05	4,551.23	5,983.16	4,196.19
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,055,491.84	525,611.48	468,779.06	287,375.39
经营活动现金流入小计	1,056,145.89	530,162.71	474,762.22	291,571.58
购买商品、接受劳务支付的现金	-	489.78	1,142.00	2,265.01
支付给职工以及为职工支付的现金	42.02	35.49	27.85	58.21
支付的各项税费	485.75	1,709.29	1,711.31	780.11
支付其他与经营活动有关的现金	976,395.60	472,121.50	493,857.51	260,076.22
经营活动现金流出小计	976,923.37	474,356.06	496,738.65	263,179.56
经营活动产生的现金流量净额	79,222.51	55,806.65	-21,976.43	28,392.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	973,700.00	906,000.00	803,500.00	117,900.00
取得投资收益收到的现金	548.30	426.17	436.31	91.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.90	-	3.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**974,248.30**	**906,428.07**	**803,936.31**	**117,994.70**
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	11.05	-
投资支付的现金	976,750.00	921,200.00	806,000.00	127,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**976,750.00**	**921,200.00**	**806,011.05**	**127,900.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,501.70**	**-14,771.93**	**-2,074.74**	**-9,905.30**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	29,100.00	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**49,100.00**	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,075.56	-	-	-
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	113,075.56	**-**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-63,975.56**	**-**	**-**	**-**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**12,745.26**	**41,034.73**	**-24,051.17**	**18,486.72**
加：期初现金及现金等价物余额	**41,520.73**	**486.01**	**24,537.18**	**6,050.46**
六、期末现金及现金等价物余额	**54,265.99**	**41,520.73**	**486.01**	**24,537.18**

二、审计意见类型

致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计了金辉股份财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的合并及公司资产负债表、2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计意见为：“我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准

则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的合并及公司经营成果和现金流量。”

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制的基础

公司按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。本财务报表以持续经营为基础列报。

本财务报表会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本申报财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本次申报期间为 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日。

（三）合并财务报表的范围

截至 2015 年 9 月 30 日，纳入公司合并会计报表范围的子公司及共同经营的公司共有 60 家，各子公司及共同经营公司主要情况分别如下：

1、各子公司情况

公司名称	注册地	业务性质	持股比例%	
			直接	间接
福州融辉房地产有限公司	福州	房地产开发	100.00	
福州金辉房地产开发有限公司	福州	房地产开发	70.00	
福州金辉置业有限公司	福州	房地产开发	95.00	5.00
融侨（福州）置业有限公司	福州	房地产开发	60.00	
福州金辉物业管理有限公司	福州	物业管理	100.00	
福清金辉房地产开发有限公司	福清	房地产开发	100.00	
福清融辉置业有限公司	福清	房地产开发		100.00
福清市融能房地产有限公司	福清	房地产开发		100.00
重庆金辉锦江房地产有限公司	重庆	房地产开发		6.00
重庆金辉长江房地产有限公司	重庆	房地产开发		100.00

公司名称	注册地	业务性质	持股比例%	
			直接	间接
重庆融辉房地产有限公司	重庆	房地产开发	100.00	
重庆金辉长江资产管理有限公司	重庆	营销策划、物业管理		100.00
西安金辉房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
陕西金辉居业房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
西安金辉居业房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
西安融辉房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
西安兴茂房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
西安金辉兴业房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00
西安居业建筑工程有限公司	西安	建筑装修		100.00
西安金辉广场商业物业管理有限公司	西安	物业管理		100.00
上海融辉居业房地产有限公司	上海	房地产开发	100.00	
上海融辉置业有限公司	上海	房地产开发		100.00
上海融港置业有限公司	上海	房地产开发		100.00
上海融辉房地产有限公司	上海	房地产开发		100.00
上海居业投资有限公司	上海	投资管理	100.00	
上海融宇设计装饰工程有限公司	上海	建筑装修		100.00
苏州金辉居业有限公司	苏州	房地产开发		100.00
苏州金辉置业有限公司	苏州	房地产开发		100.00
苏州金辉房地产开发有限公司	苏州	房地产开发		100.00
北京融辉置业有限公司	北京	房地产开发	100.00	
北京居业投资有限公司	北京	投资管理		100.00
北京金辉居业投资有限公司	北京	投资管理	51.02	48.98
北京融辉酒店管理有限公司	北京	酒店管理		100.00
北京居业房地产咨询有限公司	北京	房地产信息咨询		100.00
北京金辉锦江物业服务有限公司	北京	物业管理	100.00	
北京融辉茗业投资有限公司	北京	投资管理	100.00	
北京金辉原山投资发展有限公司	北京	房地产开发投资管理	100.00	
北京金辉合创投资发展有限公司	北京	房地产开发投资管理	100.00	
天津融辉投资有限公司	天津	房地产开发		100.00
辽宁金辉置业有限公司	沈阳	房地产开发		100.00
沈阳金辉居业房地产有限公司	沈阳	房地产开发		100.00
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发		100.00
扬州金辉置业有限公司	扬州	房地产开发		100.00
淮安金辉置业有限公司	淮安	房地产开发		100.00
淮安融辉房地产有限公司	淮安	房地产开发		100.00
淮安融辉居业房地产有限公司	淮安	房地产开发		100.00
淮安金辉房地产有限公司	淮安	房地产开发		100.00
江苏居业建设工程有限公司	淮安	建筑装修		100.00
连云港融辉置业有限公司	连云港	房地产开发		100.00
连云港天峻置地有限公司	连云港	房地产开发		100.00
福建金辉安徽房地产有限公司	合肥	房地产开发		100.00
安徽融辉置业有限公司	合肥	房地产开发		100.00

公司名称	注册地	业务性质	持股比例%	
			直接	间接
成都瑞华企业（集团）有限责任公司	成都	投资管理		100.00
成都融辉置业有限公司	成都	房地产开发		100.00
成都金辉居业置业有限公司	成都	房地产开发		100.00
盐城金辉居业房地产开发有限公司	盐城	房地产开发		100.00
无锡金辉房地产开发有限公司	无锡	房地产开发		100.00
句容弘源房地产开发有限公司	镇江	房地产开发		100.00

2、共同经营公司情况

公司名称	注册地	业务性质	持股比例%	
			直接	间接
西安际华置业有限公司	西安	房地产开发		51.00
北京乾景房地产开发有限公司	北京	房地产开发		20.41

（四）近三年及一期合并报表范围的变化

1、2015 年 1-9 月合并报表范围变化情况

（1）2015 年 1-9 月因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产（万元）	合并当期净利润（万元）
苏州金辉房地产开发有限公司	9,929.17	-70.83

（2）2015 年 1-9 月因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期初至合并日被合并方的净利润（万元）	上期被合并方的净利润（万元）
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	-844.80	-1,752.42
连云港天峻置地有限公司	-97.60	-210.28

（3）2015 年 1-9 月因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

无。

（4）吸收合并子公司导致合并范围减少

2015 年度，成都瑞华企业（集团）有限公司吸收合并成都市新瑞华医疗系统有限责任公司导致合并范围减少。

2、2014 年合并报表范围变化情况

（1）2014 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产（万元）	合并当期净利润（万元）
西安金辉兴业房地产开发有限公司	4,771.03	-228.99
西安金辉广场商业物业管理有限公司	-129.89	-129.89

（2）2014 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	购买日至期末被购买方的收入（万元）	购买日至期末被购买方的净利润（万元）
福清市融能房地产有限公司	-	-142.70
西安兴茂房地产开发有限公司	-	-385.12

（3）2014 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

无。

3、2013 年合并报表范围变化情况

（1）2013 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	合并当期期末净资产（万元）	合并当期净利润（万元）
上海融辉房地产有限公司	911.11	-88.89
苏州金辉置业有限公司	7,219.29	-780.71
北京金辉原山投资发展有限公司	999.14	-0.86
北京金辉合创投资发展有限公司	999.10	-0.90
成都金辉居业置业有限公司	224.12	-775.88

（2）2013 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	购买日至期末被购买方的收入（万元）	购买日至期末被购买方的净利润（万元）
句容弘源房地产开发有限公司	-	-
扬州金辉置业有限公司	-	-285.18

（3）2013 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

无。

4、2012 年合并报表范围变化情况

（1）2012 年度因新设而纳入合并报表的子公司

无。

（2）2012 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	购买日至期末被购买方的收入（万元）	购买日至期末被购买方的净利润（万元）
成都瑞华企业（集团）有限公司	-	-9.89
成都市新瑞华医疗系统有限责任公司	6.12	-0.64
淮安融辉居业房地产有限公司	-	-4,357.56

（3）2012 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

公司名称	丧失股权比例	注销时间
扬州融辉置业有限公司	100%	2012 年 5 月 11 日
哈尔滨融侨金辉置业有限公司	100%	2012 年 5 月 28 日

四、主要的会计政策和会计估计

（一）营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。本公司经营其他业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（二）记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处

于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（四）合并财务报表编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体企业。

2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（五）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（六）现金的确认标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。

（七）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（八）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

（2）该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。应收款项、可供出售金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

本公司在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量，与可供出售金融资产相关的股利收入，计入当期损益。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

（1）发行方或债务人发生严重财务困难；

（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

（3）本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

（4）债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

（5）因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

①该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

②债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

（7）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

（8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

（9）其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

5、金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（九）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收

到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款

项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

2、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

项目	具体内容
单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项

3、按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方款项	资产类型	不计提
押金和保证金组合	资产类型	不计提

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1%
1-3 年（含 2 年）	5%
3 年以上	30%
账龄	**其他应收款计提比例**
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2 年（含 2 年）	20%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

（十一）存货

1、存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、工程施工、周转材料等。

2、存货的计价方法

存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及

开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4、存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5、开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“开发成本”科目核算，在购买时所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

6、公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、公园等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

（十二）长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认

资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控

制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司合营企业的长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四、主要的会计政策和会计估计（十八）资产减值测试”。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房

地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	10-40	5-10	2.25-9.50
运输设备	3-8	5-10	11.25-31.67
办公及电子设备	3-10	5-10	9.00-32.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法参见本节“四、主要的会计政策和会计估计（十八）资产减值测试”。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

5、大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十五）在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法参见本节“四、主要的会计政策和会计估计（十八）资产减值测试”。

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

3、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

（十七）无形资产

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	2-10	直线法	
土地使用权	40-50	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该

项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法参见本节“四、主要的会计政策和会计估计（十八）资产减值测试”。

（十八）资产减值测试

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

（二十）职工薪酬

1、职工薪酬的范围

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利。

2、短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、离职后福利

本公司离职后福利计划为设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险等，在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）收入

1、一般原则

（1）销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

2、收入确认的具体方法

（1）商品房销售收入确认具体方法：

开发产品已完工并办理竣工验收；签订合同并履行合同规定的义务；办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时；款项已经取得或者确信可以取得；成本能够可靠的计量。上述条件均满足时确认商品房销售收入。

（2）建造合同收入确认具体方法：

按完工百分比确认销售收入，完工百分比按按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

（3）物业出租收入确认具体方法：

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

（4）物业管理收入确认具体方法：

在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（二十二）递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很

可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十三）经营租赁

1、本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2、本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（二十四）维修基金

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款——维修基金”，专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

（二十五）质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

（二十六）会计政策、会计估计的变更及前期重大会计差错更正

1、重要会计政策变更

2014 年 1 月至 7 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，除企业会计准则第 37 号在 2014 年年度及以后期间的财务报告中使用外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

根据企业会计准则第 2 号的要求：“对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行处理。”本公司涉及到的相关科目及金融如下：

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
可供出售金融资产	20,822.22	19,500.00	17,500.00
长期股权投资	-20,822.22	-19,500.00	-17,500.00

2、重要会计估计变更

公司不存在应披露而未披露的重要会计估计变更事项。

3、前期重大会计差错更正

本公司不存在前期重大会计差错更正事项。

五、税项

1、流转税主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率（%）
营业税	应税收入	3、 5
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
土地增值税	应税增值额	四级超率累进税率（30-60）
企业所得税	应纳税所得额	15、25

税种	计税依据	法定税率（%）
房产税	房产余值或租金收入	房产余值的 1.2 或租金收入的 12
土地使用税	土地面积	定额税率

注：子公司重庆金辉长江房地产有限公司企业所得税税率为 15%；本公司其他公司企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠及批文

根据《财政部、国家税务[2011]58 号）和《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年 12 号），子公司重庆金辉长江房地产有限公司享受西部大开发减免企业所得税优惠政策，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，企业所得税税率为 15%。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税。

六、非经常性损益

依据注册会计师核验的非经常性损益明细表，报告期内本公司非经常性损益的具体内容、金额如下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动性资产处置损益	9,083.12	-235.60	489.69	14,336.35
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	479.80	-	909.60	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57.04	2,778.33	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	954.88	557.07	431.71	235.89
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-942.40	-1,962.70	-555.79	-5,206.32
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	19,339.00	34,389.76	30,753.77	43,360.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,414.48	-2,032.88	-4,574.20	-4,394.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
非经常性损益总额	31,385.92	33,493.99	27,454.78	48,331.16
减：非经常性损益的所得税影响数	7,823.38	8,449.46	6,368.17	11,728.88

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非经常性损益净额	23,562.54	25,044.52	21,086.61	36,602.28
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	42.02	81.63	-311.81	-595.80
归属于公司普通股股东的非经常性损益	**23,520.51**	**24,962.90**	**21,398.42**	**37,198.08**

七、最近一期末主要资产情况

截至 2015 年 9 月末，公司的资产总额为 4,136,732.25 万元，主要包括货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产等。

（一）货币资金

截至 2015 年 9 月末，公司货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
现金	366.70
银行存款	219,624.86
其他货币资金	14,482.34
合计	**234,473.90**

（二）存货

截至 2015 年 9 月末，公司存货构成如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,910,496.95	40,252.93	1,870,244.02
开发产品	685,372.58	35,202.93	650,169.65
工程施工	-	-	-
周转材料及其他	69.61	-	69.61
合计	**2,595,939.14**	**75,455.86**	**2,520,483.28**

（三）长期股权投资

截至 2015 年 9 月末，公司的长期股权投资为对合营企业和其他企业的投资，均采用权益法核算，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	2014 年末	本期变动			2015 年 9 月末
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	

被投资单位	2014 年末	本期变动			2015 年 9 月末
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
合营企业					
苏州金辉华园置业有限公司	-	49,000.00	-	-189.82	48,810.18
苏州金辉新园置业有限公司	35,221.16	-	-	-636.33	34,584.83
福清金辉置业有限公司	4,982.47	-	-	-37.08	4,945.38
福州金辉居业房地产有限公司	-	2,550.00	-	-0.54	2,549.46
苏州旭邦置业有限公司	1,731.76	-	-	-499.75	1,232.01
其他企业					
西安曲江原山置业有限公司	120,881.50	52,781.01	-	-	173,662.51
西安曲江合创房地产开发有限公司	32,802.37	6,712.04	-	-	39,514.41
西安博朗房地产开发有限公司	8,929.48	4,978.08	-	-	13,907.56
合计	**204,548.74**	**116,021.13**	**-**	**-1,363.53**	**319,206.34**

（四）固定资产

截至 2015 年 9 月末，公司固定资产明细构成如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	59,559.17	10,190.73	-	49,368.43
运输工具	15,996.85	12,979.34	-	3,017.51
办公设备	5,977.62	4,544.70	-	1,432.92
合计	**81,533.64**	**27,714.78**	**-**	**53,818.86**

（五）投资性房地产

截至 2015 年 9 月末，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：万元

项目	房屋建筑物	在建工程	合计
期初数	39,920.90	571,322.20	611,243.10
本期变动	-	-	-
加：在建工程完工转入	277,601.35	-	277,601.35
工程投入	-	31,512.10	31,512.10
加：公允价值变动	2,816.71	16,522.29	19,339.00
减：完工转出	-	277,601.35	277,601.35
期末数	**320,338.96**	**341,755.24**	**662,094.20**

（六）无形资产

截至 2015 年 9 月末，公司无形资产明细构成如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	4,959.51	958.53	-	4,000.98
软件	522.21	176.38	-	345.83
合计	**5,481.72**	**1,134.91**	**-**	**4,346.81**

八、最近一期末主要负债情况

截至 2015 年 9 月末，公司的负债总额为 3,309,773.28 万元，主要包括短期借款、应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

（一）短期借款

截至 2015 年 9 月末，公司短期借款类别构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
质押借款	4,600.00
抵押及保证借款	16,000.00
合计	**20,600.00**

（二）应付账款

截至 2015 年 9 月末，公司应付账款类别构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
工程款	296,047.68
货款	875.81
其他	526.73
合计	**297,450.23**

（三）预收款项

截至 2015 年 9 月末，公司预收账款类别构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
预收房款	1,422,773.80
预收物业费	3,760.58
其他	267.27

合计	**1,426,801.65**

（四）一年内到期的非流动负债

截至 2015 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债类别构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
质押及抵押及保证借款	94,000.00
抵押及保证借款	293,000.00
抵押借款	249,450.00
保证借款	20,000.00
股权融资款	6,000.00
上海国际信托有限公司	10,000.00
合计	**672,450.00**

（五）长期借款

截至 2015 年 9 月末，公司长期借款按类别列示如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末
质押及抵押及保证借款	94,000.00
抵押及保证借款	574,080.00
抵押借款	443,925.00
保证借款	20,000.00
合计	1,132,005.00
减：一年内到期的长期借款	656,450.00
合计	**475,555.00**

九、股东权益变动情况

报告期各期末，公司合并范围的股东权益变动情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年	2013 年	2012 年
实收资本	180,000.00	45,709.00	45,709.00	45,709.00
资本公积	159,885.78	155,470.69	97,262.66	106,913.00
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	3,223.74	3,004.22	2,640.12
未分配利润	471,251.16	732,343.88	594,215.71	443,247.86
归属于母公司股东权益合计	**811,136.94**	**936,747.31**	**740,191.59**	**598,509.97**
少数股东权益	15,822.03	41,891.07	33,673.15	29,456.69

项目	2015 年 9 月末	2014 年	2013 年	2012 年
所有者权益合计	826,958.97	978,638.38	773,864.73	627,966.66
负债和所有者权益总计	4,136,732.25	4,303,223.41	3,966,410.26	3,535,230.06

十、报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金流量基本情况如下表示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	263,521.89	210,535.83	106,549.06	143,379.61
投资活动产生的现金流量净额	-108,023.56	-238,835.81	-115,318.07	22,397.40
筹资活动产生的现金流量净额	-151,171.88	56,488.93	46,382.13	-93,734.48
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.51	-161.22	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,325.94	28,027.73	37,613.12	72,042.53

对于现金流量的分析请参见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“三、现金流量分析”。

十一、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项

（一）期后事项

1、2015 年 10 月 23 日，公司向上海证券交易所申请面向合格投资者公开发行公司债券 30 亿元，分期发行，首期发行规模不超过人民币 15 亿元。截至 2015 年 12 月 2 日尚未取得核准文件。

2、2015 年 11 月 30 日，公司向上海证券交易所申请非公开发行总额不超过 30 亿元，分期发行，本期债券拟发行金额不超过 15 亿元。截至 2015 年 12 月 2 日尚未取得无异议函。

截至 2015 年 12 月 2 日，公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、公司为商品房承购人向银行提供抵押借款担保的情况

公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押借款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2015 年 9 月 30 日止，公司承担上述阶段性担保金额为人民币 868,729.99 万元。

2、子公司为福建宏盛建设集团有限公司股权融资贷款提供担保情况

2012 年 5 月，北京融辉置业与福建宏盛建设集团有限公司签署了《股权转让及回购协议》，北京融辉置业将其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权以 56,035.28 万元的对价转让给福建宏盛建设集团有限公司，同时约定北京融辉置业在适当时间以合理对价回购前述股权。

2012 年 11 月 25 日，福建宏盛建设集团有限公司就受让该股权与中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行签订了《并购借款合同》，借款金额为 2.80 亿元，借款期限为 60 个月。

2012 年 11 月 25 日，重庆金辉长江与中国工商银行股份有限公司分别签署《保证合同》、《抵押合同》，对上述借款提供连带责任保证、抵押担保。

2012 年 11 月 25 日，福建宏盛建设集团有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行签署了《质押合同》，福建宏盛建设集团有限公司以其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权出质，为上述借款提供担保。

2012 年 12 月 28 日，北京融辉置业与福建宏盛建设集团有限公司签署了《股权回购协议书》，福建宏盛建设集团有限公司将于上述借款到期后的 3 个月内向北京融辉置业转让其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权，股权转让价格暂定为 61,210.97 万元。

3、公司为淮安融侨房地产有限公司银行融资贷款提供担保情况

2011 年 1 月 4 日，公司与农业银行淮安城北支行签署了《最高额保证合同》，约定由公司为农业银行淮安城北支行与淮安融侨金辉房地产有限公司在 2011 年 1 月 4 日起至 2016 年 1 月 3 日止期间发生的借款提供连带责任保证担保，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起 2 年。

截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司向淮安融侨金辉房地产有限公司与农业银行淮安城北支行发生的金额为 8,000 万元的贷款提供连带责任保证担保。

4、公司为关联方提供担保情况

（1）公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保合同金额	担保金额	是否履行完毕
西安曲江原山置业有限公司	107,010.00	42,430.00	否
西安曲江原山置业有限公司	80,000.00	72,500.00	否
西安曲江原山置业有限公司	40,000.00	39,750.00	否
西安曲江原山置业有限公司	65,000.00	64,900.00	否
西安博朗房地产开发有限公司	30,000.00	14,950.00	否
苏州金辉新园置业有限公司	70,000.00	60,000.00	否
苏州旭邦置业有限公司	7,500.00	7,500.00	否

（2）公司作为被担保方

单位：万元

被担保方	担保合同金额	担保金额	是否履行完毕
林定强、林凤英、融侨（福州）置业有限公司	16,000.00	16,000.00	否
林凤英、融侨（福州）置业有限公司	8,500.00	8,500.00	否

（3）关联方为公司内子公司担保

单位：万元

被担保方	担保合同金额	担保金额	是否履行完毕
福建金辉安徽房地产有限公司	40,000.00	40,000.00	是
安徽融辉置业有限公司	20,000.00	20,000.00	是
重庆金辉长江房地产有限公司	150,000.00	150,000.00	是
融侨（福州）置业有限公司	100,000.00	100,000.00	是
西安金辉居业房地产开发有限公司	125,000.00	125,000.00	是
西安金辉房地产开发有限公司	25,000.00	25,000.00	是
上海融辉房地产有限公司	11,509.00	3,000.00	否

5、截至 2015 年 9 月 30 日，本公司为合并范围内子公司提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保合同金额	担保金额	是否履行完毕
沈阳融辉居业房地产开发有限公司	60,000.00	39,500.00	否
成都金辉居业置业有限公司	25,500.00	8,500.00	否
成都金辉居业置业有限公司	20,000.00	20,000.00	否
扬州金辉置业有限公司	66,000.00	35,000.00	否
上海融辉房地产有限公司	11,509.00	3,000.00	否
上海融辉房地产有限公司	50,000.00	50,000.00	否
上海融港置业有限公司	50,000.00	10,680.00	否
淮安金辉房地产有限公司	50,000.00	20,900.00	否
融侨（福州）置业有限公司	100,000.00	100,000.00	否
融侨（福州）置业有限公司	95,000.00	95,000.00	否
重庆金辉长江房地产有限公司	10,000.00	10,000.00	否

被担保方	担保合同金额	担保金额	是否履行完毕
西安融辉房地产开发有限公司	20,000.00	15,000.00	否
西安际华置业有限公司	70,000.00	44,000.00	否
西安兴茂房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	否
苏州金辉置业有限公司	30,000.00	8,000.00	否
融侨（福州）置业有限公司	150,000.00	150,000.00	否
西安金辉兴业房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	否

除上述之外，截至 2015 年 9 月 30 日，公司不存在其他应披露重大或有事项。公司重大诉讼和仲裁情况详见本招股说明书“第十五节其他重要事项”之“四、重大诉讼和仲裁事项”。

（三）承诺事项

1、购买土地使用权

单位：万元

项目地块	项目总价	期末未付余款	未付余款
淮安市宗地编号市区 2011G043H17 地块	24,600.00	11,362.00	11,362.00

2、对外投资事项

单位：万元

对外投资项目	合同股权转让款	期末未付余款	未付余款
西安曲江原山置业有限公司	218,270.99	44,608.48	44,608.48
西安博朗房地产开发有限公司	23,533.04	9,625.48	9,625.48
西安曲江合创置业有限公司	58,459.67	18,945.26	18,945.26

截至 2015 年 9 月 30 日，除上述事项之外，公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

（四）其他重要事项

除房地产综合开发业务外，公司未经营其他对经营成果有重大影响的业务。同时，由于公司仅于一个地域内经营业务，收入主要来自中国境内。因此公司无需披露分部数据。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司不存在其他应披露的其他重要事项。

十二、报告期内主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率	1.12	1.33	1.41	1.21
速动比率	0.19	0.27	0.28	0.25
资产负债率（合并）	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%
资产负债率（母公司）	78.61%	89.92%	87.86%	76.42%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.04%	0.03%	0.04%	0.03%
项目	**2015年1-9月**	**2014年**	**2013年**	**2012年**
应收账款周转率（次）	51.14	80.12	135.63	88.51
存货周转率（次）	0.26	0.31	0.25	0.16
息税折旧摊销前利润（万元）	124,753.16	210,661.26	218,816.86	188,647.45
利息保障倍数	1.75	2.00	2.43	2.14
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.46	1.17	0.59	0.80
每股净现金流量（元/股）	0.02	0.16	0.21	0.40

注：2015年1-9月指标未年化。

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=速动资产/流动负债

3、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、EBITDA =利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

6、资产负债率=总负债/总资产

7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

10、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总量

11、每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量

12、无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例=无形资产（土地使用权除外）/所有者权益总额

（二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），本公司的净资产收益率及每股收益的具体情况如下：

1、净资产收益率

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
归属于公司普通股股东的净利润	8.28%	17.09%	22.45%	25.38%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.89%	14.01%	19.27%	18.49%

注：上表有关数据的计算公式如下：

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0），其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

2、每股收益

（1）基本每股收益

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.47	0.80	0.88	0.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.33	0.66	0.75	0.58

（2）稀释后每股收益

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.47	0.80	0.88	0.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.33	0.66	0.75	0.58

注：上表有关数据的计算公式如下：

（1）基本每股收益=P÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（2）稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息－转换费用）×（1-所得税率）]/（S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

十三、资产评估情况

（一）投资性房地产及存货资产评估

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》的要求，公司聘请北京中同华资产评估有限公司对本次纳入资产评估范围的控股子公司的投资性房地产，存货中的开发成本、开发产品进行了评估，评估基准日为 2015 年 9 月 30 日，并出具了《金辉集团股份有限公司存货及投资性房地产资产评估项目资产评估报告书》。（中同华评报字[2015]第 966 号）

针对公司投资性房地产和存货的不同情况，评估师采用了市场比较法、收益现值法、假设开发法和土地基准地价法等对上述资产进行了评估，评估结果汇总表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
存货	2,520,413.68	3,442,512.54	922,098.87	36.59%
其中：开发产品	651,577.62	805,868.47	154,290.85	23.68%
开发成本	1,871,746.89	2,636,644.08	764,897.19	40.87%
合并调整	-2,910.83	-	2,910.83	100.00%
投资性房地产	662,094.20	662,094.20	-	-
合计	**3,182,507.88**	**4,104,606.74**	**922,098.87**	**28.97%**

（二）投资性房地产公允价值评估

根据公司制定的投资性房地产计量会计政策，考虑到公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，且能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

为此，北京中同华资产评估有限公司接受公司委托，分别以 2012 年 12 月

31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，对公司持有的投资性房地产公允价值采用了市场法、收益法和假设开发法进行了评估，并出具了 4 份《金辉集团有限公司及其下属各级子公司投资性房地产公允价值资产评估报告书》。

各年投资性房地产公允价值评估情况分别如下：

1、评估基准日 2012 年 12 月 31 日（中同华评报字[2015]第 577 号）

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
金辉股份	金辉大厦	51,229,870.00	203,915,888.80
重庆融辉地产	诺丁阳光幼儿园 1 期	2,672,259.55	2,068,500.00
	诺丁阳光幼儿园 2 期	2,136,337.17	1,754,700.00
重庆锦江地产	云 B 幼儿园.	3,803,744.68	5,119,600.00
	云 B 会所.	4,709,981.43	9,693,100.00
	香弥山幼儿园	6,850,042.73	4,979,400.00
重庆长江地产	南坪实验幼儿园	8,101,811.31	9,215,900.00
	运动会所	42,180,839.20	57,579,500.00
	融侨城 2 期 B 区　幼儿园	11,770,586.77	4,580,500.00
	融侨城五期写字楼 1#	21,197,820.14	486,909,220.44
	融侨城四期三标（不含 1#楼）	59,662,080.26	317,733,448.15
	金辉广场	276,584,271.45	796,105,833.94
西安金辉地产	观邸幼儿园	14,148,765.48	11,501,100.00
	馨苑幼儿园	9,160,820.07	14,837,500.00
	馨苑会所	37,666,699.79	36,737,000.00
西安居业地产	金辉大厦	200,627,086.21	221,638,275.03
	创智大厦	38,703,698.59	71,691,065.25
	融侨城幼儿园	10,092,363.00	9,227,332.82
上海融港置业	金辉广场-酒店	46,957,423.98	102,159,798.72
北京乾景地产	望京金辉大厦	603,940,295.53	2,455,104,185.83
合计		**1,452,196,797.34**	**4,822,551,848.98**

2、评估基准日 2013 年 12 月 31 日（中同华评报字[2015]第 578 号）

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
金辉股份	金辉大厦	51,229,870.00	215,742,311.80
重庆融辉地产	诺丁阳光幼儿园 1 期	2,678,488.36	2,096,100.00
	诺丁阳光幼儿园 2 期	2,141,316.79	1,769,700.00
重庆锦江地产	云 B 幼儿园.	4,047,616.68	5,226,000.00
	云 B 会所.	5,010,066.57	10,018,200.00
	香弥山幼儿园	8,197,044.62	5,132,600.00
重庆长江地产	南坪实验幼儿园	8,107,811.32	9,396,200.00
	运动会所	42,180,839.20	58,875,300.00

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
	融侨城 2 期 B 区　幼儿园	11,770,586.77	4,578,300.00
	融侨城五期写字楼 1#	21,197,820.14	515,702,132.32
	融侨城四期三标（不含 1#楼）	77,959,847.99	361,331,003.13
	金辉广场	392,005,613.83	969,160,590.29
西安金辉地产	观邸幼儿园	14,148,765.48	11,759,000.00
	馨苑幼儿园	9,160,820.07	15,160,400.00
	馨苑会所	37,666,699.79	37,973,200.00
西安居业地产	金辉大厦	258,557,079.54	329,835,139.98
	创智大厦	61,579,544.24	118,160,857.98
	融侨城幼儿园	10,092,363.00	9,928,536.69
上海融港置业	金辉广场-酒店	47,469,994.28	136,080,955.91
北京乾景地产	望京金辉大厦	659,131,959.44	2,584,300,395.89
合计		**1,724,334,148.11**	**5,402,226,923.99**

3、评估基准日 2014 年 12 月 31 日（中同华评报字[2015]第 579 号）

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
金辉股份	金辉大厦	51,229,870.00	218,999,708.80
重庆融辉地产	诺丁阳光幼儿园 1 期	2,678,673.46	2,131,100.00
	诺丁阳光幼儿园 2 期	2,141,464.77	1,790,700.00
重庆锦江地产	云 B 幼儿园.	4,049,668.68	5,351,800.00
	云 B 会所.	5,012,118.57	10,379,500.00
	香弥山幼儿园	8,200,748.62	5,309,200.00
重庆长江地产	南坪实验幼儿园	8,108,490.10	9,569,000.00
	运动会所	42,180,839.20	60,346,600.00
	融侨城 2 期 B 区　幼儿园	11,770,586.77	4,593,700.00
	融侨城五期写字楼 1#	21,197,820.14	552,034,191.28
	融侨城四期三标（不含 1#楼）	135,499,894.60	429,048,835.39
	金辉广场	402,876,647.61	1,021,893,227.23
西安金辉地产	观邸幼儿园	14,148,765.48	12,023,500.00
	馨苑幼儿园	9,160,820.07	15,398,300.00
	馨苑会所	37,666,699.79	39,454,500.00
西安居业地产	金辉大厦	276,641,143.34	398,314,239.11
	创智大厦	99,503,619.00	183,768,377.42
	融侨城幼儿园	12,241,813.36	13,861,400.00
上海融港置业	金辉广场-酒店	167,812,794.73	260,212,873.68
北京乾景地产	望京金辉大厦	778,518,152.06	2,867,950,282.26
合计		**2,090,640,630.35**	**6,112,431,035.17**

4、评估基准日 2015 年 9 月 30 日（中同华评报字[2015]第 965 号）

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
金辉股份	金辉大厦	51,229,870.00	232,628,500.00

公司名称	项目	账面值（元）	评估值（元）
重庆融辉地产	诺丁阳光幼儿园 1 期	2,678,796.10	2,248,800.00
	诺丁阳光幼儿园 2 期	2,141,562.82	1,879,900.00
重庆锦江地产	云 B 幼儿园.	4,049,668.68	5,639,000.00
	云 B 会所.	5,012,118.57	10,801,900.00
	香弥山幼儿园	8,200,748.62	5,725,900.00
重庆长江地产	南坪实验幼儿园	8,108,490.11	9,997,800.00
	运动会所	42,180,839.20	67,346,000.00
	融侨城 2 期 B 区　幼儿园	11,770,592.90	4,754,900.00
	融侨城五期写字楼 1#	34,301,976.28	587,729,900.00
	融侨城四期三标（不含 1# 楼）	183,535,942.12	473,379,000.00
	金辉广场	458,792,865.27	1,092,832,600.00
西安金辉地产	观邸幼儿园	14,148,765.48	12,996,100.00
	馨苑幼儿园	9,160,820.07	16,477,700.00
	馨苑会所	37,666,699.79	42,011,600.00
西安居业地产	金辉大厦	339,007,384.74	432,435,700.00
	创智大厦	98,096,231.94	189,636,300.00
	融侨城幼儿园	12,241,813.36	14,874,900.00
上海融港置业	金辉广场-酒店	189,643,603.20	295,027,200.00
北京乾景地产	望京金辉大厦	893,367,184.66	3,122,518,300.00
合计		**2,405,335,973.91**	**6,620,942,000.00**

（三）股份制改制评估

2015 年 6 月 30 日，公司整体变更设立为股份有限公司提供参考价值依据之目的，北京中同华资产评估有限公司接受公司委托，对公司于 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，并出具了“中同华评报字（2015）第 557 号”《金辉集团有限公司拟股份制改制项目资产评估报告书》。评估结果如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	878,792.49	880,526.81	1,734.32	0.20%
非流动资产	143,473.95	1,862,758.27	1,719,284.32	1198.33%
其中：长期股权投资	121,430.71	1,840,693.39	1,719,262.68	1415.84%
投资性房地产	21,911.32	21,911.32	0.00	0.00%
固定资产	96.42	118.07	21.65	22.45%
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其他非流动资产	35.51	35.51	-	-
资产总计	**1,022,266.44**	**2,743,285.08**	**1,721,018.64**	**168.35%**
流动负债	756,070.61	756,070.61	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
非流动负债	4,638.14	4,638.14	-	-
负债合计	760,708.75	760,708.75	-	-
净资产	**261,557.69**	**1,982,576.34**	**1,721,018.65**	**657.99%**

（四）部分存货资产减值测试评估

为谨慎反映公司存货资产质量，北京中同华资产评估有限公司接受公司委托，分别以 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日和 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，对下列指定存货进行了资产减值测试评估，并出具了《金辉集团股份有限公司及其下属各级子公司部分存货资产减值测试资产评估报告书》。

产权持有公司名称	存货资产名称
天津融辉投资有限公司	在建项目：金辉枫尚
淮安金辉置业有限公司	未开发土地：四季金辉 A 地块
淮安融辉居业房地产有限公司	未开发土地：金辉城 A 地块
连云港天峻置地有限公司	在建项目：金辉城
盐城金辉居业房地产开发有限公司	未开发土地：金辉城 D 地块

结合《企业会计准则第 1 号——存货》和相关评估准则对上述资产的减值测试采用了假设开发法进行。经测试，上述各评估基准日，拟测试的存货可变现净值均高于账面值，未发生减值。

十四、历次验资情况

有关验资的相关内容请参阅本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性（一）历次验资情况”。

第十一节 管理层讨论与分析

最近三年，公司资产规模、收入规模及盈利水平实现了较快增长。2012 年至 2014 年营业收入年均复合增长率为 34.79%，净利润年均复合增长率为 5.08%。2015 年 1-9 月，公司实现营业收入 96.95 亿元，实现净利润 8.88 亿元；截至 2015 年 9 月末，公司资产规模为 413.67 亿元，归属于母公司股东权益 81.11 亿元。

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
总资产	4,136,732.25	4,303,223.41	3,966,410.26	3,535,230.06
归属于母公司股东权益	811,136.94	936,747.31	740,191.59	598,509.97
项目	**2015 年 1-9 月**	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
营业收入	969,462.64	1,220,728.85	1,021,566.62	671,922.50
净利润	88,772.20	146,565.61	145,898.08	132,734.68
归属于母公司股东的净利润	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29

公司管理层结合经审计的财务报告，对报告期内本公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出等进行如下讨论和分析。本节部分内容可能含有前瞻性描述，该类前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与本公司未来最终经营成果不完全一致。投资者阅读本节内容时，应同时参考本招股说明书“第十节 财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。

除非特别说明，以下分析中的财务数据均取自公司经审计的合并报表。单位为人民币万元时，合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，原因为四舍五入造成。

一、财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期内，本公司资产构成情况如下所示：

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
流动资产								
货币资金	234,473.90	5.67	226,516.57	5.26	201,284.04	5.07	158,416.98	4.48
应收账款	14,680.12	0.35	22,711.53	0.53	7,362.72	0.19	7,496.97	0.21

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
预付款项	45,151.77	1.09	46,945.50	1.09	51,549.93	1.30	76,174.45	2.15
其他应收款	90,637.58	2.19	235,966.29	5.48	275,464.52	6.94	263,880.75	7.46
存货	2,520,483.28	60.93	2,657,558.10	61.76	2,593,161.31	65.38	2,284,826.77	64.63
其他流动资产	118,553.86	2.87	133,327.09	3.10	101,207.04	2.55	101,394.05	2.87
流动资产合计	**3,023,980.52**	**73.10**	**3,323,025.07**	**77.22**	**3,230,029.55**	**81.43**	**2,892,189.97**	**81.81**
非流动资产								
可供出售金融资产	3,322.22	0.08	20,822.22	0.48	19,500.00	0.49	17,500.00	0.50
长期股权投资	319,206.34	7.72	204,548.74	4.75	43,039.56	1.09	340.00	0.01
投资性房地产	662,094.20	16.01	611,243.10	14.20	540,222.69	13.62	482,255.18	13.64
固定资产	53,818.86	1.30	62,271.12	1.45	56,657.74	1.43	56,517.31	1.60
在建工程	4,068.41	0.10	4,236.84	0.10	2,934.99	0.07	2,602.28	0.07
工程物资	-	-	-	-	5.13	0.00	5.13	0.00
无形资产	4,346.81	0.11	4,356.38	0.10	4,513.25	0.11	4,476.23	0.13
长期待摊费用	199.18	0.00	378.19	0.01	751.43	0.02	990.80	0.03
递延所得税资产	65,695.72	1.59	72,341.74	1.68	68,755.92	1.73	68,353.15	1.93
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	10,000.00	0.28
非流动资产合计	**1,112,751.73**	**26.90**	**980,198.34**	**22.78**	**736,380.71**	**18.57**	**643,040.10**	**18.19**
资产总计	**4,136,732.25**	**100.00**	**4,303,223.41**	**100.00**	**3,966,410.26**	**100.00**	**3,535,230.06**	**100.00**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司资产总额分别为 3,535,230.06 万元、3,966,410.26 万元、4,303,223.41 万元和 4,136,732.25 万元。

本公司当前的资产结构及变化与本公司所处行业及公司经营模式密切相关。公司所处行业为资本密集型的房地产开发行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，因此流动资产占总资产的比例较高。报告期各期末，公司流动资产占总资产的平均比例为 78%，资产结构与公司现有生产经营规模和行业发展特点相匹配。

1、流动资产分析

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
货币资金	234,473.90	7.75	226,516.57	6.82	201,284.04	6.23	158,416.98	5.48
应收账款	14,680.12	0.49	22,711.53	0.68	7,362.72	0.23	7,496.97	0.26
预付款项	45,151.77	1.49	46,945.50	1.41	51,549.93	1.60	76,174.45	2.63
其他应收款	90,637.58	3.00	235,966.29	7.10	275,464.52	8.53	263,880.75	9.12

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
存货	2,520,483.28	83.35	2,657,558.10	79.97	2,593,161.31	80.28	2,284,826.77	79.00
其他流动资产	118,553.86	3.92	133,327.09	4.01	101,207.04	3.13	101,394.05	3.51
流动资产合计	**3,023,980.52**	**100.00**	**3,323,025.07**	**100.00**	**3,230,029.55**	**100.00**	**2,892,189.97**	**100.00**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司流动资产账面金额分别为 2,892,189.97 万元、3,230,029.55 万元、3,323,025.07 万元和 3,023,980.52 万元，占资产总额的比重分别为 81.81%、81.43%、77.22%和 73.10%。公司流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货，报告期内各期末上述三项资产占流动资产合计比重分别为 93.60%、95.04%、93.89%和 94.10%，占资产总额的比重分别为 76.57%、77.39%、72.50%和 68.79%，符合房地产企业的基本特征。

（1）货币资金

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司的货币资金分别为 158,416.98 万元、201,284.04 万元、226,516.57 万元和 234,473.90 万元，占资产总额的比重分别为 4.48%、5.07%、5.26%和 5.67%。

报告期内各期末，公司货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
现金	366.70	746.74	919.72	1,188.63
银行存款	219,624.86	208,481.03	188,101.42	149,558.39
其他货币资金	14,482.34	17,288.80	12,262.90	7,669.96
合计	**234,473.90**	**226,516.57**	**201,284.04**	**158,416.98**

公司的主营业务为房地产开发，为满足业务发展的需求，公司在经营中需保留一定规模的货币资金以满足公司本部及下属各项目公司的日常运营周转需要。

2013-2014 年末，公司银行存款逐年增加，主要原因是随着公司资产的逐渐扩大和对房地产开发项目的不断投入，公司可预售楼盘不断增加，导致预收的购房款项增多所致。

公司的其他货币资金主要为保函保证金、工程保证金、按揭保证金和在途资金。2013-2014 年末，公司其他货币资金持续增加，主要是因为随着公司全国性战略布局的不断推进，在东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域开发建设了

较多的房地产项目，与之相关的各类保证金有所增加所致。

（2）应收账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 7,496.97 万元、7,362.72 万元、22,711.53 万元和 14,680.12 万元，占总资产的比例分别为 0.21%、0.19%、0.53%和 0.35%，各年比重较低，符合房地产开发销售企业的特点。

报告期内各期末，发行人应收账款账面余额明细如下：

账龄	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
分期购房款	7,205.61	48.30	14,382.80	62.53	2,182.72	29.21	1,163.14	15.32
银行按揭款	2,674.09	17.93	7,189.70	31.26	3,917.11	52.43	5,118.23	67.42
其他	5,037.64	33.77	1,427.77	6.21	1,371.83	18.36	1,310.51	17.26
合计	**14,917.34**	**100.00**	**23,000.27**	**100.00**	**7,471.66**	**100.00**	**7,591.88**	**100.00**

2014 年末，公司应收账款账面价值 22,711.53 万元，较 2013 年同期增加 15,348.81 万元，增长 208.47%。主要是因为公司位于福州的淮安半岛项目进入销售结转期，该项目单户总价普遍较高，选择分期付款的客户较多，故导致当期应收账款余额较大。

2015 年 9 月末，应收账款账面价值 14,680.12 万元，较期初减少 8,031.41 万元，下降 35.36%，主要是因为前期淮安半岛项目应收款项的大量收回所致。

报告期内各期末，公司应收账款余额的账龄分布情况如下：

账龄	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内	13,090.33	87.75	21,911.04	95.26	6,867.30	91.91	7,389.01	97.33
1 至 3 年	1,767.22	11.85	1,049.06	4.56	564.18	7.55	136.30	1.80
3 年以上	59.79	0.40	40.17	0.17	40.18	0.54	66.57	0.88
合计	**14,917.34**	**100.00**	**23,000.27**	**100.00**	**7,471.66**	**100.00**	**7,591.88**	**100.00**

报告期内各期末，公司账龄在 1 年以内的应收账款余额合计占比分别为 97.33%、91.91%、95.26%和 87.75%，此账龄段的应收款项主要是应收客户的购房款；1 年以上的应收账款主要是面积补差款。

公司采用单项计提和按信用风险组合计提的方式计提坏账准备。公司通过应

收账款的全过程管理来应对可能存在的坏账风险，并充分考虑应收账款的性质和可收回性，计提相应的坏账准备，以谨慎反映公司的资产质量。

报告期内各期末，公司应收账款计提坏账准备情况如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,917.34	237.22	23,000.27	288.74	7,471.66	108.94	7,591.88	94.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	12.03	12.03	12.03	12.03
合计	**14,917.34**	**237.22**	**23,000.27**	**288.74**	**7,483.69**	**120.97**	**7,603.91**	**106.94**

由于公司一般在收到客户的购房全款之后才办理房屋权属证书，故发生坏账的可能性较小。同时，公司也制定了完善的应收账款管理办法，对于分期付款及按揭客户到期未付款的客户，由专业置业顾问按周电话催收，每月末根据款项回收情况，采取挂号信方式进行催款。对连续催收两个月后仍未还款的客户，专业置业顾问将相关信息移交公司法务部，由公司法务部或法律顾问向客户发函要求还款，并视情况采取诉讼等法律手段。

可比上市公司按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄及对应计提比例如下：

可比公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
首开股份	0%	10%	30%	50%	50%	50%
金科股份	1%	5%	20%	50%	50%	100%
雅戈尔	5%	10%	30%	50%	80%	100%
阳光城	0.5%	5%	20%	50%	50%	50%
世茂股份	0.5%	10%	20%	30%	40%	80%
滨江集团	5%	10%	20%	80%	80%	100%
中天城投	5%	10%	15%	20%	20%	20%
新湖中宝	4%	8%	20%	50%	50%	100%
北京城建	5%	10%	15%	20%	20%	20%
中粮地产	5%	30%	50%	100%	100%	100%
金辉股份	1%	5%	5%	30%	30%	30%

公司现有执行的应收账款账龄及计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1%
1-3 年（含 2 年）	5%
3 年以上	30%

与可比上市公司相比，公司目前所确定的应收账款坏账计提比例相对较低，主要是基于如下两点因素：

第一，公司现有应收客户的购房款在 1 年以内的占比相对较高，从历史来看，几乎未发生过无法收回的情形。同时，公司也制定了严格的风险控制措施，对逾期不偿还款项的客户，将采取发送律师函等措施追讨款项。

第二，对于公司 1 年以上的应收购房款主要是因实际面积与合同销售面积存在的差异而形成的应收款项。由于办理相关权属证书的周期较长，导致账龄偏长，但基于此类原因属于房地产销售正常的情况，客户为了取得相关权属证书，一般均会交齐房款。

按照上述可比上市公司账龄的分布和各自的计提比例，以最高计提比例计算，具体账龄分布和计提比例如下：

账龄	坏账计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2 年（含 2 年）	30%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

依据以上账龄分布和坏账计提比例，公司的应收账款坏账准备余额和对净利润的影响情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
应收账款余额	14,917.34	23,000.27	7,471.66	7,591.88
调整后坏账准备	1,245.26	1,469.88	562.93	484.36
原有坏账准备	237.22	288.75	108.94	94.91
对净利润的影响	129.82	-545.35	-48.41	-292.09
报告净利润	88,772.20	146,565.61	145,898.08	132,734.68
占原有净利润比例	0.15%	-0.37%	-0.03%	-0.22%

按照以上坏账计提比例模拟计算，报告期内公司应计提的坏账准备对净利润影响的比例在 0.03%-0.37%之间，占比较小，不会对公司净利润产生重大影响。

2015 年 9 月末，公司应收账款前五名客户情况如下：

客户名称	性质	金额（万元）	占期末余额比例（%）
中国银行股份有限公司陕西分公司	购房款	2,040.80	13.68
林××（1）	购房款	768.00	5.15
林××（2）	购房款	719.00	4.82
黄××	购房款	350.00	2.35
陈××	购房款	300.00	2.01
合计		**4,177.80**	**28.01**

（3）预付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司预付账款余额分别为 76,174.45 万元、51,549.93 万元、46,945.50 万元和 45,151.77 万元，占总资产的比例分别为 2.15%、1.30%、1.09%和 1.09%。

报告期内各期末，公司预付账款明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
土地款	38,991.50	86.36	38,991.50	83.06	43,303.84	84.00	45,251.51	59.41
材料款	5,240.44	11.61	6,396.53	13.63	6,758.47	13.11	7,789.53	10.23
购货款	231.73	0.51	195.46	0.42	406.41	0.79	156.23	0.21
其他	688.10	1.52	1,362.01	2.90	1,081.21	2.10	22,977.18	30.16
合计	**45,151.77**	**100.00**	**46,945.50**	**100.00**	**51,549.93**	**100.00**	**76,174.45**	**100.00**

报告期内各期末，公司预付账款余额逐年下降整体来说主要是因为预付的土地款达到一定条件后转为存货核算所致。

2013 年末，公司预付款项余额 51,549.93 万元，较 2012 年末减少 24,624.53 万元，降幅 32.33%，主要是由于公司控股子公司天津融辉投资有限公司因购买天津枫尚在建项目预付给天津滨海颐和投资有限公司的 2.28 亿预付项目款在 2013 年转入存货核算造成。

公司预付账款的账龄分布如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内	5,195.51	11.51	5,212.58	11.10	8,301.54	16.10	29,479.92	38.70
1-2 年	688.17	1.52	1,305.52	2.78	14,937.55	28.98	46,565.00	61.13
2-3 年	82.81	0.18	13,973.27	29.76	28,290.83	54.88	122.79	0.16
3 年以上	39,185.28 注	86.79	26,454.13	56.36	20.01	0.04	6.74	0.01

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
合计	**45,151.77**	**100.00**	**46,945.50**	**100.00**	**51,549.93**	**100.00**	**76,174.45**	**100.00**

注：2011 年 6 月 17 日，公司控股子公司淮安融辉地产与淮安市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》受让宗地编号为市区 2011G043H17，出让价款总价为 24,600.00 万元。按照合同约定，公司支付了 13,238.00 万元土地出让款，但由于政府规划发生变化，该宗土地尚未交付。目前公司正在与政府部门积极沟通，完善后续相关程序。2011 年 7 月 26 日，公司下属控股子公司盐城金辉居业与盐城市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》受让宗地编号为市区 20110303，地块面积 143,075.00 平方米。由于后期政府原因，双方经过协商，2015 年 9 月 8 日公司与盐城市国土资源局签订了补充协议，按已交出让金部分供应住宅用地，出让面积调整为 71,537.00 平方米，目前公司正在办理交地程序，待手续完备后，公司将其转入存货中核算。

2015 年 9 月末，预付账款前五名情况如下：

单位名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额的比例（%）
盐城市国土资源局	土地款	25,753.50	57.04
淮安市国土资源局	土地款	13,238.00	29.32
江苏省电力公司淮安供电公司	工程款	616.47	1.37
福建省电力有限公司福州电业局	工程款	538.87	1.19
福清市三建建筑工程有限公司	工程款	404.31	0.90
合计		**40,551.15**	**89.81**

（4）其他应收款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司其他应收款账面余额分别为 263,880.75 万元、275,464.52 万元、235,966.29 万元和 90,637.58 万元，占总资产的比例分别为 7.46%、6.94%、5.48%和 2.19%。

报告期内各期末，其他应收款账面余额明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
押金和保证金	23,983.69	24.93	33,666.80	14.03	36,119.68	12.93	125,146.11	46.99
关联方往来	58,727.04	61.04	194,305.64	80.96	225,350.94	80.64	129,536.86	48.64
其他往来款	13,503.40	14.03	12,024.91	5.01	17,980.86	6.43	11,629.78	4.37
合计	**96,214.13**	**100.00**	**239,997.35**	**100.00**	**279,451.48**	**100.00**	**266,312.75**	**100.00**

2015 年 9 月末，公司其他应收款账面余额 96,214.13 万元，较 2014 年末减少 143,783.22 万元，主要是因为 2015 年 6 月，公司按照董事会决议对公司以前年度的留存收益进行了现金股利分配，控股股东金辉投资以收到的现金股利偿还了上述款项导致其他应收款金额下降。

其他应收账款风险分类及坏账准备分析如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面余额（万元）	坏账准备（万元）
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	95,284.17	4,646.59	239,997.35	4,031.06	279,451.48	3,986.96	266,312.75	2,432.00
组合 1：账龄组合	12,573.44	4,646.59	12,024.91	4,031.06	15,980.86	3,986.96	10,706.28	2,432.00
组合 2：关联方	58,727.04	-	194,305.64	-	227,350.94	-	130,460.36	
组合 3：押金和保证金	23,983.69	-	33,666.80	-	36,119.68	-	125,146.11	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备	929.96 注	929.96	-	-	-	-	-	-
合计	**96,214.13**	**5,576.55**	**239,997.35**	**4,031.06**	**279,451.48**	**3,986.96**	**266,312.75**	**2,432.00**

注：单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款余额为 929.96 万元，是公司下属子公司天津融辉投资在收购天津枫尚项目过程中代原项目开发主体公司天津滨海颐和投资有限公司支付的工程款项，由于该项目规划变更，无法形成资产，故全额计提损失。

组合 1 为账龄组合，按账龄分析法计提的坏账准备；组合 2 和组合 3 包括应收合营公司的代垫款和政府下属部门的保证金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

组合 1 按账龄计提坏账准备具体明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内	5,194.76	41.32	6,712.15	55.82	11,148.73	69.76	6,612.57	61.76
1 至 2 年	3,371.41	26.81	1,723.06	14.33	1,629.60	10.20	912.70	8.52
2 至 3 年	589.57	4.69	477.52	3.97	195.96	1.23	2,524.26	23.58
3 年以上	3,417.70	27.18	3,112.18	25.88	3,006.57	18.81	656.75	6.13
合计	**12,573.44**	**100.00**	**12,024.91**	**100.00**	**15,980.86**	**100.00**	**10,706.28**	**100.00**

报告期内，公司账龄在 2 年以内的其他应收款余额合计占比分别为 70.28%、79.96%、70.15%和 68.13%，占比相对稳定，表明公司其他应收款的账龄结构较合理。

2015 年 9 月末，公司其他应收款余额前五名如下：

客户名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额的比例（%）
福州金辉居业房地产有限公司	关联方往来款	40,497.49	42.09
福清金辉置业有限公司	关联方往来款	14,325.00	14.89
西安市住房保障和房屋管理局	物业保修金	4,072.83	4.23
苏州旭邦置业有限公司	关联方往来款	3,900.00	4.05
西安市大兴新区综合改造管理委员会	土地拍卖保证金	3,000.46	3.12
合计		**65,795.78**	**68.38**

（5）存货

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 2,284,826.77 万元、2,593,161.31 万元、2,657,558.10 万元和 2,520,483.28 万元，占总资产的比例分别为 64.63%、65.38%、61.76%和 60.93%。公司存货主要为开发成本和开发产品。

报告期内各期末，存货余额各类别明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）
开发成本	1,910,496.95	73.60	1,823,540.59	66.19	2,105,806.47	78.22	1,901,242.38	81.55
开发产品	685,372.58	26.40	926,127.30	33.62	585,807.26	21.76	430,100.17	18.45
工程施工	0.00	0.00	5,196.33	0.19	54.81	0.00	29.39	0.00
周转材料及其他	69.61	0.00	61.28	0.00	569.25	0.02	7.85	0.00
合计	**2,595,939.14**	**100.00**	**2,754,925.50**	**100.00**	**2,692,237.79**	**100.00**	**2,331,379.79**	**100.00**

2013 年末，公司存货账面价值 2,593,161.31 万元，较 2012 年末增加 308,334.55 万元，增幅达到 13.49%，主要是因为公司按照“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针，加紧在已有城市的土地储备，使得当年存货有所增加。增加的项目具体包括上海天鹅湾项目、苏州越溪原筑项目、成都悦府项目、天津金辉枫尚项目和句容弘源项目。

2015 年 9 月末，公司存货账面价值 2,595,939.14 万元，较 2014 年末减少 158,986.36 万元，减幅 5.77%，主要是因为：①公司对已达到结转条件的项目结转至营业成本导致存货减少；②公司为了规避风险，近几年更多的采用合营或收购股权的模式进行项目合作开发，新增的存货反映在合营公司，导致存货新增金额较少。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。公司通过定期测试来确定存货可能存在的跌价风险，并充分考虑存货的性质和可变现净值，计提相应的跌价准备，以谨慎反映公司的资产质量。

报告期内各期末，各类存货跌价准备明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）
开发成本	40,252.93	56.21	62,090.91	63.77	94,872.16	95.76	42,423.24	91.13
开发产品	35,202.93	43.79	35,276.49	36.23	4,204.32	4.24	4,129.78	8.87
合计	**75,455.86**	**100.00**	**97,367.40**	**100.00**	**99,076.48**	**100.00**	**46,553.02**	**100.00**

报告期内，各项目计提的存货跌价准备余额分别如下：

单位：万元

项目名称	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
合肥枫尚	2,935.77	5,780.23	10,202.19	5,180.83
盐城金辉城 A	10,209.65	11,594.69	14,595.91	2,823.03
沈阳尚璟	4,797.43	8,472.66	7,785.42	3,198.81
沈阳天鹅湾	14,581.12	14,581.12	14,109.30	6,760.42
淮安金辉城 A	3,685.45	5,147.43	5,738.28	3,624.23
淮安四季金辉	9,115.97	11,373.60	16,035.12	9,748.63
无锡梁溪原筑	6,521.39	15,579.49	14,303.05	3,293.53
上海天鹅湾	10,924.85	10,924.85	-	-
上海兰湖美域	5,384.81	840.59	1,552.61	2,398.91
重庆彩虹道和云满庭 D 区车位	303.16	486.72	717.19	836.26
苏州融城花园车位	4,746.43	10,336.19	12,805.27	8,688.40
天津枫尚	2,249.82	2,249.82	1,232.13	-
合计	**75,455.86**	**97,367.40**	**99,076.48**	**46,553.02**

上述项目计提存货跌价准备的原因如下：

第一，2011 年公司按照“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针，进入了沈阳、合肥、盐城、淮安等二三线城市，加紧全国性战略布局，增加了土地储备，但由于系公司首次进入该等城市，品牌溢价尚未得到体现，且 2013 年受国家宏观调控的影响，房地产市场疲软，售价较低，导致存货发生减值。

第二，重庆彩虹道云满庭和苏州融城花园项目是剩余车位，销售价格较低，从谨慎性角度出发，公司计提了跌价准备。

报告期内各期末，公司存货跌价准备计提充分。

（6）其他流动资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司其他流动资产账面价值分别为 101,394.05 万元、101,207.04 万元、133,327.09 万元和 118,553.86 万元，占总资产的比例分别为 2.87%、2.55%、3.10%和 2.87%。

报告期内各期末，其他流动资产明细如下：

类别	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）
预缴各项税费	104,650.88	88.27	108,102.43	81.08	96,870.14	95.71	95,113.78	93.81
理财产品[注]	13,900.00	11.72	25,206.00	18.91	4,335.00	4.28	6,280.00	6.19
待抵扣进项税	2.98	0.00	18.66	0.01	1.90	0.00	0.27	0.00
合计	**118,553.86**	**100.00**	**133,327.09**	**100.00**	**101,207.04**	**100.00**	**101,394.05**	**100.00**

注：公司投资购买的风险较低的 T+0 或 T+1 开放式资产组合型人民币理财产品

2、非流动资产分析

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）	余额（万元）	占比（%）
可供出售金融资产	3,322.22	0.30	20,822.22	2.12	19,500.00	2.65	17,500.00	2.72
长期股权投资	319,206.34	28.69	204,548.74	20.87	43,039.56	5.84	340.00	0.05
投资性房地产	662,094.20	59.50	611,243.10	62.36	540,222.69	73.36	482,255.18	75.00
固定资产	53,818.86	4.84	62,271.12	6.35	56,657.74	7.69	56,517.31	8.79
在建工程	4,068.41	0.37	4,236.84	0.43	2,934.99	0.40	2,602.28	0.40
工程物资	-	-	-	-	5.13	0.00	5.13	0.00
无形资产	4,346.81	0.39	4,356.38	0.44	4,513.25	0.61	4,476.23	0.70
长期待摊费用	199.18	0.02	378.19	0.04	751.43	0.10	990.80	0.15
递延所得税资产	65,695.72	5.90	72,341.74	7.38	68,755.92	9.34	68,353.15	10.63
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	10,000.00	1.56
非流动资产合计	**1,112,751.73**	**100.00**	**980,198.33**	**100.00**	**736,380.71**	**100.00**	**643,040.08**	**100.00**

（1）可供出售金融资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 17,500.00 万元、19,500.00 万元、20,822.22 万元和

3,322.22 万元，占总资产的比例分别为 0.50%、0.49%、0.48%和 0.08%。

报告期内各期末，可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
北京世纪文创置业有限公司	-	17,500.00	17,500.00	17,500.00
开元城市发展（深圳）投资基金企业（有限合伙）	3,322.22	3,322.22	2,000.00	-
合计	**3,322.22**	**20,822.22**	**19,500.00**	**17,500.00**

2015 年 9 月末，公司可供出售金融资产余额 3,322.22 万元，较 2014 年末减少 17,500.00 万元，下降 84.04%，主要是因为公司与其他开发商合作开发的北京七棵树项目终止合作，公司处置了持有的北京世纪文创有限公司 70%股权所致。

（2）长期股权投资

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司长期股权投资账面价值分别为 340.00 万元、43,039.56 万元、204,548.74 万元和 319,206.34 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、1.09%、4.75%和 7.72%。公司长期股权投资主要是根据业务发展的需要而形成的对合营企业、联营企业和其他企业的投资，根据企业会计准则的规定对合营企业、联营企业按照权益法核算，对其他企业按照成本法核算。

报告期内各期末，长期股权投资明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
合营企业				
苏州金辉华园置业有限公司	48,810.18	-	-	-
苏州金辉新园置业有限公司	34,584.83	35,221.16	-	-
福清金辉置业有限公司	4,945.38	4,982.47	-	-
福州金辉居业房地产有限公司	2,549.46	-	-	-
苏州旭邦置业有限公司	1,232.01	1,731.76	-	-
其他企业				
西安曲江原山置业有限公司	173,662.51	120,881.50	32,740.65	-
西安曲江合创房地产开发有限公司	39,514.41	32,802.37	8,768.95	-
西安博朗房地产开发有限公司	13,907.56	8,929.48	1,529.96	-
联营企业				
北京天达源房地产开发有限责	-	-	-	340.00

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
任公司				
合计	319,206.34	204,548.74	43,039.56	340.00

报告期内各期末，公司长期股权投资账面余额持续增加，主要是因为随着近几年房地产市场的不断升温，各大城市的土地价格持续上涨，在国内整体经济发展速度放缓的大背景下，各大房地产开发商组成联合体共同拍地开发已成为当前房地产项目开发的主要运作模式。

为了分散经营风险，顺应行业发展趋势，2013 年以来公司不断通过与其他投资方成立合营公司共同开发房地产项目或者进行股权收购，使得长期股权投资账面余额不断增加，具体包括苏州金辉华园置业有限公司、苏州金辉新园置业有限公司、西安曲江原山置业有限公司、西安曲江合创房地产开发有限公司和西安博朗房地产开发有限公司等。

（3）投资性房地产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 482,255.18 万元、540,222.69 万元、611,243.10 万元和 662,094.20 万元，占总资产的比例分别为 13.64%、13.62%、14.20%和 16.01%。投资性房地产主要包括写字楼、会所、酒店和幼儿园。具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
福州金辉大厦	23,262.85	21,899.97	21,574.23	20,391.59
重庆诺丁阳光一期幼儿园	224.88	213.11	209.61	206.85
重庆诺丁阳光二期幼儿园	187.99	179.07	176.97	175.47
重庆云满庭 B 区幼儿园	563.90	535.18	522.60	511.96
重庆云满庭 B 区会所	1,080.19	1,037.95	1,001.82	969.31
重庆香弥山幼儿园	572.59	530.92	513.26	497.94
重庆风临州南坪实验幼儿园	999.78	956.90	939.62	921.59
重庆风临洲运动会所	6,734.60	6,034.66	5,887.53	5,757.95
重庆金辉城二期 B 区幼儿园	475.49	459.37	457.83	458.05
重庆金辉城五期 1#楼	58,772.99	55,203.42	51,570.21	48,690.92
重庆金辉城四期三标 S1-2#至 S1-7#号楼，57#楼	47,337.90	42,904.88	36,133.10	31,773.34
重庆金辉广场（含 1-5 号楼）	109,283.26	102,189.32	96,916.06	79,610.58
西安曲江观邸幼儿园	1,299.61	1,202.35	1,175.90	1,150.11
西安馨苑幼儿园	1,647.77	1,539.83	1,516.04	1,483.75
西安馨苑会所	4,201.16	3,945.45	3,797.32	3,673.70

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
西安金辉大厦	43,243.57	39,831.42	32,983.51	22,163.83
西安创智大厦	18,963.63	18,376.84	11,816.09	7,169.11
西安融侨城幼儿园	1,487.49	1,386.14	992.85	922.73
上海金辉商业广场二期	29,502.72	26,021.29	13,608.10	10,215.98
北京北望金辉大厦（不含 37、38 层）	312,251.83	286,795.03	258,430.04	245,510.42
合计	**662,094.20**	**611,243.10**	**540,222.69**	**482,255.18**

公司持有的投资性房地产所在地（上海、北京、西安、福州和重庆）有活跃的房地产交易市场，而且能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

报告期内各期末，公司的投资性房地产公允价值持续上升，主要是因为随着近几年房地产市场租金和市场售价的不断提高，资产的公允价值不断上涨所致。

（4）固定资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司固定资产账面价值分别为 56,517.31 万元、56,657.74 万元、62,271.12 万元和 53,818.86 万元，占总资产的比例分别为 1.60%、1.43%、1.45%和 1.30%。

报告期内各期末，公司固定资产明细情况如下：

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
账面原值								
房屋建筑物	59,559.17	73.05	63,638.96	72.16	53,619.08	68.32	49,337.95	67.75
运输工具	15,996.85	19.62	17,257.36	19.57	17,820.11	22.70	16,895.22	23.20
办公设备	5,977.62	7.33	7,292.66	8.27	7,048.49	8.98	6,592.53	9.05
合计	**81,533.64**	**100.00**	**88,188.98**	**100.00**	**78,487.68**	**100.00**	**72,825.70**	**100.00**

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
累计折旧								
房屋建筑物	10,190.73	36.77	9,310.50	35.92	6,902.69	31.62	4,699.70	28.82
运输工具	12,979.34	46.83	12,372.27	47.74	10,051.77	46.05	7,632.40	46.80
办公设备	4,544.70	16.40	4,235.09	16.34	4,875.48	22.33	3,976.29	24.38
合计	**27,714.78**	**100.00**	**25,917.86**	**100.00**	**21,829.94**	**100.00**	**16,308.39**	**100.00**
减值准备								
房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值								
房屋建筑物	49,368.44	91.73	54,328.46	87.25	46,716.39	82.45	44,638.25	78.98
运输工具	3,017.51	5.61	4,885.09	7.84	7,768.34	13.71	9,262.82	16.39
办公设备	1,432.92	2.66	3,057.57	4.91	2,173.01	3.84	2,616.24	4.63
合计	**53,818.86**	**100.00**	**62,271.12**	**100.00**	**56,657.74**	**100.00**	**56,517.31**	**100.00**

2015 年 9 月末，公司固定资产账面价值为 53,818.86 万元，较 2014 年末减少了 8,452.26 万元，下降 13.57%，主要是因为 2015 年 9 月，公司下属控股子公司扬州金辉置业、淮安金辉置业和无锡金辉房地产有限公司所属的扬州金辉会所、淮安四季金辉会所和梁溪原筑会所原用于公司办公，现拟对外出售转入存货核算，分别减少固定资产账面原值 2,316.20 万元、3,895.95 万元和 657.68 万元。

（5）在建工程

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司在建工程账面价值分别为 2,602.28 万元、2,934.99 万元、4,236.84 万元和 4,068.41 万元，占总资产的比例分别为 0.07%、0.07%、0.10%和 0.10%。

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
望京金辉大厦 37、38 楼	2,806.44	2,515.57	2,194.71	2,027.87
西安金辉大厦 19 层	-	792.05	740.28	574.42
金辉产品管理咨询及软件平台	195.00	143.00	-	-
明源地产 ERP 软件	1,057.50	763.14	-	-
其他项目	9.48	23.08	-	-
合计	**4,068.41**	**4,236.84**	**2,934.99**	**2,602.28**

2014 年末在建工程账面余额 4,236.84 万元，较 2013 年末增加 1,301.85 万

元，增幅 44.36%，主要是因为：①随着望京金辉大厦和西安金辉大厦工程进度的不断推进，建设成本逐渐增加；②2014 年公司购置了管理咨询和地产管理 ERP 软件。

（6）工程物资

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司工程物资账面价值分别为 5.13 万元、5.13 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。工程物资主要是工程未用完的材料磁砖。2014 年已全部使用完毕，故无余额。

（7）无形资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司无形资产账面价值分别为 4,476.23 万元、4,513.25 万元、4,356.38 万元和 4,346.81 万元，占资产总额的比例分别为 0.13%、0.11%、0.10%和 0.11%。无形资产包括土地使用权和软件。其中，土地使用权主要是公司持有的重庆人民小学、重庆南开中学和重庆金辉城项目售楼处所对应的土地。

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
账面原值								
土地使用权	4,959.51	90.47	4,959.51	92.79	4,971.83	92.70	4,971.83	95.94
软件	522.21	9.53	385.31	7.21	391.63	7.30	210.23	4.06
合计	**5,481.72**	**100.00**	**5,344.82**	**100.00**	**5,363.46**	**100.00**	**5,182.06**	**100.00**
累计折旧								
土地使用权	958.53	84.46	876.37	88.66	771.66	90.76	661.39	93.70
软件	176.38	15.54	112.07	11.34	78.55	9.24	44.44	6.30
合计	**1,134.91**	**100.00**	**988.44**	**100.00**	**850.21**	**100.00**	**705.83**	**100.00**
减值准备								
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-
软件	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值								
土地使用权	4,000.98	92.04	4,083.14	93.73	4,200.17	93.06	4,310.44	96.30
软件	345.83	7.96	273.24	6.27	313.08	6.94	165.79	3.70
合计	**4,346.81**	**100.00**	**4,356.38**	**100.00**	**4,513.25**	**100.00**	**4,476.23**	**100.00**

报告期内各期末，公司无形资产土地使用权逐年减少，主要是按照会计政策的规定进行逐年摊销所致。

（8）长期待摊费用

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司长期待摊费用账面价值分别为 990.80 万元、751.43 万元、378.19 万元和 199.18 万元，占资产总额的比例分别为 0.03%、0.02%、0.01%和 0.00%。长期待摊费用主要是下属各子公司的办公场所和项目售楼处的装修费用。报告期内各期末逐年减少的原因是装修费用按照会计政策逐年摊销所致。

（9）递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司递延所得税资产账面价值分别为 68,353.15 万元、68,755.92 万元、72,341.74 万元和 65,695.72 万元，占总资产的比例分别为 1.93%、1.73%、1.68%和 1.59%。

报告期内各期末，递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产减值准备	419.10	410.35	444.53	459.70
可抵扣亏损	8,581.54	8,396.32	7,955.53	4,738.12
预收房款预计毛利	48,098.68	51,371.93	50,927.70	56,956.47
已计提未缴纳土地增值税	6,608.27	10,151.77	7,467.01	3,517.15
预提费用及其他	1,260.41	1,217.31	968.86	2,131.50
内部销售未实现利润	727.71	794.06	992.29	550.21
合计	**65,695.72**	**72,341.74**	**68,755.92**	**68,353.15**

（10）其他非流动资产

2012 年末，其他非流动资产账面价值 10,000.00 万元，是公司购买西安世界城项目而向开元城市发展（西安）投资中心（有限合伙）支付的先期意向金。随着后期收购事项的逐渐推进，公司将该笔款项转入长期股权投资核算，为此 2013 年末账面价值为零。2014 年末、2015 年 9 月末无余额。

（二）负债结构分析

报告期内各期末，公司负债构成及变化情况如下：

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
流动负债								
短期借款	20,600.00	0.62	100,000.00	3.01	-	-	-	-

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
应付票据	-	-	-	-	1,200.00	0.04	-	-
应付账款	297,450.23	8.99	270,465.06	8.14	339,323.94	10.63	345,915.13	11.90
预收款项	1,426,801.65	43.11	1,535,101.82	46.17	1,500,916.20	47.01	1,429,775.21	49.18
应付职工薪酬	3,636.84	0.11	3,920.17	0.12	3,665.87	0.11	2,694.78	0.09
应交税费	82,143.13	2.48	102,522.26	3.08	83,291.15	2.61	51,000.49	1.75
应付利息	14,249.55	0.43	17,047.86	0.51	18,622.64	0.58	4,708.92	0.16
应付股利	21,456.28	0.65	-	-	-	-	-	-
其他应付款	165,907.68	5.01	87,658.13	2.64	63,273.94	1.98	39,501.61	1.36
一年内到期的非流动负债	672,450.00	20.32	376,575.60	11.33	279,928.40	8.77	516,638.13	17.77
流动负债合计	**2,704,695.36**	**81.72**	**2,493,290.89**	**75.00**	**2,290,222.14**	**71.74**	**2,390,234.27**	**82.22**
非流动负债								
长期借款	475,555.00	14.37	691,240.00	20.79	775,990.29	24.31	393,894.96	13.55
递延所得税负债	122,522.92	3.70	120,054.14	3.61	110,333.09	3.46	101,134.18	3.48
其他非流动负债	7,000.00	0.21	20,000.00	0.60	16,000.00	0.50	22,000.00	0.76
非流动负债合计	**605,077.92**	**18.28**	**831,294.14**	**25.00**	**902,323.38**	**28.26**	**517,029.14**	**17.78**
负债合计	**3,309,773.28**	**100.00**	**3,324,585.03**	**100.00**	**3,192,545.52**	**100.00**	**2,907,263.41**	**100.00**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司负债总额分别为 2,907,263.41 万元、3,192,545.52 万元、3,324,585.04 万元和 3,309,773.28 万元。

公司负债主要包括应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和递延所得税负债，报告期内各期末，上述负债项目合计占负债总额的比重分别为 97.24%、96.16%、92.68%和 95.50%。

1、流动负债分析

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
短期借款	20,600.00	0.76	100,000.00	4.01	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	1,200.00	0.05	-	-
应付账款	297,450.23	11.00	270,465.06	10.85	339,323.94	14.82	345,915.13	14.47
预收款项	1,426,801.65	52.75	1,535,101.82	61.57	1,500,916.20	65.54	1,429,775.21	59.82
应付职工薪酬	3,636.84	0.13	3,920.17	0.16	3,665.87	0.16	2,694.78	0.11
应交税费	82,143.13	3.04	102,522.26	4.11	83,291.15	3.64	51,000.49	2.13

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
应付利息	14,249.55	0.53	17,047.86	0.68	18,622.64	0.81	4,708.92	0.20
应付股利	21,456.28	0.65	-	-	-	-	-	-
其他应付款	165,907.68	6.13	87,658.13	3.52	63,273.94	2.76	39,501.61	1.65
一年内到期的非流动负债	672,450.00	24.86	376,575.60	15.10	279,928.40	12.22	516,638.13	21.61
流动负债合计	**2,704,695.36**	**100.00**	**2,493,290.89**	**100.00**	**2,290,222.14**	**100.00**	**2,390,234.27**	**100.00**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司流动负债账面余额分别为 2,390,234.27 万元、2,290,222.14 万元、2,493,290.89 万元和 2,704,695.36 万元，占负债总额的比重分别为 82.22%、71.74%、75.00%和 81.72%。

（1）短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司短期借款账面余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、100,000.00 万元和 20,600.00 万元，分别占负债总额的比重为 0.00%、0.00%、3.01%和 0.62%。

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
质押借款	4,600.00	100,000.00	-	-
抵押及保证借款	16,000.00	-	-	-
合计	**20,600.00**	**100,000.00**	**-**	**-**

2014 年公司的短期借款账面余额 100,000.00 万元，是公司下属控股子公司扬州金辉置业和盐城金辉居业分别新增借入的质押借款所致。

2015 年 9 月末，公司短期借款余额 20,600.00 万元，较 2014 年末减少 79,400.00 万元，降幅 79.40%，主要是因为：①公司下属控股子公司扬州金辉置业和盐城金辉居业 2014 年度借入 100,000.00 万元质押及保证借款于 2015 年 9 月全部到期并偿还，使得短期借款大幅下降；②公司于 2015 年 3 月借入了 20,600 万元的短期借款。

（2）应付票据

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应付票据账面余额分别为 0.00 万元、1,200.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债总额的

比重分别为 0.00%、0.04%、0.00%和 0.00%。

2013 年末，公司的应付票据余额 1,200.00 万元是下属控股子公司扬州金辉置业应合作金融机构的要求，开具的银行承兑汇票，用于支付房地产项目的工程款。2014 年 6 月，公司已支付该笔款项。

（3）应付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应付账款账面余额分别为 345,915.13 万元、339,323.94 万元、270,465.06 万元和 297,450.23 万元，占负债总额的比重分别为 11.90%、10.63%、8.14%和 8.99%。

报告期内各期末，应付账款账面价值明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
工程款	296,047.68	269,721.75	339,003.84	345,438.95
购货款	875.81	336.46	319.87	467.02
其他	526.73	406.85	0.23	9.16
合计	**297,450.23**	**270,465.06**	**339,323.94**	**345,915.13**

2012-2014 年末，公司应付账款逐渐减少，主要是因为公司为了保证房地产项目能如期销售，严格控制了各项目的施工进度，对项目的结算方式由原有按照节点计量的方式改为现有的完工工程量法计量，加快了与总承包方的结算使得应付账款减少。

（4）预收账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司预收款项账面余额分别为 1,429,775.21 万元、1,500,916.20 万元、1,535,101.82 万元和 1,426,801.65 万元，占负债总额的比例分别为 49.18%、47.01%、46.17%和 43.11%。

报告期内各期末，预收账款账面价值明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
预收房款	1,422,773.80	1,531,895.04	1,497,770.28	1,427,871.25
预收物业费和其他	4,027.85	3,206.77	3,145.91	1,903.96
合计	**1,426,801.65**	**1,535,101.81**	**1,500,916.20**	**1,429,775.21**

2012-2014 年末，公司的预收账款逐年稳步上升，主要是因为随着公司经营规模的扩大，房地产项目不断增多，达到预售条件的楼盘也逐渐增加，导致预收客户的房款上升。

（5）应付职工薪酬

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应付职工薪酬余额分别为 2,694.78 万元、3,665.87 万元、3,920.17 万元和 3,636.84 万元，占负债总额的比例分别为 0.09%、0.11%、0.12%和 0.11%。

公司的应付职工薪酬主要是短期薪酬、离职后福利-设定提存计划和辞退福利。其中，应付短期薪酬是主要构成部分，报告期内应付短期薪酬占应付职工薪酬的平均比重为 97%。

2012-2014 年末，应付职工薪酬逐年增长主要是因为随着公司经营规模的扩大，在各地的房地产项目不断增加，对人员的需求有所增加，同时，随着近几年人工成本的不断上升，公司的应付职工薪酬也随之加大。

（6）应交税费

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应交税费账面余额分别为 51,000.49 万元、83,291.15 万元、102,522.26 万元和 82,143.13 万元，占负债总额的比例分别为 1.75%、2.61%、3.08%和 2.48%。报告期各期末，应交税费明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
营业税	194.79	1,072.57	1,133.64	301.55
企业所得税	28,201.70	55,935.07	41,099.50	20,705.33
个人所得税	246.53	275.98	123.54	97.93
城市维护建设税	32.84	168.93	161.74	106.34
地方教育费附加	9.59	61.07	40.16	6.20
教育费附加	14.48	137.57	106.45	46.29
房产税	176.66	83.93	88.74	18.10
土地使用税	596.19	106.54	167.79	835.66
土地增值税	52,151.76	44,598.13	40,266.46	28,871.33
其他	518.59	82.47	103.13	11.76
合计	**82,143.13**	**102,522.26**	**83,291.15**	**51,000.49**

公司的应交税费主要为企业所得税和土地增值税，报告期内各期末，上述两

项税费占应交税费的比重分别为97.21%、97.69%、98.06%和97.82%。

2012-2014年末，应交税费逐年增加主要随着公司业务规模的增长，房地产开发业务收入增长较快，导致企业所得税和应缴纳的土地增值税相应增长。

（7）应付利息

2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司应付利息余额分别为4,708.92万元、18,622.64万元、17,047.86万元和14,249.55万元，占负债总额的比例分别为0.16%、0.58%、0.51%和0.43%。应付利息主要是公司按照会计归属期间计提的银行及其他金融机构利息。

单位：万元

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
短期借款利息	49.82	2,194.54	-	-
长期借款利息	14,199.73	14,853.32	18,622.64	4,708.92
合计	**14,249.55**	**17,047.86**	**18,622.64**	**4,708.92**

2013年末，公司应付利息账面余额18,622.64万元，较2012年同期增长13,913.72万元，增幅295.48%。主要原因是2013年公司长期借款增加382,095.33万元，长期借款利息增加13,997.58万元所致。

2014年末和2015年9月末，公司应付利息分别较上年同期有所下降，主要是因为：①公司部分利率较高的长期借款和短期借款到期，借款余额减少导致利息下降；②2013-2015年9月末，央行贷款基准利率不断下调，公司的融资成本下降，支付的利息费用有所减少。

（8）应付股利

2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司应付股利余额分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和21,456.28万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%、0.00%和0.65%。

2015年6月1日，经董事会审议决定将可分配利润中的15亿元进行股利分配，截至2015年9月末，公司尚有21,456.28万元应付股利未予支付。

（9）其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司其他应付款余

额分别为 39,501.61 万元、63,273.94 万元、87,658.13 万元和 165,907.68 万元，占总负债的比例分别为 1.36%、1.98%、2.64%和 5.01%。

报告期内各期末，其他应付款具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
关联方往来	82,037.66	7,175.35	-	-
预提土地增值税	38,377.84	43,564.05	19,154.70	10,795.14
外部单位往来款	14,995.04	14,837.18	19,149.04	5,208.24
购房意向金	8,951.15	4,013.15	3,829.58	2,231.98
押金及质保金	7,981.37	8,178.31	5,071.95	6,539.05
应付股权转让款	7,000.00	7,000.00	13,955.65	10,000.00
代收代付款项	6,564.63	2,890.09	2,113.02	4,727.20
合计	**165,907.68**	**87,658.13**	**63,273.94**	**39,501.61**

2013 年末，公司其他应付款账面余额 63,273.94 万元，较 2012 年末增加 23,772.33 万元，增幅 60.18%。主要原因包括：①随着公司以前年度开发的房地产项目逐渐进入销售、结转期，与之相关的土地增值税有所增加；②2013 年收购句容弘源控股股权，导致合并之后应付原有股东的往来款大幅增加。

2014 年末，公司其他应付款账面余额 87,658.13 万元，较 2013 年末增加 24,384.19 万元，增幅 38.54%。主要原因是随着公司在各大城市开发的房地产项目的逐渐交付，公司预提的土地增值税不断增加所致。

2015 年 9 月末，公司其他应付款账面余额 165,907.68 万元，较 2014 年末增加 78,249.55 万元，增幅 89.27%，主要是合营公司按照各自股东享有的股权比例向股东上缴的资金有所增加所致。

2015 年 9 月末，其他应付款前五名如下：

客户名称	款项性质	金额（万元）	占比
苏州金辉新园置业有限公司	往来款	39,620.00	23.88%
各税务机关[注]	预提土地增值税	38,377.84	23.13%
苏州金辉华园置业有限公司	往来款	25,200.00	15.19%
西安曲江原山置业有限公司	往来款	16,900.72	10.19%
上海鑫煌建设工程有限公司	股权转让款	7,000.00	4.22%
合计		**127,098.56**	**76.61%**

注：上述其他应付各税务机关的预提土地增值税款项系相关房地产项目尚未达到土地增值税汇算清缴条件，而根据收入费用配比原则合理预提的土地增值税，待相关房地产项目全部竣工并办理结算后统一进行汇算清缴

（10）一年内到期的非流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 516,638.13 万元、279,928.40 万元、376,575.60 万元和 672,450.00 万元，占总负债的比例分别为 17.77%、8.77%、11.33%和 20.32%。一年内到期的非流动负债主要包括四大类别，即①抵押、质押及保证的借款；②抵押并保证的借款；③抵押借款和④保证借款。

2013 年，公司一年内到期的非流动负债账面余额 279,928.40 万元，较 2012 年同期减少 236,709.73 万元，降幅 45.82%。主要是下属各控股子公司偿还了到期银行借款所致。

2013-2015 年 9 月末，一年内到期的非流动负债逐年增长主要是因为长期借款增加划分至一年内到期的非流动负债造成。长期借款增加原因详见本节“2、非流动负债分析（1）长期借款”。

2、非流动负债分析

项目	2015 年 9 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
长期借款	475,555.00	78.59	691,240.00	83.15	775,990.29	86.00	393,894.96	76.18
递延所得税负债	122,522.92	20.25	120,054.14	14.44	110,333.09	12.23	101,134.18	19.56
其他非流动负债	7,000.00	1.16	20,000.00	2.41	16,000.00	1.77	22,000.00	4.26
非流动负债合计	**605,077.92**	**100.00**	**831,294.14**	**100.00**	**902,323.38**	**100.00**	**517,029.14**	**100.00**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司非流动负债余额分别为 517,029.14 万元、902,323.38 万元、831,294.14 万元和 605,077.92 万元，在负债总额中的比例分别为 17.78%、28.26%、25.00%和 18.28%。

（1）长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司长期借款账面余额分别为 393,894.96 万元、775,990.29 万元、691,240.00 万元和 475,555.00 万元，占总负债的比例分别为 13.55%、24.31%、20.79%和 14.37%。

2013 年末，公司长期借款账面余额 775,990.29 万元，比 2012 年长期借款增加 382,095.33 万元，增幅 97.00%，主要是因为公司按照“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针，加紧在已有城市的土地储备，同时，2013 年公

司新开工项目面积大幅增加，公司下属控股子公司福州融侨置业和重庆长江地产因淮安半岛和金辉城项目建设而向外部融资新增长期借款所致。

2013-2015 年 9 月末，公司长期借款逐年降低，主要是因为根据偿还到期时间的变化，按照会计政策的要求将在一年内到期的长期借款划分至流动负债—一年内到期的非流动负债所引起。

（2）递延所得税负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司递延所得税负债余额分别为101,134.18万元、110,333.09万元、120,054.14万元和122,522.92万元，占总负债的比例分别为3.48%、3.46%、3.61%和3.70%。

报告期内各期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
溢价收购资产增值	11,487.48	11,697.76	11,697.76	8,755.40
投资性房地产公允价值变动	90,427.56	86,008.71	78,765.23	71,646.53
投资性房地产已抵扣折旧	1,368.43	863.80	799.24	732.35
预缴流转税费	19,239.45	21,483.86	19,070.86	19,999.90
合计	**122,522.92**	**120,054.14**	**110,333.09**	**101,134.18**

报告期内各期末，递延所得税负债逐年上升，主要原因是投资性房地产公允价值变动产生的税法上不允许抵扣的公允价值变动损益，与会计准则产生的暂时性差异，导致递延所得税负债持续增加。

（3）其他非流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司其他非流动负债余额分别为 22,000.00 万元、16,000.00 万元、20,000.00 万元和 7,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.76%、0.50%、0.60%和 0.21%。

单位：万元

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
福建宏盛建设集团有限公司	7,000.00	10,000.00	16,000.00	22,000.00
上海国际信托有限公司	-	10,000.00	-	-
合计	**7,000.00**	**20,000.00**	**16,000.00**	**22,000.00**

报告期内各期末，公司其他非流动负债余额逐渐减少，具体原因如下：

①2012 年 5 月，公司下属控股子公司北京融辉置业与福建宏盛建设集团有

限公司签订《股权转让及回购协议》，北京融辉置业将其持有重庆锦江地产 94%股权转让给福建宏盛建设集团有限公司并约定回购条款，福建宏盛建设集团有限公司就该股权向重庆市工商银行申请股权收购贷款，并将股权收购贷款作为股权对价的一部分支付给北京融辉置业，协议约定贷款本息由北京融辉置业分期支付。

②2014 年 1 月，公司下属控股子公司上海融辉居业与上海国际信托有限公司签订《上海奉贤新城项目之合作框架协议》，上海国际信托有限公司发行期限为 24 个月的集合资金信托计划（总规模 6 亿元），其中 5 亿元作为上海融辉地产借款（长期借款——抵押及质押及保证借款），1 亿元作为对上海融辉地产增资款，增资后上海融辉居业与上海国际信托有限公司各持有上海融辉地产 50%股权。协议约定信托计划存续满后本公司有权以 1 亿元价格回购 50%股权。由于该笔款项将于 2016 年 1 月到期，已转入一年内到期的非流动负债核算。

（三）偿债能力分析

报告期内各期末，公司主要的偿债能力指标如下：

项目	2015 年 9 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	1.12	1.33	1.41	1.21
速动比率	0.19	0.27	0.28	0.25
资产负债率（合并）	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%
资产负债率（母公司）	78.61%	89.92%	87.86%	76.42%
资产负债率（合并-扣预收）	69.48%	64.65%	68.61%	70.17%
利息保障倍数	1.75	2.00	2.43	2.14

1、流动比率和速动比率

报告期内各期末，公司的流动比率分别为 1.21、1.41、1.33 和 1.12，速动比率分别为 0.25、0.28、0.27 和 0.19。报告期内各期末公司的流动比率、速动比率相对平稳。

同行业可比上市公司流动比率如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	1.84	1.45	1.74	1.73
金科股份	1.34	1.64	1.54	1.42
雅戈尔	0.58	0.94	0.94	0.93
阳光城	1.42	1.46	1.63	1.61

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
世茂股份	1.36	1.13	1.24	1.30
滨江集团	1.47	1.48	1.45	1.51
中天城投	1.48	1.38	1.33	1.34
新湖中宝	1.93	1.89	1.79	1.72
北京城建	2.20	2.09	1.83	1.66
中粮地产	1.76	1.72	1.50	1.56

数据来源：wind

同行业可比上市公司速动比率如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	0.59	0.33	0.42	0.51
金科股份	0.27	0.28	0.30	0.43
雅戈尔	0.27	0.30	0.23	0.22
阳光城	0.37	0.34	0.53	0.57
世茂股份	0.49	0.38	0.42	0.39
滨江集团	0.29	0.13	0.29	0.20
中天城投	0.32	0.28	0.26	0.20
新湖中宝	0.60	0.54	0.59	0.64
北京城建	0.51	0.49	0.43	0.48
中粮地产	0.49	0.34	0.32	0.35

数据来源：wind

公司流动比率和速动比率与行业水平对比如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
流动比率				
金辉股份	1.12	1.33	1.41	1.21
行业中值	1.83	1.72	1.80	1.70
项目	**2015 年 1-9 月**	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
速动比率				
金辉股份	0.19	0.27	0.28	0.25
行业中值	0.46	0.40	0.45	0.45

与行业平均水平相比，公司的流动比率和速动比率均低于行业中值，主要原因是：①2011 年公司为了全国性布局战略性发展的考虑，在沈阳、天津、盐城、淮安等二三线城市加紧市场布局，增加了土地储备，但由于系发行人首次进入该等城市，品牌溢价尚未得到体现，导致存货发生减值，降低了流动资产在总资产中所占的比重；②公司的预收账款占负债总计的比重与行业平均水平相比，其占比相对较高。

2、资产负债率

报告期内各期末，公司的合并口径的资产负债率分别为82.24%、80.49%、77.26%和 80.01%，扣除预收款项的资产负债率分别为 70.17%、68.61%、64.65%和69.48%。

从报告期内的整体情况来看，虽然公司2012-2014年及2015年1-9月有息负债的余额在不断上升，但公司的资产负债率呈现逐年下降的趋势，主要是因为公司通过合营、兼并收购的方式增加对外股权投资获取了土地储备但新增有息负债相对较少所致。

同行业可比上市公司资产负债率情况如下：

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
首开股份	82.80%	83.47%	83.21%	80.32%
金科股份	84.13%	83.96%	84.09%	84.70%
雅戈尔	68.57%	64.84%	70.59%	71.32%
阳光城	87.41%	84.69%	86.86%	76.41%
世茂股份	66.92%	65.99%	67.61%	62.38%
滨江集团	74.82%	75.92%	78.55%	79.97%
中天城投	79.02%	82.41%	89.98%	89.86%
新湖中宝	74.86%	71.06%	75.82%	70.05%
北京城建	69.44%	66.86%	73.97%	71.90%
中粮地产	79.82%	76.97%	77.91%	77.96%

数据来源：wind

公司资产负债率与行业水平对比如下：

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
行业中值	68.60%	67.41%	67.41%	65.92%
金辉股份	80.01%	77.26%	80.49%	82.24%

虽然公司 2012-2014 年末整体资产负债率呈现下降的趋势，但公司报告期内的资产负债率与行业中值相比，仍然保持在相对较高的水平，这主要是因为公司近几年在对全国战略性布局目标推进的同时，新进入了较多的二三线城市开发房地产项目，处于较快发展期，为配合业务规模和资产规模的扩张，通过增加银行借款、信托融资等方式提高了公司的财务杠杆。

3、利息保障倍数

报告期内，公司的息税前利润分别为181,679.04万元、211,929.53万元、203,569.28万元和119,835.51万元，相应的利息保障倍数分别为2.14、2.43、

2.00 和 1.75，说明公司经营情况良好，具有较好的偿债能力。

（四）资产周转能力分析

1、应收账款周转率

报告期内各期末，公司的应收账款周转率分别为 88.51、135.63、80.12 和 51.14。2013 年公司应收账款周转率较 2012 年上年同期大幅增加，主要是由于 2013 年大量预售项目进行销售结转，营业收入大幅增加导致当年公司应收账款周转率出现大幅上升。

可比上市公司应收账款周转率如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	45.71	44.29	37.44	189.50
金科股份	18.80	36.28	73.93	60.21
雅戈尔	39.74	40.16	40.35	30.35
阳光城	20.44	29.23	24.94	31.91
世茂股份	8.80	13.75	17.13	18.37
滨江集团	85.91	177.57	360.72	2,030.38
中天城投	13.60	11.84	14.35	33.35
新湖中宝	10.33	4.60	2.34	4.43
北京城建	68.19	109.38	134.53	106.27
中粮地产	43.38	40.42	34.52	24.43

公司应收账款周转率与行业水平对比如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	16.27	31.25	36.92	34.73
金辉股份	51.14	80.11	135.53	88.44

与行业平均水平相比，公司的应收账款周转率相对较高，主要是与公司经营的产品业态相关。报告期内，公司销售的房产类型较为单一，基本都是普通商品住宅（含底商），公司结转收入的条件之一便是客户需要缴清全部款项，故在同等收入规模下，应收账款的余额较小。而其他可比的上市公司，销售房产的类型相对丰富，除了普通住宅之外，还有商业地产。对于商业地产，由于单体总价普遍较大，房地产开发商一般会设定一定比例的缴款金额后即结转收入，剩余未结转的款项计入应收账款。

2、存货周转率

报告期内各期末，公司的存货周转率分别为 0.16、0.25、0.31 和 0.26。整

体而言，公司存货周转率稳步上升，主要是因为公司前几年开发建设的楼盘集中在报告期内结转，导致各年营业成本增加速度较快。

可比上市公司存货周转率如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	0.09	0.21	0.16	0.17
金科股份	0.12	0.24	0.30	0.22
雅戈尔	0.53	0.46	0.35	0.23
阳光城	0.14	0.35	0.40	0.56
世茂股份	0.29	0.34	0.33	0.30
滨江集团	0.19	0.29	0.23	0.12
中天城投	0.24	0.28	0.20	0.16
新湖中宝	0.11	0.23	0.25	0.28
北京城建	0.10	0.23	0.32	0.21
中粮地产	0.15	0.18	0.26	0.23

公司存货周转率与行业水平对比如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	0.13	0.25	0.26	0.23
金辉股份	0.26	0.31	0.25	0.16

2015 年 1-9 月行业的存货周转率出现了明显下降，主要是由于 2014 年以来国内宏观经济增速放缓，房地产行业去库存压力加大，销售缓慢，而公司 2015 年 1-9 月存货周转率下降幅度较小，主要是由于自 2013 年以来，公司更多通过成立合营公司和股权收购来间接获取土地储备，存货并未反映在其合并范围内。

二、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变动情况分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
主营业务收入	968,921.45	99.94	1,217,872.11	99.77	1,021,513.70	99.99	671,854.39	99.99
(1)房地产开发销售	950,739.58	98.07	1,184,892.66	97.07	977,367.27	95.67	639,826.86	95.22
(2)建造合同[注]	0.00	0.00	11,682.31	0.96	28,729.59	2.81	22,088.45	3.29
(3)物业管理	16,100.12	1.66	18,415.16	1.51	13,263.26	1.30	8,972.70	1.34
(4)物业租赁	2,081.75	0.21	2,881.98	0.24	2,153.58	0.21	966.38	0.14
其他业务收入	541.19	0.06	2,856.74	0.23	52.92	0.01	68.11	0.01
营业收入合计	**969,462.64**	**100.00**	**1,220,728.85**	**100.00**	**1,021,566.62**	**100.00**	**671,922.50**	**100.00**

注：建造合同收入是公司下属控股子公司西安居业地产为中国银行股份公司陕西分公司定制设计的房产销售模式的一种，下述测算比较分析时将其作为房地产开发业务收入一部分

2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 671,922.50 万元、1,021,566.62 万元、1,220,728.85 万元和 969,462.64 万元。

报告期内，公司营业收入包括主营业务和其他业务收入两大部分，其中主营业务收入是公司主要的收入来源，报告期内占比在 99%以上。公司的主营业务包括房地产开发、物业管理和物业租赁。从收入具体结构上看，房地产开发业务产生的收入是公司最核心收入，报告期内，房地产开发业务产生的收入占营业务收入的比例分别为 98.51%、98.48%、98.03%和 98.07%。

1、主营业务收入分析

报告期内，公司主营业务收入具体情况如下：

（1）按产品类别分析

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
房地产开发	950,739.58	98.12	1,184,892.66	97.29	977,367.27	95.68	639,826.86	95.23
建造合同	0.00	0.00	11,682.31	0.96	28,729.59	2.81	22,088.45	3.29
物业管理	16,100.12	1.66	18,415.16	1.51	13,263.26	1.30	8,972.70	1.34
物业租赁	2,081.75	0.21	2,881.98	0.24	2,153.58	0.21	966.38	0.14
合计	**968,921.45**	**100.00**	**1,217,872.11**	**100.00**	**1,021,513.70**	**100.00**	**671,854.39**	**100.00**

报告期内，公司主营业务收入分别为 671,854.39 万元、1,021,513.70 万元、1,217,872.11 万元和 968,921.45 万元。整体而言，公司收入规模呈现稳步上升的态势。

公司主营业务收入中，房地产开发收入占比最高，2012-2014 年及 2015 年 1-9 月占主营业务收入的比重分别为 98.51%、98.48%、98.03%和 98.07%。除此之外，公司主营业务收入还包括物业管理和物业租赁。依据公司发展战略，未来几年公司计划将适度扩大物业管理和物业租赁等房地产开发销售延伸业务规模，有效平衡公司收入结构，既通过出售房地产开发项目获得快速回报，也通过物业管理和物业租赁而获得长期的持续性收益，从而降低整体经营风险，实现公司持续性发展。

①房地产开发

房地产开发业务是公司长期以来经营发展所倚重的核心业务，公司房地产开发业务的主要产品为住宅（含配套商业和车位）。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，房地产开发业务收入分别为 661,915.31 万元、1,006,096.86 万元、1,196,574.97 万元和 950,739.58 万元。

2013 年公司房地产开发业务收入 1,006,096.86 万元，比 2012 年同期增加 344,181.55 万元，增幅 52.00%，主要是受惠于房地产行业周期变化的影响，公司在 2010 年和 2011 年销售的房产集中在 2013 年结转交付所致，具体项目包括福州天鹅湾项目、橡树湾项目、福清华府项目、西安金辉观邸项目和融侨城项目。

2014 年公司房地产开发业务收入 1,196,574.97 万元，比 2013 年同期增加 190,478.11 万元，增幅 18.93%，主要原因是 2010 年随着房地产销售市场的持续升温，为了控制房价过快增长，国家对重点城市，特别是对一线城市采取了限购等宏观调控措施。为了稳固公司盈利水平，增强抵御风险的能力， 2011 年，公司坚持“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针，首次进入了沈阳、合肥、盐城、淮安等二三线城市，加紧全国性战略布局，增加土地储备，该批房地产项目在 2014 年首次集中结转导致当年收入增长。2014 年公司首次结转的项目有淮安半岛项目、淮安四季金辉、盐城金辉城、合肥悦府和合肥枫尚等。

2015 年 1-9 月公司房地产开发业务收入 950,739.58 万元，占 2014 年全年收入的 80.24%。2015 年 1-9 月，公司满足收入确认条件，进入结转阶段的房地产项目共计 8 个，分别为苏州梁溪原筑、扬州四季金辉、淮安天鹅湾、无锡梁溪原筑、沈阳尚璟、成都金辉悦府、西安融辉天鹅湾和西安际华悦府，合计结转金额 39.87 亿元，占 2015 年 1-9 月全部房地产开发业务收入的 41.95%。

②物业管理

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，物业管理收入分别为 8,972.70 万元、13,263.26 万元、18,415.16 万元和 16,100.12 万元。物业管理收入主要是公司下属控股子公司福州金辉物业和北京金辉物业及其分公司因管理自行开发的地产项目而向业主收取的物业管理费。

2012-2014 年，公司物业管理收入整体呈现递增的趋势。主要是因为随着公司房地产业务规模的不断扩大，交付使用的房地产数量持续增加，公司累计管理

的地产项目数量也随之上升，公司管理地产物业的面积增多是物业收入增加的最主要原因。

③物业租赁

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，物业租赁收入分别为 966.38 万元、2,153.58 万元、2,881.98 万元和 2,081.75 万元。报告期内物业租赁收入主要来源于自持的商业、会所、幼儿园等投资性房地产合约租赁和空置的商铺、车位临时租赁，该等物业主要位于福州、西安和重庆地区。

2013 年，公司物业租赁收入比 2012 年同期增加 1,187.20 万元，增幅 122.85%，主要是因为公司自持的商业、会所、幼儿园等物业的出租比例所致。

（2）按销售区域分析

城市名称	2015 年 1-9 月末		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
成都	33,344.69	3.51	52,169.10	4.40	-	-	-	-
福清	53,314.46	5.61	191,681.77	16.18	130,211.28	13.32	126,029.76	19.70
福州	88,358.27	9.29	179,710.19	15.17	206,226.09	21.10	80,050.87	12.51
合肥	66,908.69	7.04	90,950.17	7.68	-	-	-	-
淮安	26,144.42	2.75	29,772.03	2.51	5,229.51	0.54	-	-
连云港	13,414.08	1.41	48,408.31	4.09	3,162.66	0.32	-	-
上海	33,296.09	3.50	99,184.72	8.37	44,967.42	4.60	-	-
沈阳	14,988.96	1.58	-	-	-	-	-	-
苏州	70,562.98	7.42	102,528.13	8.65	87,123.85	8.91	124,027.88	19.38
无锡	23,764.71	2.50	-	-	-	-	-	-
西安	327,496.71	34.45	202,480.63	17.09	335,650.83	34.34	155,760.77	24.34
盐城	7,360.14	0.77	27,241.68	2.30	-	-	-	-
扬州	49,640.63	5.22	-	-	-	-	-	-
重庆	142,144.75	14.95	160,765.93	13.57	164,795.63	16.86	153,957.58	24.06
合计	**950,739.58**	**100.00**	**1,184,892.66**	**100.00**	**977,367.27**	**100.00**	**639,826.86**	**100.00**

从报告期内公司销售城市的分布来看，公司在对福州、福清、西安和重庆四大重点城市继续深耕之外，切实贯彻了“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展路径，顺利的在成都、合肥、淮安、苏州和扬州等城市完成了战略性布局，加强了公司整体经营能力。

目前，公司以“跨区域、多项目”发展模式为出发点，施行“总部—城市公司”两级管控模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投

资、设计、施工、销售等关键环节的把控。与通常的区域管理模式相比，公司现有的两级管理架构保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，同时缩短了管理链条。

2、其他业务收入分析

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司其他业务收入分别为 68.11 万元、52.92 万元、2,856.74 万元和 541.19 万元。其他业务收入主要包括：（1）房产更名费、（2）商业管理费、（3）停车卡工本费和资金占用费等收入。

2014 年其他业务收入比 2013 年同期增加 2,803.82 万元，增幅 5297.95%，主要是因为公司下属控股子公司北京融辉置业向连云港市新海新区开发建设指挥部提供 1 亿元资金用于其协助建设指挥部拆迁工作而收取的资金占用费所致。

3、季节性变化分析

公司所处的房地产行业受季节性因素影响较大，尤其是面向个人消费者的住宅销售市场状况随季节变动显著。报告期内，公司上、下半年营业收入的具体情况列示如下：

类别	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入（万元）	占比（%）	收入（万元）	占比（%）	收入（万元）	占比（%）	收入（万元）	占比（%）
上半年	501,964.09	100.00	236,623.06	19.97	232,417.94	23.78	67,501.73	10.55
下半年	-	-	948,269.60	80.03	744,949.33	76.22	572,325.13	89.45
合计	**501,964.09**	**100.00**	**1,184,892.66**	**100.00**	**977,367.27**	**100.00**	**639,826.86**	**100.00**

上半年，受春节、元宵节等影响，春季属于销售淡季，房地产市场的交易总量通常处于全年较低水平；而秋季则属于销售旺季，行业里“金九银十”的说法反映出大多数购房者的消费倾向集中于三季度，故当季房地产市场的交易总量通常处于全年最高水平。同时，根据国内消费者的消费习惯，房地产开发企业一般将交房时点安排下半年或集中在第四季度交房。

从上表可以看出，报告期各期公司上半年销售占比约为 18.10%，下半年销售占比约为 81.90%，季节性特点突出，与房地产行业的特点相符。

（二）营业成本构成及变动情况分析

类别	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年

	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
主营业务	726,741.39	99.98	813,953.56	99.97	606,443.20	99.96	372,267.87	99.94
其他业务	145.06	0.02	215.22	0.03	239.41	0.04	206.90	0.06
合计	**726,886.45**	**100.00**	**814,168.78**	**100.00**	**606,682.61**	**100.00**	**372,474.77**	**100.00**

报告期内，公司的营业成本主要是主营业务成本，主营业务成本主要是房产建造成本和物业管理成本。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司主营业务成本分别为 372,267.87 万元、606,443.20 万元、813,953.56 万元和 726,741.39 万元。具体明细如下：

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
房地产开发	711,440.83	97.89	788,525.94	96.88	574,390.52	94.71	348,808.26	93.70
物业管理	15,300.56	2.11	17,465.96	2.15	12,473.06	2.06	8,406.03	2.26
物业租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
建造合同	-	-	7,961.66	0.98	19,579.62	3.23	15,053.58	4.04
合计	**726,741.39**	**100.00**	**813,953.56**	**100.00**	**606,443.20**	**100.00**	**372,267.87**	**100.00**

报告期内，公司主营业务成本中占比最大的为房地产开发业务成本，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月分别占主营业务成本的比重为 97.74%、97.94%、97.86%和 97.89%。房地产开发业务成本主要是由公司销售房屋结转收入所产生的对应成本，该项成本呈现逐年递增，主要是因为报告期内公司所交付的房地产项目数量逐年增加所致。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司的物业成本分别为 8,406.03 万元、12,473.06 万元、17,465.96 万元和 15,300.56 万元，整体呈现上升趋势。主要是因为公司所管理物业的数量和面积大幅增加导致员工工资、水电等成本大幅提升。2012 年末，公司共管理 31 个物业，合计 511.13 万平方米；2015 年 9 月末，公司管理的物业已达 56 个，共计 842.48 万平方米。

由于公司的投资性房地产采用了公允价值计量模式，故相关的房地产项目不进行每年摊销，因此无出租成本。

整体而言，报告期内，公司的主营业务成本变动趋势与公司的主营业务收入变化保持一致。

（三）毛利及毛利率变动情况分析

1、主营业务毛利

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司主营业务毛利分别为 299,586.52 万元、415,070.50 万元、403,918.55 万元、242,180.06 万元。具体明细如下：

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
房地产开发	239,290.66	98.81	396,366.72	98.13	402,976.75	97.09	291,018.60	97.14
物业管理	807.65	0.33	949.20	0.23	790.20	0.19	566.67	0.19
物业租赁	2,081.75	0.86	2,881.98	0.71	2,153.58	0.52	966.38	0.32
建造合同	-	-	3,720.65	0.92	9,149.97	2.20	7,034.87	2.35
合计	**242,180.06**	**100.00**	**403,918.55**	**100.00**	**415,070.50**	**100.00**	**299,586.52**	**100.00**

报告期内，公司主营业务毛利主要来源于房地产开发业务，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月占主营业务毛利的比重分别为 99.49%、99.29%、99.05%和 98.81%。物业管理业务毛利、物业租赁业务毛利等房地产开发延伸业务的毛利总体占比较小。

2014 年，公司主营业务毛利 403,918.55 万元，较 2013 年同期下降 11,151.95 万元，降幅 2.69%，主要是公司 2014 年结转项目毛利较低所致。

2、整体业务毛利率分析

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司整体业务毛利分别为 44.57%、40.61%、33.30%、25.02%。具体明细如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
主营业务	24.99%	33.17%	40.63%	44.59%
其他业务	73.20%	92.47%	-352.40%	-203.77%
综合毛利率	25.02%	33.30%	40.61%	44.57%

报告期内，公司综合毛利率呈现逐年下降的趋势，从构成上看，主要是由主营业务下降所造成。主营业务毛利率下降主要因为随着近几年土地市场的不断升温，土地取得成本不断上涨，使得房地产开发业务的毛利率逐年下降。

3、主营业务毛利率分析

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司主营业务毛利率分别为

44.59%、40.63%、33.17%和 24.99%。具体明细如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
房地产开发板块	25.17%	33.44%	40.96%	45.03%
（1）房地产销售	25.17%	33.45%	41.23%	45.48%
（2）建造合同板块	-	31.85%	31.85%	31.85%
物业管理板块	5.02%	5.15%	5.96%	6.32%
物业租赁板块	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
主营业务毛利率	**24.99%**	**33.17%**	**40.63%**	**44.59%**

（1）房地产开发业务毛利率分析

报告期内，房地产开发业务的毛利率分别为 45.03%、40.96%、33.44%和 25.17%，整体呈现下降的趋势。主要原因包括如下两个方面：

①随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地作为该行业最为核心的资源，其固有的稀缺性在市场需求不断扩大的情况下，公司取得的土地成本逐年上升，在项目开发成本中，土地成本的占比较大，故导致房地产销售毛利率下降。

②2010 年随着房地产销售市场的持续升温，为了控制房价过快增长，国家对重点城市，特别是对一线城市采取了限购等宏观调控措施。为了稳固公司盈利水平，增强抵御风险的能力，2011 年公司按照“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针，进入了沈阳、合肥、盐城、淮安等二三线城市（开发项目为沈阳尚璟、合肥金辉枫尚、盐城金辉城、淮安天鹅湾等），加紧全国性战略布局，增加了土地储备，但由于系发行人首次进入该等城市，品牌溢价尚未得到体现，随着该等房地产项目在报告期内的不断结转，降低了整体毛利率。

（2）物业管理板块毛利率分析

报告期内，物业管理板块的毛利率分别为 6.32%、5.96%、5.15%和 5.02%，整体呈现逐年下降的趋势，主要是因为近几年人工成本的不断上升所致。

（3）物业租赁板块毛利率分析

报告期内，公司物业租赁板块毛利率均为 100%，未发生变化。主要是因为公司及其下属子公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式计量，不计提折旧。

4、与同行业上市公司毛利率比较分析

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，同行业可比上市公司毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	46.38%	34.55%	36.78%	41.62%
金科股份	25.76%	23.01%	26.03%	35.87%
雅戈尔	35.00%	39.34%	46.58%	49.24%
阳光城	30.74%	29.14%	29.78%	25.55%
世茂股份	32.37%	41.40%	41.80%	42.26%
滨江集团	29.20%	22.50%	30.45%	45.08%
中天城投	33.61%	31.29%	41.93%	34.02%
新湖中宝	22.35%	22.12%	24.26%	37.86%
北京城建	34.99%	34.66%	40.43%	48.32%
中粮地产	23.30%	37.68%	30.26%	29.38%

公司毛利率与行业水平对比情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	31.61%	32.92%	35.81%	38.13%
金辉股份	25.02%	33.30%	40.61%	44.57%

报告期内，公司的综合毛利率水平呈现逐年下降的趋势，整体上与行业平均毛利率水平的变化趋势保持一致。下降的原因详见本节“（三）毛利及毛利率变动情况分析之 3、主营业务毛利分析”。

与行业中值相比，除 2015 年 1-9 月之外，2012-2014 年综合毛利率相对较高，主要是由于公司早期拿地成本较低，且随着项目的逐步销售，周边的配套也日益完善，推高了相关房地产项目的销售价格。

（四）利润表其他项目构成及变化分析

1、营业税金及附加

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司营业税金及附加分别为 80,903.45 万元、111,165.80 万元、137,474.01 万元和 88,868.92 万元，占营业收入的比重分别为 12.04%、10.88%、11.26%和 9.17%。公司营业税金及附加中的各项税费金额随主营业务收入同步变化，占比较为稳定。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业税	48,468.88	61,286.50	51,319.51	34,134.86
土地增值税	34,548.87	68,381.91	53,261.65	42,306.27
城市维护建设税	3,174.29	4,084.12	3,553.56	2,371.64
教育费附加	1,401.90	1,851.31	1,555.32	1,020.12
地方教育费附加	970.39	1,229.78	1,025.84	674.06
其他	304.59	640.39	449.92	396.50
合计	**88,868.92**	**137,474.01**	**111,165.80**	**80,903.45**

2、期间费用

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，合计分别为 60,418.06 万元、66,162.09 万元、83,588.23 万元和 63,563.27 万元，占营业收入的比重分别为 8.99%、6.48%、6.85%和 6.56%。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售费用	27,635.98	39,499.49	29,922.15	21,036.27
管理费用	26,427.80	34,380.36	29,824.21	31,059.59
财务费用	9,499.49	9,708.38	6,415.73	8,322.20
合计	**63,563.27**	**83,588.23**	**66,162.09**	**60,418.06**
占营业收入比重	6.56%	6.85%	6.48%	8.99%

（1）销售费用

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司销售费用分别为 21,036.27 万元、29,922.15 万元、39,499.49 万元和 27,635.98 万元，占营业收入的比重分别为 3.13%、2.93%、3.24%和 2.85%。销售费用具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营销推广费	16,873.28	24,652.65	17,853.77	10,954.40
职工薪酬	5,373.93	7,579.94	5,989.79	4,979.39
折旧及摊销	1,560.95	1,927.52	1,646.70	1,365.12
销售机构行政费	3,124.18	4,529.61	3,325.16	2,926.12
其他	703.64	809.77	1,106.73	811.24
合计	**27,635.98**	**39,499.49**	**29,922.15**	**21,036.27**
占营业收入比重	2.85%	3.24%	2.93%	3.13%

2012-2014 年，公司的销售费用逐年上升，主要是因为随着公司房地产项目销售规模逐渐扩大，相关的营销推广费和人工成本大幅增加所致。

可比上市公司销售费用率如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	2.90%	2.68%	3.23%	4.02%
金科股份	4.10%	3.68%	4.02%	5.02%
雅戈尔	8.92%	11.08%	10.95%	14.61%
阳光城	3.05%	3.23%	4.44%	2.18%
世茂股份	2.60%	4.50%	4.92%	6.34%
滨江集团	1.00%	1.00%	1.09%	1.28%
中天城投	2.34%	4.06%	5.17%	8.95%
新湖中宝	2.49%	3.14%	3.49%	2.58%
北京城建	2.57%	2.84%	2.43%	3.09%
中粮地产	4.07%	5.39%	4.17%	4.22%

公司销售费用率与行业水平对比如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	3.38%	2.93%	3.00%	2.92%
金辉股份	2.85%	3.24%	2.93%	3.13%

与可比上市公司相比，公司的销售费用率基本与行业中值水平保持一致。

（2）管理费用

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司管理费用分别为 31,059.59 万元、29,824.21 万元、34,380.36 万元和 26,427.80 万元，占营业收入的比重分别为 4.62%、2.92%、2.82%和 2.73%。管理费用具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
职工薪酬	9,815.57	10,646.18	7,907.43	7,737.63
行政费	8,959.99	12,880.27	11,671.98	13,113.57
税金	4,202.27	5,447.38	4,872.09	4,772.55
折旧及摊销	3,029.06	4,718.09	4,972.03	5,315.68
其他	420.91	688.44	400.68	120.16
合计	**26,427.80**	**34,380.36**	**29,824.21**	**31,059.59**
占营业收入比重	2.73%	2.82%	2.92%	4.62%

2012 年，公司的管理费用占营业收入的比重相对较高，主要是因为 2012 年公司所开发建设的项目中能够达到收入确认条件，可结转的项目偏少，使得当年实现营业收入较少，导致该项比例较高。

2013-2015 年 1-9 月，公司管理费用占营业收入的比重稳中有降，主要是因为随着公司以前年度开发建设的房地产项目在 2013 年以后逐渐开始进入销售结

转阶段，房地产营业收入增长速度快于人工成本、行政费等管理费用的增长幅度，导致管理费用占营业收入比例略有下降。

可比上市公司管理费用率具体如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	3.45%	2.89%	4.74%	4.54%
金科股份	3.93%	4.15%	3.96%	4.85%
雅戈尔	4.48%	4.86%	5.00%	7.03%
阳光城	4.26%	2.71%	3.26%	2.65%
世茂股份	4.81%	4.88%	5.43%	6.81%
滨江集团	1.78%	1.98%	2.33%	3.06%
中天城投	2.19%	2.60%	4.29%	7.11%
新湖中宝	5.50%	2.63%	3.34%	2.72%
北京城建	5.08%	4.84%	3.85%	4.72%
中粮地产	3.08%	3.74%	3.02%	3.82%
平均值	**3.86%**	**3.53%**	**3.92%**	**4.73%**
金辉股份	2.73%	2.82%	2.92%	4.62%

公司管理费用率与行业中值水平对比如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	6.38%	4.86%	5.13%	5.60%
金辉股份	2.73%	2.82%	2.92%	4.62%

随着近几年公司营业规模的不断扩大和精细化管理水平的逐渐成熟，公司管理费用占营业收入的比重一直控制在相对稳定水平，低于行业平均水平。目前，公司以“跨区域、多项目”发展模式为出发点，施行“总部-城市公司”两级管控模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投资、设计、施工、销售等关键环节的把控。与通常的区域管理模式相比，公司现有的两级管理架构保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，同时也有效的节约了管理链条过长而带来的额外成本。

同时，公司实行了管控流程动态标准化，统一各项目公司操作流程，加强了产品线标准化及模块化，使公司产品能有效定位并高效运用，在一定程度上也有效控制了管理费用。

（3）财务费用

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司财务费用分别为 8,322.20 万元、6,415.73 万元、9,708.38 万元和 9,499.49 万元，占营业收入的比重分别

为 1.24%、0.63%、0.80%和 0.98%。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
利息支出	68,625.42	101,945.82	87,246.01	85,050.41
减：利息资本化	63,226.80	99,637.26	84,999.92	83,232.36
减：利息收入	799.64	1,423.21	1,373.08	503.27
汇兑损益	-0.51	-161.22	-	-
手续费及其他	4,901.02	8,984.25	5,542.72	7,007.42
合计	**9,499.49**	**9,708.38**	**6,415.73**	**8,322.20**
占营业收入比重	0.98%	0.80%	0.63%	1.24%

报告期内，公司的财务费用逐年上升，主要是因为随着公司经营规模的不断扩大，为满足项目的运作，公司向银行等金融机构借入的借款上升，导致财务费用有所提高。

可比上市公司财务费用率情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
首开股份	6.13%	2.79%	4.28%	8.91%
金科股份	1.44%	0.94%	0.53%	0.31%
雅戈尔	4.68%	4.02%	4.82%	7.87%
阳光城	0.14%	0.49%	0.27%	1.25%
世茂股份	0.52%	0.50%	0.66%	1.24%
滨江集团	1.52%	1.71%	0.50%	1.75%
中天城投	0.82%	0.95%	2.44%	3.03%
新湖中宝	6.53%	5.94%	6.66%	4.17%
北京城建	1.74%	1.36%	1.87%	0.69%
中粮地产	5.09%	4.30%	4.31%	4.69%

公司财务费用率与行业中值水平对比情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
行业中值	15.66%	10.49%	6.49%	4.55%
金辉股份	0.98%	0.80%	0.63%	1.24%

与同行业可比上市公司平均水平相比，公司财务费用占营业收入的比重较低，主要是因为公司项目周转较快，发行人实际利用的财务杠杆处于较低的水平。

3、公允价值变动

报告期内，公司公允价值变动收益主要是由公司持有的投资性房地产公允价值与账面价值形成的差异造成，具体金额如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
按公允价值计量的投资性房地产	19,339.00	34,389.76	30,753.77	43,360.00
合计	**19,339.00**	**34,389.76**	**30,753.77**	**43,360.00**

2012 年，公司投资性房地产公允价值变动收益 43,360.00 万元，主要包括北京北望金辉大厦公允价值变动 17,500 万元、重庆金辉广场公允价值变动 9,000 万元和重庆融侨城写字楼公允价值变动 9,000 万元。

2013 年，公司投资性房地产公允价值变动收益 30,753.77 万元，主要包括北京北望金辉大厦公允价值变动 7,400 万元、西安金辉大厦公允价值变动 5,027 万元和重庆金辉广场公允价值变动 5,763 万元。

2014 年，公司投资性房地产公允价值变动收益 34,389.76 万元，主要包括北京北望金辉大厦公允价值变动 16,400 万元、西安金辉大厦公允价值变动 5,000 万元和重庆金辉广场公允价值变动 4,000 万元。

2015 年 1-9 月，公司投资性房地产公允价值变动收益 19,339.00 万元，主要包括北京北望金辉大厦公允价值变动 13,972.00 万元和重庆融侨城五期写字楼 1#公允价值变动 2,259.00 万元。

4、投资收益

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司投资收益分别为 23,903.08 万元、913.76 万元、-167.54 万元和 8,647.34 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
权益法核算的长期股权投资收益	-1,363.53	-724.61	-	9,504.23
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	482.05	14,162.96
处置可供出售金融资产取得的投资收益	9,055.99	-	-	-
理财产品收益	954.88	557.07	431.71	235.89
合计	**8,647.34**	**-167.54**	**913.76**	**23,903.08**

报告期内，公司投资收益波动较大，各年变动的主要原因如下：

2012 年，公司转让北京金地融侨房地产开发有限公司合计收益 2.37 亿元，其中按权益法核算确认收益 0.77 亿元，处置股权产生投资收益 1.60 亿元。

2013 年，公司转让北京天达源房地产开发有限公司 34%股权，长期股权投资产生收益 482.05 万元。

2014 年及 2015 年 1-9 月，公司按权益法核算的长期股权投资收益为负，主要为公司的合营公司所开发项目尚未结转收入，属于项目开发前期，未有利润产生，故导致负数；2015 年 6 月，公司因停止开发合作项目，处置了持有的北京世纪文创有限公司 70%股权，取得投资收益 9,055.99 万元。2015 年 1-9 月，公司理财产品收益主要为公司利用日常盈余资金购买短期保本银行理财产品所产生的收益。

5、营业外收支

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
固定资产处置利得	140.68	24.62	27.25	200.67
政府补助	479.80	-	909.60	-
没收定金及违约金收入	3,832.74	624.86	327.22	271.64
其他	153.61	288.54	96.09	42.32
合计	**4,606.83**	**938.02**	**1,360.16**	**514.63**

2015 年 1-9 月，公司营业外收入为 4,606.83 万元，较 2014 年增加 3,668.81 万元，增幅 391.12%，主要是因为：①公司下属控股子公司北京融辉置业根据《（2014）民一终字第 261 号民事调解书》，向拉萨市启晨资产管理合伙企业（有限合伙）收取的 2,025 万元的违约金和罚息；②公司下属控股子公司西安融辉地产依据《陕西省高级人民法院民事判决书（2014）陕民一终字第 00164 号》向陕西星王企业集团有限公司收取的 1,180.33 万元利息及违约金，其中违约金 728.00 万元。

报告期内，公司政府补助具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
西安经济发展突出贡献企业奖励	170.00	-	-	-
上海宝山区罗店开发区营业税及所得税返还	7.00	-	-	-
金辉广场社区商业中心建设扶持资金	8.00	-	-	-
苏州财政纳税大户奖励	30.00	-	-	-
苏州吴中经济开发区财政奖励款	20.00	-	-	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
武侯区机投街道办事处重点项目投资工作补助经费	244.80	-	-	-
绿化长江重庆行动专项资金	-	-	900.00	-
成都市武侯区机投桥街道办事处企业扶持款	-	-	9.60	-
合计	**479.80**	**-**	**909.60**	**-**

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出具体构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
固定资产处置损失	113.56	260.21	19.60	27.28
对外捐赠	305.90	1,419.50	2,271.68	2,370.00
罚款及滞纳金	211.36	579.04	89.50	53.91
赔偿金及违约金	655.17	894.48	2,549.95	2,128.09
其他	399.43	53.26	86.40	156.72
合计	**1,685.42**	**3,206.49**	**5,017.13**	**4,736.00**

6、资产减值损失

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司资产减值损失主要是计提坏账损失和存货跌价准备形成的损失，两项合计分别为 41,306.96 万元、55,883.25 万元、16,190.86 万元和 6,614.87 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
坏账损失	1,494.25	211.89	1,568.98	639.05
存货跌价损失	5,120.62	15,978.97	54,314.27	40,667.91
合计	**6,614.87**	**16,190.86**	**55,883.25**	**41,306.96**

报告期内，公司的资产减值损失主要是由存货跌价损失构成，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月占比分别为 98.45%、97.19%、98.69%和 77.41%。

7、所得税费用

报告期内，公司所得税费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
按税法及相关规定计算的当期所得税	16,549.87	48,559.89	57,931.58	47,881.43
递延所得税调整	9,114.81	6,135.22	5,853.78	-755.12

合计	25,664.68	54,695.11	63,785.36	47,126.31

8、每股收益及净资产收益率

（1）加权平均净资产收益率

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
归属于公司普通股股东的净利润	8.28%	17.09%	22.45%	25.38%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.89%	14.01%	19.27%	18.49%

（2）基本每股收益

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.47	0.80	0.88	0.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（元/股）	0.33	0.66	0.75	0.58

9、可能影响公司持续盈利能力的主要因素

影响公司未来盈利能力连续性和稳定性的因素主要包括以下几个方面：

（1）房地产市场景气程度将对公司的发展产生直接影响。公司以房地产开发业务为最重要的收入来源，如房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

（2）房地产行业依然是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

（3）由于公司在签订销售合同，取得客户付款证明，房产完工并交付业主后才确认实现销售收入，因此，公司销售收入的确认受交房工作的影响较为明显。如竣工交房的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

（4）土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，公司在北京、重庆、福州、西安等城市的在建、拟建项目的规划建筑面积超过 500 万平方米，丰富的土地储备为公司持续快速发展提供了保障。但是，由于土地资源的稀缺性，以及“招拍挂”制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，同时获取土地的难度增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

（5）相关行业的发展状况对公司的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成公司业绩的波动。

（五）经营成果变动原因分析

1、利润表主要项目变动情况

报告期内，公司的营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	969,462.64	1,220,728.85	1,021,566.62	671,922.50
营业利润	111,515.48	203,529.20	213,340.39	184,082.36
利润总额	114,436.89	201,260.72	209,683.44	179,860.99
净利润	88,772.20	146,565.61	145,898.08	132,734.68
归属母公司所有者的净利润	81,532.24	138,347.69	151,331.95	137,030.29
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	58,011.73	113,384.79	129,933.53	99,832.21

报告期内，公司的净利润主要来源于营业利润，2012 年和 2013 年，随着公司房地产开发项目进入结转期，营业利润也大幅上升。由于近几年土地市场的持续升温，土地取得成本逐年上升，同时，受到公司全国性战略布局的逐步推进，公司新进入城市的房地产项目毛利率相对较低，导致 2014 年公司的营业利润额有所下降。

2、非经常性损益对公司盈利能力影响的分析

报告期内，公司非经常性损益及其占净利润的比例如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动性资产处置损益	9,083.12	-235.60	489.69	14,336.35
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	479.80	-	909.60	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57.04	2,778.33	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	954.88	557.07	431.71	235.89

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-942.40	-1,962.70	-555.79	-5,206.32
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	19,339.00	34,389.76	30,753.77	43,360.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,414.48	-2,032.88	-4,574.20	-4,394.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
非经常性损益总额	31,385.92	33,493.99	27,454.78	48,331.16
减：非经常性损益的所得税影响数	7,823.38	8,449.46	6,368.17	11,728.88
非经常性损益净额	23,562.54	25,044.52	21,086.61	36,602.28
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	42.02	81.63	-311.81	-595.80
归属于公司普通股股东的非经常性损益	**23,520.51**	**24,962.90**	**21,398.42**	**37,198.08**
归属于公司普通股股东的非经常性损益/归属于母公司股东的净利润	**28.85%**	**18.04%**	**14.14%**	**27.15%**

报告期内，公司非经常性损益净额分别为 37,198.08 万元、21,398.42 万元、24,962.90 万元和 23,520.51 万元，主要采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益。

报告期内，公司非经常性损益净额占净利润的比重分别为 27.15%、14.14%、18.04%和 28.85%。公司扣除非经常性损益后的净利润基本保持稳定，公司盈利对非经常性损益不存在重大依赖。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	263,521.89	210,535.83	106,549.06	143,379.61
投资活动产生的现金流量净额	-108,023.56	-238,835.81	-115,318.07	22,397.40
筹资活动产生的现金流量净额	-151,171.88	56,488.93	46,382.13	-93,734.48
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.51	-161.22	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,325.94	28,027.73	37,613.12	72,042.53

（一）经营活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售商品、提供劳务收到的现金	871,060.69	1,239,656.13	1,092,276.87	912,183.40
收到其他与经营活动有关的现金	370,070.11	544,438.40	495,795.43	428,103.38
经营活动现金流入小计	**1,241,130.80**	**1,784,094.53**	**1,588,072.30**	**1,340,286.78**
购买商品、接受劳务支付的现金	475,508.74	795,359.71	793,266.72	614,374.86
支付给职工以及为职工支付的现金	35,536.14	44,184.95	32,734.96	27,853.50
支付的各项税费	131,705.40	159,615.07	134,043.89	109,119.98
支付其他与经营活动有关的现金	334,858.64	574,398.97	521,477.67	445,558.83
经营活动现金流出小计	**977,608.92**	**1,573,558.70**	**1,481,523.24**	**1,196,907.17**
经营活动产生的现金流量净额	**263,521.89**	**210,535.83**	**106,549.06**	**143,379.61**

报告期内，公司的经营活动产生的现金流量净额均为正，主要是因为随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地作为该行业最为核心的资源，其固有的稀缺性在市场需求不断扩大的情况下，公司取得的土地成本逐年上升。作为资金密集型行业，为了能高效利用现有的资金，分散经营风险，公司在“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略方针下，积极应对市场变化，更多的通过合作经营、股权收购等多种方式获取土地，有效增强公司在深耕城市的影响力。2013 以来，公司通过与其他开发商的共同经营的合作方式，已进入了苏州、西安等城市的地产开发项目。此部分现金流出直接体现为投资性现金流，未在经营性现金流中反映。

（二）投资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
收回投资收到的现金[注（1）]	1,136,695.39	995,826.00	805,717.05	169,785.01
取得投资收益收到的现金	954.88	557.07	431.71	22,235.89[注（2）]
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	348.26	519.75	686.12	525.64
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,462.44	-	2.07
投资活动现金流入小计	**1,137,998.53**	**998,365.26**	**806,834.88**	**192,548.61**
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,167.56	49,542.56	33,613.49	23,076.21
投资支付的现金	1,214,854.53	1,184,658.67	838,539.56	147,075.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,999.84	49,999.90[注（3）]	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
投资活动现金流出小计	**1,246,022.09**	**1,237,201.07**	**922,152.95**	**170,151.21**
投资活动产生的现金流量净额	**-108,023.56**	**-238,835.81**	**-115,318.07**	**22,397.40**

注（1）：收回投资收到的现金是公司为了提高资金利用效率，投资购买的风险较低的 T+0 或 T+1 开放式资产组合型人民币理财产品回款

注（2）：2012 年，公司取得投资收益收到的现金为 22,235.89 万元，主要是当年公司转让北京金地融侨房地产开发有限公司收益 2.37 亿元

注（3）：2013 年取得子公司及其他营业单位支付的现金为 49,999.90 万元，主要是公司收购句容弘源地产 100%股权所支付的股权转让款

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 22,397.40 万元、-115,318.07 万元、-238,835.81 万元和-108,023.56 万元。报告期内，公司投资支付的现金逐年增加主要是因为随着取得土地成本的持续上升，为了降低经营风险，公司调整了业务经营模式，更多的采用与其他开发商共同经营的方式，通过成立合营公司或者收购公司股权来实现自身的业务扩张。

（三）筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
吸收投资收到的现金	20,000.00	58,208.03	-	-
取得借款收到的现金	452,400.00	643,280.00	684,235.60	342,490.40
筹资活动现金流入小计	**472,400.00**	**701,488.03**	**684,235.60**	**342,490.40**
偿还债务支付的现金	464,610.60	533,383.09	550,850.00	336,785.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,667.45	103,520.60	81,962.47	92,701.51
支付其他与筹资活动有关的现金	4,293.83	8,095.41	5,041.00	6,738.37
筹资活动现金流出小计	**623,571.88**	**644,999.10**	**637,853.47**	**436,224.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**-151,171.88**	**56,488.93**	**46,382.13**	**-93,734.48**

2012 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-93,734.48 万元，主要是因为公司新增贷款规模与偿还贷款规模基本持平，当年支付利息导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

2013 年和 2014 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 46,382.13 万元和 56,488.93 万元，主要是公司通过银行借款等多种方式筹集资金满足土地储备、项目开发与拓展的资金需要。

2015 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为-151,171.88 万元，主要是因为当年公司支付了较多的股利导致筹资活动现金流出所致。

四、资本性支出分析

（一）报告期内资本性支出项目

报告期内，公司资本性支出情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
固定资产支出	345.84	13,458.16	6,853.54	1,168.19
无形资产支出	136.90	5.81	181.40	34.64
投资性房地产支出	29,491.18	33,430.74	25,798.94	20,891.13
在建工程支出	1,076.78	2,274.44	319.73	199.27
合计	**31,050.70**	**49,169.15**	**33,153.61**	**22,293.23**

（二）未来年度可预见的重大资本性支出

单位：万元

项目	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年
投资性房地产支出	12,700.00	63,600.00	21,700.00	4,500.00
合计	**12,700.00**	**63,600.00**	**21,700.00**	**4,500.00**

五、其他事项说明

（一）重大会计政策及会计估计差异或变更

重大会计政策及会计估计差异或变更请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“四、主要的会计政策和会计估计”。

（二）重大担保、诉讼、其他或有事项和期后事项对公司的影响

公司的重大诉讼和仲裁事项请参见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼与仲裁”。

公司的重大担保情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”和“第十五节 其他重要事项”之“三、对外担保情况”。

其他或有事项和期后事项请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十一、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项”。

六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

（一）新的趋势或变化对公司未来财务状况和盈利能力的影响分析

1、房地产行业变化新趋势

（1）房地产行业将向精细化、专业化发展

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

（2）房地产行业将进入并购整合期

房地产行业正在宏观调控下加速进入并购整合期。房地产行业竞争加剧，行业趋于集中化，并购重组不可避免。2015 年是一个市场机制发挥其资源充分优化配置和优胜劣汰作用之年。部分中小房企面临难以为继、资不抵债的风险，大规模并购重组的可能性在逐步增加。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。之前仅靠简单的拿地开发快速获取收益的经营模式已无法在未来的行业发展中立足。

2、公司应对新趋势所采取的措施和策略

（1）高效的“总部—城市公司”两级管控模式

目前，公司以“跨区域、多项目”发展模式为出发点，施行“总部—城市公司”两级管控模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投资、设计、施工、销售等关键环节的把控。与其他房地产开发商的区域管理模式相比，公司现有的两级管理架构保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，同时也有效的节约了管理链条过长而带来的额外成本。

（2）以技术创新带动软实力的提升

虽然在当前的环境下，住宅类房产仍然具备刚性的需求，但随着经济水平和人均收入水平的不断提高，社会大众对产品的要求已脱离了基本的居住要求，更

加注重和强调社区服务、配套设施等居住感受方面的体验，智慧型、绿色型生态社区将是未来居住类房产项目的核心。公司将以绿色化、人性化和科学化为理念，对建造流程进行精益化管理，并针对性地把成熟的新技术、新材料、新工艺运用到项目建设之中，提高建筑效能，提升客户住房体验。

同时，公司也一贯注重社区的配套综合服务能力，公司所开发的项目均由自己的物业管理公司提供专业、全方位的服务。公司的物业管理团队从物业开发初期就开始参与整个设计规划阶段，与其他外聘的物业管理机构相比，更能深刻理解所居住区域的定位和需求，提供更有针对性的服务。目前，公司的物业管理团队有大约 2,000 名专业人士，管理面积逾 800 万平方米的物业开发项目，为超过 10 万名业主提供服务。金辉物业的管理理念已得到了业主的认可。

（3）积极开展合作经营，降低经营风险

公司在房地产行业已运作多年，深谙房地产发展的脉络和发展方向。2013 年以来，公司顺应行业发展趋势，已通过与其他开发商的合作经营、收购兼并等方式，成立了多家合营公司及控股公司，有效的分散了经营风险，在开发经营的模式上走在了行业的前列。未来随着此类经营模式的逐渐成熟，将对公司的财务状况和盈利能力产生积极影响。

（二）行业发展对公司财务状况和盈利能力的影响分析

1、城镇化率及可支配收入的上升将促使房地产业的发展

在城镇化率方面，随着改革开放政策的执行和经济的快速发展。国内的城镇化率由 2008 年的 46.99%上升至 2014 年的 54.77%，城镇总人口由 2008 年的 6.24 亿增至 2014 年的 7.49 亿。由于城镇人口大幅增加，城市的住房需求亦随之增长。根据 2014 年 3 月颁布的国家新型城镇化规划（2014 年至 2020 年），预期中国到 2020 年常住人口城镇化率将达 60%。同时，预计 2020 年前约有 1 亿农村人口转为城镇常住人口。因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。

在人均可支配收入方面，随着中国经济快速增长，城市家庭人均可支配收入稳步提高，由 2008 年的 15,781 元增至 2014 年的 28,844 元，复合年增长率 10.57%。随着购买力日益提高，生活水平和条件的不断改善，中高端个人住房

需求持续增长。

2、政策宽松将促进房地产业发展

房地产行业受政策调控影响较大。从城市分类来看，一线城市的限购政策短期内将继续维持，适当延迟改善型需求释放及抑制投资性需求将是未来一段时期内的主要基调。二、三线城市的房地产政策面将有序放宽，2014 年，多地出台了刺激政策，限购政策放松短期内刺激需求入市。2015 年，“3•30”新政等一系列房地产政策措施接连出台，各地不断出现放松限购等政策。

（三）关联行业发展情况对公司财务状况和盈利能力的影响分析

房地产业与 20 多个产业有直接关系，共涉及上下游 50 多个行业。这里主要分析与房地产业发展关联最紧密的四个行业—建材业、建筑业、房地产中介行业和房地产装修行业。

1、上游行业的发展状况对本行业的影响

房地产行业的上游行业种类繁多，主要包括建材行业和建筑行业。建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本。反之，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到促进作用。

近年来作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率呈现下降趋势。

2、下游行业的发展状况对本行业的影响

房地产行业的下游行业主要有房地产中介行业和房地产装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了物业产品的流动性，也创造了新的物业需求，有助于促进房地产行业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，有利于提高居民的生活品质，也会促进房地产行业的发展。

七、未来分红回报规划

公司于 2015 年 12 月 17 日召开 2015 年第五次临时股东大会审议通过了《金辉集团股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》。详见本招股说明书“第十四节 股利分配政策”之“三、发行后公司的股利分配政策”。

八、本次融资募集资金到位完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势

（一）公司首次公开发行股票对每股收益的影响分析

公司首次公开发行股票完成后，公司的股本和净资产规模将较发行前有较大幅度的提高，由于房地产开发项目需要一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，因股本和净资产规模增长较快将摊薄每股收益。但从中长期看，本次发行募集资金带来的资本金规模增长将有效促进公司业务规模的扩张，进一步提升公司的业务规模和盈利能力。公司将积极采取各种措施提高净资产和资本金的使用效率，以获得良好的收益。

1、主要假设和前提

（1）本次发行方案于 2016 年 11 月 30 日实施完成；该完成时间仅用于计算本次发行摊薄即期回报的影响，最终时间以经证监会核准并实际发行完成时间为准；

（2）本次发行数量预计为 60,000 万股，募集资金总额预计 600,000 万元，不考虑发行费用等影响；

（3）国民经济保持稳步增长，房地产行业没有发生重大不利变化；

（4）假定暂不考虑其他经营或非经营因素对公司资产状况和盈利能力的影响。

2、对公司每股收益的影响分析

基于上述假设前提，根据公司 2015 年实际经营情况，预计归属于母公司股东的净利润为 15.50 亿元，同时，结合 2016 年公司各项目楼盘开竣工计划，预计 2016 年实现归属于母公司股东的净利润为 18.50 亿元，增长 19.35%。该假设分析仅作为测算本次发行摊薄即期回报对公司每股收益财务指标的影响之用，并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

指标	2015 年/2015 年 12 月 31 日（预测值）	2016 年/2016 年 12 月 31 日	
		发行前	发行后
加权平均股本（亿股）	17.64	18.00	18.50

指标	2015 年/2015 年 12 月 31 日（预测值）	2016 年/2016 年 12 月 31 日	
		发行前	发行后
归属于母公司股东的加权平均净资产（亿元）	98.75	108.00	113.00
归属于母公司股东的净利润（亿元）	15.50	18.50	18.50
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（亿元）	12.36	15.36	15.36
归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.88	1.03	1.00
归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.88	1.03	1.00
扣非后归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.70	0.85	0.83
扣非后归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.70	0.85	0.83
归属于母公司股东的加权平均净资产收益率	15.70%	17.13%	16.37%
扣非后归属于母公司股东的加权平均净资产收益率	12.52%	14.23%	13.60%

注：

（1）发行前归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=当期归属于母公司股东的净利润/发行前总股本；
（2）发行后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=当期归属于母公司股东的净利润/（发行前总股本+本次新增发行股份数*发行月份次月至年末的月份数/12）；
（3）发行前扣非后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润/发行前总股本；
（4）发行后扣非后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润/（发行前总股本+本次新增发行股份数*发行月份次月至年末的月份数/12）；
（5）发行前归属于母公司股东的加权平均净资产=期初归属于母公司股东的加权平均净资产+当期归属于母公司股东的净利润/2）；
（6）发行后归属于母公司股东的加权平均净资产=期初归属于母公司股东的加权平均净资产+当期归属于母公司股东的净利润/2+本次募集资金*发行月份次月至年末的月份数/12）。

（二）本次发行的必要性和合理性分析

1、本次发行的必要性分析

（1）本次发行是公司继续实施“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，做大做强房地产业务，提高公司核心竞争力的重要手段

房地产行业是我国国民经济发展的支柱型行业，发展迅速，近年来国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，持续对房地产市场予以

调控。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的态势。

近几年，公司以“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，在东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域进行了布局，涉及北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、南京、苏州、成都、扬州等近 20 座核心城市，努力打造符合现代都市人需求生活方式的产品。公司总资产规模、收入和利润水平亦大幅增长，逐渐树立了公司自有品牌的知名度。

由于房地产行业壁垒较低，且行业市场巨大，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场，行业竞争日趋激烈。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。

在此大背景下，公司有必要充分利用资本市场，筹措业务开拓所必需的资金，做大做强房地产业务，以便抓住业务机遇，践行公司发展战略，提高公司的整体核心竞争力。

（2）本次发行是优化公司现有资本结构，提高抗风险能力的重要措施

截至 2015 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率为 80.01%，高于同行业上市公司的平均水平。公司业务规模的扩张能力在一定程度上受制于公司整体的资金和负债状况。因此，公司有必要通过在资本市场发行股票，补充公司的资本金，进而降低资产负债率，改善公司资本结构，进一步优化财务状况，提升抗风险能力，促进公司业务良好、健康发展，实现股东利益最大化。

2、本次发行的合理性分析

（1）本次发行募集资金投资项目具有良好的回报前景

公司本次募集资金拟投向的项目为重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园和西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目的开发建设。该等项目均具有良好的投资回报率或内部收益率。尽管根据测算，本次发行在短期内将对公司的即期回报造成一定摊薄影响，但通过将募集资金投资于前述项目及募集资金投资项目效益的逐步释放，在中长期将有助于公司每股收益水平的提升，从而提升股东回报。

（2）本次公开发行将可以优化公司的财务结构，有效降低公司现有资产负债率水平和财务风险

通过本次发行募集资金，公司资产负债率将从 80.01%降低至 69.87%，与房地产可比上市公司的平均水平接近，其将有效优化公司的财务结构，降低公司资产负债率水平和财务风险。

（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司本次募集资金拟投向的项目为重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园和西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目。上述项目均属于公司房地产开发业务所开发的产品，因此公司本次募集资金均投向公司的主营业务。各个项目具体情况及与公司业务的关系如下：

重庆金辉城项目是公司在重庆地区开发的房地产项目之一。该项目属于大片区多层次产品的房地产开发项目。本次募集资金拟投入到该项目一期 B1 区、二期 C 区、三期及五期等相关地块的开发建设。项目总建筑面积 102.73 万平方米，上述地块预计总投资额为 61.49 亿元，预计收入 103.49 亿元，项目投资净利率为 34.26%。该项目作为公司未来几年在重庆地区重点开发的对象，其建成和销售能够显著提升公司在重庆地区的经营业绩和品牌形象。

苏州优步花园项目是公司在苏州地区开发的房地产项目之一。该项目由多层、小高层、高层等多种类型住宅组成。项目总建筑面积 16.77 万平方米，预计总投资额为 11.62 亿元，预计收入 14.34 亿元，项目投资净利率为 12.35%。该项目地处苏州工业园区的优质地段，房地产市场环境优良，预售情况较好，未来几年该项目将成为公司在苏州地区主要的销售收入来源。

西安天鹅湾西园项目是公司在西安地区开发的房地产项目之一。项目由高层及小高层住宅组成。项目总建筑面积 15.27 万平方米，预计总投资额为 7.95 亿元，预计收入 9.95 亿元，项目投资净利率为 12.85%。该项目位于西安大兴新区的核心地带，靠近西安最繁华的钟楼商圈，是二环内西安城的核心生活区，占据良好的区位资源，是公司在西安地区所开发的优质项目。该项目的建成和销售有利于公司在西安地区业务的进一步拓展并提高公司在该地区的市场占有率。

西安金辉世界城上东区项目是公司在西安地区开发的房地产项目之一。该项

目由高层及小高层住宅组成。项目总建筑面积 26.96 万平方米，预计总投资额为 14.34 亿元，预计收入 18.14 亿元，项目投资净利率为 12.90%。该项目地处曲江新区二次规划的中央文化商务区，此区域将在未来打造成国际级复合型生活中心区，房地产业务的潜力较大。该项目的建成和销售有利于公司在西安地区业务的进一步布局，提升公司在西安地区的品牌形象。

（四）公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、人员储备

募集资金投资项目运行所需的人员将以内部培养为主，部分基础工作人员将从外部招聘。公司在房地产项目开发过程中的调研论证、土地购置、施工建设、销售推广、物业服务等各个环节均培养和积累了大量的专业人员，同时建立了相关团队负责各项运营工作。相应的专业人员也将根据募集资金投资项目的实施计划从公司各对应部门提前确定，使得募集资金投资项目拥有充足的人力储备。项目人员储备确定后，公司还将根据各募集资金投资项目的产品特点、运营模式，对储备人员进行培训，保证相关人员能够胜任相关工作。

2、技术储备

公司在多年的房地产开发过程中总结并积累了大量经验，形成了一套全面有效的开发流程并在业务发展过程中不断改进。公司在房地产项目的前期设计中对于产品选址、产品定位、户型结构等方面拥有诸多成熟的分析技术和先进的设计理念，能够适应房地产市场前沿的技术水平和市场需求；公司房地产开发建设阶段也改进并应用了诸多建筑方面的新工艺和新技术，公司依据项目定位、目标客户需求、周边环境等因素，在房屋建筑的经济性、实用性、环保性等方面寻求创新突破，并将应用较为成功的技术推广到公司其他开发建设项目中。

3、市场储备

公司已在福建、重庆、西安、北京、天津、上海等近 20 个城市和地区开展以住宅为主的房地产开发业务。其中，福州、重庆、西安等城市是公司较早进入且业务开展较多的城市，公司在上述城市的项目储备较为丰富，未来也将充分开发上述城市的房地产市场，巩固公司的经营成果；公司目前已进入北京、上海、天津等城市，该类城市未来房地产市场仍然具有较大的成长空间以及较多的业务

机会，是公司未来业绩增长和市场结构进一步优化的有效保障。

（五）公司现有业务板块运营状况及发展态势

公司主要从事房地产开发、物业管理及物业租赁，其中房地产开发占绝大多数比例，报告期内，房地产开发业务产生的收入占主营业务收入的比例分别为98.51%、98.48%、98.03%和98.07%。2012-2014年，公司分别实现营业收入671,922.50万元、1,021,566.62万元和1,220,728.85万元，年复合增长率为34.79%；分别实现净利润132,734.68万元、145,898.08万元和146,565.61万元，年复合增长率为5.08%。公司以“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，在东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域进行了布局，在2014年房地产市场景气程度下降的背景下，公司在报告期内仍然实现了主营业务的连续增长。截至2015年9月30日，公司土地储备面积为482万平方米，在建总建筑面积462万平方米，是未来几年公司业务规模维持稳定增长的重要保障。

预计到2016年，国内一线城市地价将仍处高位，其将考验房地产企业的资金实力和操盘能力；二线城市市场行情将继续分化，需要房地产企业谨慎分析并优化布局；三四线城市的商品房去化将较为困难，市场将进入去库存时代。从全国范围来看，全国房地产市场可售资源较为充足，开发投资增速放缓，房价中长期上涨空间收窄。由于大部分城市库存规模较大，政府部门可能通过回购商品房作保障房、取消二套房限贷、下调按揭贷款首付比例要求以及减免交易税负等措施保障房地产市场的平稳健康发展。

（六）公司现有业务板块面临的主要风险及改进措施

1、公司现有业务板块面临的主要风险

（1）政策风险

近年来，国家针对房地产市场的变化出台了一系列宏观调控政策。政策导向已由抑制房价快速上涨、降低经济整体运行风险转为有保有压，注重保持房地产市场平稳健康发展。虽然2015年，国内房地产市场发展呈现稳中有升的积极态势，但未来政府的调控方向及调控手段仍具有较大不确定性，可能会对房地产公司业务的各个环节如土地取得、建筑规划、贷款申请、项目预售等方面造成一定的影响，同时可能会对消费者的购房需求产生一定的抑制，从而影响公司房地产

项目的开发与经营。

（2）宏观经济、行业周期性波动的风险

房地产行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资前景和市场需求都将看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。

（3）原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料为土地和建材，原材料的价格波动将直接影响房地产企业的开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然公司房地产业务采取了稳健的发展策略，具备较强的抗风险能力，如果未来土地价格持续上涨，或建材价格发生波动，将会增加公司获取及开发项目的成本，加大项目开发经营风险。

（4）房地产开发项目集中在二、三线城市的风险

公司开展的房地产业务大部分集中在国内的二线或者三线城市，上述城市在资源禀赋和人均购买力等方面普遍弱于国内一线城市。虽然公司在进入上述城市前均对该地区的市场和政策环境进行了较为充分的调查和论证，目前在上述城市的经营状况良好，但由于受到国内宏观经济转型、未来人口老龄化等因素的影响，国内房地产市场的地域性差异将会显著分化，二线或者三线城市可能受到较大冲击，从而对公司业绩可能带来不利影响。

（5）财务风险

因满足项目建设开发投入的需要，公司对外债务融资规模相对较大。截至 2015 年 9 月 30 日，公司有息负债总额 1,175,605.00 万元。2012-2015 年 1-9 月，公司合并口径下平均资产负债率达 80.01%，与可比房地产上市公司相比，处于相对较高水平。如房地产市场或金融市场发生重大波动，公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，融资的空间将进一步受到限制，偿债压力会持续增加。

同时，公司现有的存货规模和投资性房地产账面价值较大，如房地产市场出

现重大变化，公司现有存货资产将面临跌价风险，投资性房地产价值也将面临下降风险，进而对公司财务表现产生不利影响。

2、公司主要改进措施

（1）紧跟国家调控政策及行业周期性变化，适时调整公司经营策略

针对国家宏观政策的不断变化和行业周期性的转换，公司将紧跟宏观动态，把握各地区房地产政策精神，积极适应国家和各地区对房地产行业调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，在国家稳定住房消费的总基调下，依据分类指导政策、支持居民自住及改善型需求的指导精神，推进公司项目的开发建设。

（2）提升公司管理水平和成本控制力度

目前，公司以“跨区域、多项目”发展模式为出发点，实行“总部—城市公司”两级管控模式，房地产开发业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在投资、设计、施工、销售等关键环节的把控。与通常的区域管理模式相比，公司现有的两级管理架构保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线市场信息和业务动态，同时也有效的节约了管理链条过长而带来的额外成本。

同时，公司将加强预算管理，严格执行公司的采购审批制度，加强对购置土地的调研和研究，在进入新进城市前均需对该地区的市场和政策环境进行充分的调查和论证。对于建筑工程发生的成本费用将加强核算和控制力度，严格按照公司目标成本的规范执行，从整体上控制经营成本。

（3）改善公司整体运营能力，降低财务风险

未来公司将致力于房地产开发业务的开发规模、盈利能力、品牌实力建设，打造好房地产业务的两个核心，即，房地产产业经营和资本运营，以产业经营为基础，充分发挥资本运营的作用，形成两条腿走路的良性地产经营格局，提升公司运营能力。在推进公司业务发展的同时，公司将更加注重内部控制制度的建设和有效执行，进一步保障公司的生产经营，提高运营效率与效果，降低财务风险。

（4）加强公司对于优秀人才的吸引力

公司将在人才的培育、引进、激励等方面持续改进和完善，建立全面系统的

人才管理机制。在人才的培育方面，通过培训总结等方式，提高人员的专业水平。在人才的引进方面，加大力度从市场以及大专院校引进企业发展所需的多层次人才，共同参与企业的发展。在人才的激励机制建设方面，进一步完善对各层级员工的激励制度，通过加强业绩考核激励等方式，促使员工提高工作积极性并努力提升自己的专业水平，为公司建设一支强大稳定的人才队伍。

（5）保证募集资金有效合理使用，加快募集资金投资项目进度，提高资金使用效率

公司将按照《公司法》等法律、法规、规范性文件的规定，将对募集资金的专户存储、使用、管理和监督进行明确规定。并定期对募集资金进行内部审计、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。同时，公司也将抓紧募投项目的前期工作，统筹合理安排项目的投资建设，力争缩短项目建设期，实现募投项目的早日投产和投入使用。

（七）公司董事、高级管理人员对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺（上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证）：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

第十二节 业务发展目标

一、公司整体经营目标及主要业务计划

（一）公司的经营理念

公司以“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略发展方针，布局东南部、长三角、环渤海、中西部四大区域，开发足迹遍及北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港等近 20 座核心城市。秉承“阅读城市、尊重人文、赞美生活”的产品理念，公司致力于打造符合现代都市人需求的生活方式，在专注品质的同时，通过产品细节的精雕细琢彰显宜居体验。

（二）发展战略

在市场选择方面，公司将不断巩固和发展已进入城市，强化在已进入城市的地位和影响力，形成并夯实品牌优势。此外，公司新城市的进入会根据城市经济、人口、文化、房地产竞争情况等特点进行精细化分析及甄选。未来公司将坚持“全国布局、区域聚焦、城市领先”战略，稳步布局北京、上海等一线城市以及苏州、南京、合肥、重庆、成都、西安、福州等二线核心城市及区域中心型城市，通过不断补充优质土地储备，优化土地储备结构，保障项目销售平稳释放，实现当期业绩与未来成长之间的平衡。

在土地获取方式方面，除通过招拍挂等方式不断补充土地储备外，公司将通过合作经营、兼并收购等多种方式获取土地，有效增强公司在深耕城市的影响力。

在产品选择方面，公司将以住宅地产销售为主，以商业地产销售和战略性持有性物业出租经营为有益补充，合理规划和发展住宅地产、商业地产（含持有性物业）。公司将继续以战略核心城市为开发重点，秉承公司领先的开发理念和经营模式，主要发展刚需及首改住宅，实施高周转。同时，战略性持有适当比例的物业以保证公司整体业务发展的平衡性，增强公司抗御行业周期和经济波动的能力。

在发展速度方面，公司将采取稳健增长策略。公司将在业务运营中保持谨慎

态度，加强在土地获取中的可行性分析，审慎进行现金流管理和控制、把握项目开发和销售节奏。

（三）整体经营目标

基于上述发展战略，公司将继续在现有运营体系下，坚持“全国布局、区域聚焦、城市领先”，匹配土地储备规模和结构，深化公司品牌影响力，巩固区域市场份额，形成均衡利润增长。

（四）主要业务计划及实施保障

1、产品开发计划

本公司未来两到三年房地产开发项目主要由目前在建项目和拟建项目构成，其中，详细情况参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“七、公司房地产开发的具体项目情况”及“第十三节 募集资金运用”。

2、市场开发、业务开拓和营销网络的建设计划

本公司起步于福州，目前已经成功布局北京、上海、天津、重庆、福州、福清、西安、合肥、沈阳、南京、苏州、成都、扬州、无锡、盐城、淮安、连云港等近20座核心城市。公司的市场开拓将坚持以中国最具发展潜力的核心区域为重心，力争在上述城市或地区占有一定市场份额，稳步提高市场占有率。

在产品开发方面，公司未来仍将以住宅地产开发与销售为核心，在国内核心城市区域深耕，进一步挖掘市场潜力，通过招拍挂、合作经营、兼并收购等方式丰富土地储备规模和结构。同时，战略性持有一线、二线核心城市的优质物业，如写字楼等。

未来两到三年公司将加强营销网络建设，建立公司总部营销监控与项目公司属地化运作相结合的营销体系，即公司在具体项目营销中加强公司总部对项目公司的营销监控，运用统一品牌形象和策略，同时发挥项目公司的属地化特征，实现良性互动。

3、技术创新与管理计划

公司将继续进行产品方面的技术开发，以绿色化、人性化和科学化为理念，对建造流程进行精益化管理，并针对性地把成熟的新技术、新材料、新工艺运用

到项目建设之中，提高建筑效能。

公司将继续实行管控流程动态标准化，统一各项目公司操作流程，加强产品线标准化及模块化，使公司产品能有效定位并高效运用。同时，予以不断总结和提炼，使标准化单元能够动态完善并加以运用。

4、人力资源计划

公司坚持以人为本，十分重视人才的引进和培养。公司将为员工提供具有竞争力的薪酬和福利体系，导入多元化竞争和激励模式，规范与完善考核管理流程，优化员工晋升发展机制和弹性薪酬机制，并通过培养、引进、交流等有效途径科学配置人力资源。

5、筹资计划

公司将根据未来业务发展需要，综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以效益最大化为原则，利用银行贷款、发行公司债券及A股发行上市等多种手段进行持续融资。

公司将严格遵循相关财务规定合规核算，坚持稳健增长策略，按照既定目标做大做强公司核心业务。若本次股票发行成功，公司将充分利用资本市场的有利条件，结合业务发展需要，适时通过多种金融工具进行再融资，为公司业务发展目标的实现提供坚实基础。

二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难

（一）拟订计划所依据的假设条件

1、公司本次首次公开发行人民币普通股股票（A股）取得成功，募集资金及时到位；

2、国民经济保持稳步增长，房地产行业没有发生重大不利变化；

3、公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规等无重大改变；

4、公司执行的财务税收政策无重大改变；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。

（二）实施计划面临的主要困难

公司在实施上述规划中所面临的主要困难：

1、我国房地产行业已经历近20年的快速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化趋势，行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，在当前的行业背景下，保持持续稳健发展需要公司有效把握区域市场发展机遇，增加优质土地储备。

2、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，随着公司多个项目的启动，公司面临的资金压力亦较大。若公司继续增加财务杠杆，公司的偿债压力将持续增加，经营风险也随之加大。

3、随着公司市场的拓展和规模的扩张，对高素质人才的需求较为迫切，如果公司人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的需要，亦将影响公司业务发展规划的实施。

三、上述发展计划与现有业务的关系

上述发展计划是在公司经营理念和发展战略指导下，根据现有业务的发展需求而制定，综合考虑了行业特征和未来发展趋势，以及公司现有业务的发展阶段。发展计划的顺利实施将进一步提高公司业务规模和市场影响力，提升抗风险能力，提高公司的管理效率和盈利水平，巩固公司在行业中的竞争地位。

四、本次发行对实现上述业务目标的作用

本次发行顺利实施对实现上述业务目标具有重要意义：

1、开辟新的融资渠道，为“全国布局、区域聚焦、城市领先”的战略实现提供充足资金，加速各项目建设；

2、为提高公司的市场竞争力和品牌影响力发挥重要作用；

3、形成健全的外部监督机制，有助于公司治理架构的完善，降低内部管理风险，促进公司持续健康发展。

第十三节 募集资金运用

一、本次募集资金运用计划及概况

（一）本次募集资金运用计划

经公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过，公司本次募集资金扣除发行费用后，将围绕公司主营业务进行运用，投资于重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园及西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目。本次募集资金拟投项目符合国家产业政策和公司的未来发展方向，各项目都已经过充分的市场调查和可行性研究。本次募集资金拟投资项目具体如下：

序号	项目名称	项目总投资额（亿元）	募集资金拟投入金额（亿元）
1	重庆金辉城	61.49	43.50
2	苏州优步花园	11.62	4.50
3	西安天鹅湾西园	7.95	4.00
4	西安金辉世界城上东区	14.34	8.00
	合计	**95.40**	**60.00**

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

本次募集资金拟投入的房地产项目均由公司全资子公司独立进行开发，项目实施后不会产生同业竞争，对发行人的独立性不会产生不利影响。

（二）本次募集资金投向符合国家产业政策及相关法规的说明

公司本次公开发行股票募集资金将全部用于公司的主营业务。本次募集资金拟投资于重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园及西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目，上述项目已经当地发展改革部门备案，并获得当地环保主管部门的批复。每个项目的建设用地均已取得相关的土地证照，用地规划均已获得当地建设规划主管部门的许可。上述项目符合国家产业政策，符合环境保护、土地管理和其他法律、法规和规章的相关规定。

保荐机构认为，发行人本次募集资金拟投资于重庆金辉城、苏州优步花园、西安天鹅湾西园及西安金辉世界城上东区四个房地产开发项目，上述项目已经有权政府部门备案或批准，符合国家产业政策，符合环境保护、土地管理和其他法律、法规和规章的相关规定。

发行人律师认为：“发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策，不涉及与他人进行合作的情形，亦不会导致同业竞争，并已经发行人内部批准和有权政府部门备案或批准，符合相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定。”

（三）公司募集资金专项存储制度的建立及执行情况

《金辉集团股份有限公司募集资金管理制度》建立了相关募集资金专项存储制度，主要内容如下：

第十条 募集资金应当存放于董事会设立的专项账户（以下简称“募集资金专户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

第十一条　董事会公司募集资金在具体存放时应该遵照以下规定执行：

（一）募集资金专户的设立应经董事会同意，由公司财务部具体负责办理账户设立手续，并将账户设立情况报公司董事会办公室备案；

（二）公司认为募集资金数额较大，结合投资项目的信贷安排，确有必要在一家以上银行开设募集资金专户的，在坚持集中存放、便于监督原则下，经董事会批准，可以在一家以上银行开设募集资金专户，同一投资项目的资金须在同一专户存储。

第十二条　公司应当在募集资金到账后两周内与保荐人、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议，该协议至少应该包括以下内容：

（一）公司应当将募集资金集中存放于募集资金专户；

（二）商业银行每月向公司提供募集资金专户银行对账单，并抄送保荐人；

（三）公司 1 次或 12 个月以内累计从募集资金专户支取的金额超过 5,000 万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的 20%的，公司应当及时通知保荐人；

（四）保荐人可以随时到商业银行查询募集资金专户资料；

（五）公司、商业银行、保荐人的违约责任。

公司应当在上述协议签订后 2 个交易日内报告上海证券交易所（以下简称“交易所”）备案并公告。

上述协议在有效期届满前因保荐人或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后 2 个交易日内报告交易所备案并公告。

本次募集资金到位后，公司将严格遵守《金辉集团股份有限公司募集资金管理制度》中的相关规定，建立募集资金专户，对募集资金进行专项管理。

（四）董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

公司于 2015 年 12 月 2 日召开第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司资产总额为 4,136,732.25 万元，公司具备管理较大资产及运营大型房地产开发项目的经验和能力，本次募集资金总额为 600,000 万元，占公司资产总额的比例仅为 14.50%。2014 年度，公司年度签约销售额已经突破 150 亿元，本次募集资金投资项目与公司现有的生产经营规模相适应。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 671,922.50 万元、1,021,566.62 万元、1,220,728.85 万元和 969,462.64 万元，实现净利润分别为 132,734.68 万元、145,898.08 万元、146,565.61 万元和 88,772.20 万元，盈利情况良好，且募集资金到位后将进一步增强公司的资本实力，公司财务状况可以有效支持募集资金投资项目的建设和实施。

公司自成立以来一直深耕于房地产行业，开发了多个优质的房地产项目，已进入国内近 20 个城市和地区从事房地产开发业务，具备优秀的房地产项目开发能力，并培养了众多具有丰富项目开发经验的业务人员。根据由中国房地产研究

会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”及“2015 中国房地产 500 强测评”，公司在上述评比中排名分别在第 50 位和第 43 位，公司在行业内也具备较强的竞争实力。本次募集资金将全部投向公司下属开发的房地产项目，公司具备充分的技术实力与人员储备进行上述项目的开发。

随着公司从事房地产开发业务规模的不断扩大，公司内部在项目建设过程中已经形成了完整的开发流程，在土地收购、项目设计、建设规划、施工、销售及市场推广及交付和售后服务等关键环节都制定了相应的程序和标准，公司在项目开发的过程中也建立了严格的质量控制标准，对房地产开发项目可以进行有效的管理。报告期内，公司逐步建立了完整的公司治理制度和内部控制措施，公司将严格按照上市公司的要求进行规范运作，进一步完善法人治理结构，充分发挥股东大会、董事会和监事会在公司重大决策、经营管理和监督方面的作用。

公司董事会经分析后认为，公司本次募集资金数额与投资项目与公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高公司经营效益。

二、本次募集资金投资项目情况

（一）重庆金辉城

1、项目情况要点

项目名称：重庆金辉城

项目预计总投资：614,891.30 万元

项目建设期间：2014 年 1 月-2019 年 12 月

项目经营主体：重庆金辉长江房地产有限公司

项目规划占地面积：268,234.00 平方米

总建筑面积：1,027,300.28 平方米

预计销售额：1,034,917.82 万元

2、项目基本情况

重庆金辉城项目位于重庆市南岸区，南岸区是重庆市集休闲、娱乐、居住与旅游于一体的综合功能区。重庆金辉城项目东邻南岸区金辉大社区，北邻南滨路及铜滨公园，西南侧紧邻金辉融侨公园，整个项目毗邻湖景及江景，景观资源丰富。重庆金辉城项目处于重庆市中心地段，位于南坪核心商圈范围之内，系主城核心居住地块。

重庆金辉城项目拟使用募集资金投入部分为项目一期 B1 区、二期 C 区、三期及五期，以上区域规划总占地面积 268,234.00 平方米，总建筑面积 1,027,300.28 平方米。经测算总投资额为 614,891.30 万元。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	渝地（2001）合字（南区）第 51 号、渝地（2005）合字（南区）第 187 号
立项批复/备案	备案 2015-500108-70-03-005435、备案 2015-500108-70-03-005437、南岸发改[2014]20 号、备案 2015-500108-70-03-005395、备案 2015-500108-70-03-005403
环评批复	渝（南）环准[2011]164 号（二期 C 区、D 区）、渝（南岸）环准[2014]044 号（五期一标段、二标段同出）、渝（南）环准[2015]112 号、渝（南）环准[2015]113 号
国有土地使用权证	106D 房地证 2013 字第 00626 号、106D 房地证 2015 字第 00807 号、106D 房地证 2015 字第 00559 号、106D 房地证 2013 字第 00619 号、106D 房地证 2013 字第 00657、106D 房地证 2013 字第 00618、106D 房地证 2013 字第 00588 号、106D 房地证 2015 字第 00806 号、106D 房地证 2013 字第 00627 号、106D 房地证 2015 字第 01080 号
建设用地规划许可证	地字第建 500108200900215 号、地字第 500108201500013 号、地字第 500108201000066 号、地字第 500108201000114 号
建设工程规划许可证	建字第 500108201500061 号、建字第 500108201500062 号、建字第 500108201300093 号、建字第 500108201400520 号
建筑工程施工许可证	500108201509020101、500108201312060101、500108201401200101
预售许可证	渝国土房管[2015]预字第（695）号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

重庆市是我国重要中心城市、长江上游地区经济中心、重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽、西部开发开放的重要战略支撑、国家“一带一路”重要

战略节点。作为在国家发展战略中占据重要位置的城市，随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然保持较快发展势头。重庆市南岸区为重庆市核心主城区之一，商品房交易活跃，量价均处全市上游水平。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

重庆市整体经济情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、房地产行业情况及竞争情况（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析 3、重庆地区房地产市场分析”。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年，重庆市全年完成房地产开发投资 3,630.23 亿元，同比增长 20.50%；商品房销售面积 5,100.39 万平方米，同比增长 5.87%，其中住宅销售面积 4,423.68 万平方米，同比增长 1.5%。2015 年 1-9 月，重庆市房地产开发投资 2,713.24 亿元，同比增长 6.6%；商品房销售面积 3,487.16 万平方米，同比增长 5.9%，其中，住宅销售面积增长 2.3%。随着相关房地产行业的利好政策出台和城市化进程的不断发展，重庆市的房地产市场需求得到一定程度的释放，重庆市中高收入人群对于住宅的改善型需求不断上涨，楼市库存压力有所缓解，市场预期向好。

5、项目相关优势

本项目依托于金辉大社区，金辉大社区居住氛围成熟，项目销售期间铜元道商业已投入运营，本项目除江景优势外，同时享受湖滨公园资源，较区域内同类产品有较好的湖景资源优势；项目地块处于城市中心位置，地段价值凸显；项目西面看江，南面观湖，紧邻金辉融侨公园，景观资源较佳；同时，项目拥有成熟配套，教育、医疗、金融等网点均在 3 公里范围内，生活便利。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 614,891.30 万元，其中土地成本为 84,146.32 万元，开发前期工程费为 51,258.41 万元，主体建安费为 325,758.71 万元，基础设施费为 41,700.62 万元，公建配套费为 32,003.43 万元，开发间接费为 8,400.02 万元，期间费用（销售费用和管理费用）为 42,512.57 万元，财务费用为 29,111.23 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2014 年 1 月开工，预计 2019 年 12 月全面竣工交付。本项目总投资为 614,891.30 万元，项目计划使用募集资金 435,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 1,034,917.82 万元，可实现税后净利润为 210,642.54 万元，税后投资回报率为 34.26%，静态投资回收期 1.65 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	1,027,300.28
总销售收入	万元	1,034,917.82
营业税金及附加	万元	57,955.40
总投资	万元	614,891.30
税前利润	万元	280,856.73
所得税	万元	70,214.18
净利润	万元	210,642.54
项目投资净利润率	%	34.26
项目销售净利率	%	20.35
项目静态回收期	年	1.65

（二）苏州优步花园

1、项目情况要点

项目名称：苏州优步花园

项目预计总投资：116,196.85 万元

项目建设期间：2015 年 6 月-2017 年 8 月

项目经营主体：苏州金辉房地产开发有限公司

项目规划占地面积：82,744.92 平方米

总建筑面积：167,716.07 平方米

预计销售额：143,352.80 万元

2、项目基本情况

苏州优步花园项目位于苏州工业园区夷浜路 98 号，苏州工业园区位于苏州市区东部，东接昆山市，南连吴中区，西靠姑苏区，北隔阳澄湖与常熟相望，目

标为打造最佳的人居创业环境，定位于成为全市的经济集聚区、时尚购物街区和文化休闲旅游度假区。该项目主要产品由多层、小高层、高层住宅组成。该项目占地面积 82,744.92 平方米，总建筑面积 167,716.07 平方米。经测算总投资额为 116,196.85 万元。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	3205032015CR0001
立项批复/备案	苏园管核字（2015）4 号
环评批复	002019900
国有土地使用权证	苏工园国用（2015）第 00033 号
建设用地规划许可证	地字第 K20070014-01 号
建设工程规划许可证	建字第 20150664 号、建字第 20151138 号
建筑工程施工许可证	320594201506050201、320594201507140201、320594201507170501
预售许可证	苏房预园区（2015）232 号、苏房预园区（2015）244 号、苏房预园区（2015）319 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

苏州市位于江苏省东南部，长江三角洲中部，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江，是江苏省经济发展的核心城市，房地产行业发展迅速。项目所处的苏州工业园区是整个苏州工业、金融的中心，随着苏州经济的发展以及园区的城市化进程加快，该区域的商业、教育及医疗配套将会更加完善，从而进一步使整个工业园区的房地产市场进入快速增长阶段。由于园区首置刚需产品仍较为稀缺，整体园区房地产产品价位有望持续上升。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

苏州市整体经济情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、房地产行业情况及竞争情况（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析 5、苏州地区房地产市场分析”。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年，苏州市全市房地产开发投资完成 1,764 亿元，同比增长 19.6%；

其中住宅投资完成 1,304 亿元，同比增长 27.7%；商品房销售面积 1,599 万平方米，比上年下降 14.7%，其中住宅销售面积 1,446 万平方米，下降 11.5%。2015 年 1-9 月，苏州市房地产开发投资完成 1,425 亿元，同比增长 6.9%；其中住宅投资完成 1,084 亿元，同比增长 9.5%；商品房销售面积 1,373 万平方米，同比增长 30.2%，苏州市房地产市场回暖，市场预期向好。苏州工业园区目前是苏州市房地产发展的重点区域，2014 年商品房住宅成交面积 193.01 万平方米，同比下降 26.18%；2015 年 1-9 月商品房住宅成交面积 169.04 万平方米，与去年同期相比上升 27.68%。目前整个园区的区域内房源较为稀缺，整体园区房地产产品价位有望持续上升。

5、项目相关优势

苏州优步花园的产品定位为首置刚需型产品，重点打造一个 5 万人的生活居住区，可以满足苏州工业园区内日益增长的刚需需求。项目所处园区板块内自然景观丰富，毗邻苏州最大生态体育公园、环湖湿地公园、翡翠湖公园以及阳澄湖等自然景观，生态环境优越，宜居。

苏州优步花园所处地区交通非常便利，项目本身紧邻星湖街，驾车 3 分钟即可到达苏州中环快速路，5 分钟直抵苏州北环快速路，并可便捷通往苏州城域各地。

项目周边的商业、教育及医疗配套齐全，三大邻里中心环绕项目周边，并有国际精品购物村、曼哈顿广场等成熟的商业配套，工业园区内的星湖医院可以为住户提供全方位绿色健康医疗服务，园区内正有多所优质学校处于建设中，未来将进一步增强区域内的教育资源。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 116,196.85 万元，其中土地成本为 56,650.00 万元，开发前期工程费为 3,596.78 万元，主体建安费为 35,403.93 万元，基础设施费为 9,179.75 万元，公建配套费为 562.92 万元，开发间接费为 1,826.15 万元，期间费用（销售费用和管理费用）为 4,679.00 万元，财务费用为 4,298.32 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2015 年 6 月开工，预计 2017 年 8 月全面竣工交付。本项目总

投资为 116,196.85 万元，项目计划使用募集资金 45,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 143,352.80 万元，可实现税后净利润为 14,346.15 万元，税后投资回报率为 12.35%，静态投资回收期 1.00 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	167,716.07
总销售收入	万元	143,352.80
营业税金及附加	万元	8,027.76
总投资	万元	116,196.85
税前利润	万元	19,128.19
所得税	万元	4,782.05
净利润	万元	14,346.15
项目投资净利润率	%	12.35
项目销售净利率	%	10.01
项目静态回收期	年	1.00

（三）西安天鹅湾西园

1、项目情况要点

项目名称：西安天鹅湾西园

项目预计总投资：79,500.00 万元

项目建设期间：2015 年 1 月-2017 年 9 月

项目经营主体：西安兴茂房地产开发有限公司

项目规划占地面积：30,804.86 平方米

总建筑面积：152,697.00 平方米

预计销售额：99,547.37 万元

2、项目基本情况

西安天鹅湾西园地处西安市的大兴新区。大兴新区南联西高新、北接经开区，是西安两大经济增长极的联接纽带；东接大明宫、西联西咸共建区，是西安东西向发展的主轴线；东南紧临西安市老城核心钟楼商圈；西北紧依汉长安城遗址保护区；东北又与中央政务区相接壤，是占据资源优势的城市核心板块。西安天鹅湾西园位于大兴新区的核心地带，靠近西安最繁华的钟楼商圈，是二环内西安城

的核心生活区，占据良好的区位资源。西安天鹅湾西园项目致力打造出西安市主城区内的高品质社区。该项目占地面积 30,804.86 平方米，总建筑面积 152,697.00 平方米。经测算总投资额为 79,500.00 万元。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	27528-1
立项批复/备案	西大兴发[2013]27 号、西大兴发[2014]19 号
环评批复	市环莲批复[2014]78 号
国有土地使用权证	西大兴国用 2013 出第 072 号、 西大兴国用 2013 出第 073 号、 西大兴国用 2013 出第 074 号
建设用地规划许可证	西规大兴地字第(2013)22 号
建设工程规划许可证	西规大兴建字第（2015）01 号
建筑工程施工许可证	610143201501280000
预售许可证	市房预售字第 2015013 号、 市房预售字第 2015117 号、市房预售字第 2015149 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

随着“西安都市圈”口号的提出到“西咸一体化”的逐步推进，主城西安、辅城咸阳的格局日益明朗，在主辅城的规划路径之间，西安大兴新区自身将作为连接主辅城的咽喉之地。大兴新区未来将成为西安面向国际化的门户及西咸主辅城的核心地带。

西安大兴新区综合改造作为西安市委、市政府批准实施的首例成片旧城改造、工业企业搬迁改造区域，是西安城市规模化综合改造的重要区域，是西安建设国际大都市、推进城市建设的重大工程。大兴新区将建设以五金机电贸易业、商贸服务业、住宅房地产业为主导产业的国际化、现代化商住商贸宜居新区。大兴新区是西安市二环内惟一可以连片改造开发的人居区，目前，国内众多大型房地产公司已进驻大兴新区，该区域未来的市场前景广阔。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

西安市整体经济情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、

房地产行业情况及竞争情况（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析 4、西安地区房地产市场分析”。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年，西安市全年完成房地产开发投资 1,761.88 亿元，同比增长 10.4%；商品房销售面积 1,707.71 万平方米，同比增长 2.7%，其中住宅销售面积增长 0.2%。2015 年 1-9 月，西安市房地产开发投资 1,326.32 亿元，同比增长 4.9%；商品房销售面积 1,210.28 万平方米，同比增长 4.4%，其中，住宅销售面积增长 3.9%，西安房地产市场的政策利好逐渐释放，房地产市场需求上涨。

5、项目相关优势

本项目由高层及小高层住宅组成。项目包含的产品中，二室、三室各类户型配比合理科学，既有满足改善型居住要求的品质住宅，也具备刚需的二室中小户型，居住价值与投资价值兼具，市场前景良好。本项目占地约 46.21 亩，在大兴新区属大型房地产开发项目，在区域内具备规模优势。

项目在当地具备一定的区位优势，项目地处大兴新区核心地带，东邻大明宫，北接经开区，西北紧依汉长安城遗址保护区。项目周边交通四通八达，出行便捷。项目居住环境优雅，小区设有天鹅堡式全地形精装园林，以尊贵、精致、自然、生态为小区景观风貌。项目周边有银行、医院、学校、超市、大型商业购物场所等完善的配套设施，可以满足住户全面的居住需求。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 79,500.00 万元，其中土地成本为 22,500.00 万元，开发前期工程费为 6,600.00 万元，主体建安费为 32,000.00 万元，基础设施费为 6,700.00 万元，公建配套费为 200.00 万元，开发间接费为 2,100.00 万元，期间费用（销售费用和管理费用）为 3,600.00 万元，财务费用为 5,800.00 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2015 年 1 月开工，预计 2017 年 9 月全面竣工交付。本项目总投资为 79,500.00 万元，项目计划使用募集资金 40,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 99,547.37 万元，可实现税后净利润为 10,214.93 万元，税后投资回报率为 12.85%，静态投资回收期 2.76 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	152,697.00
总销售收入	万元	99,547.37
营业税金及附加	万元	5,574.65
总投资	万元	79,500.00
税前利润	万元	13,619.90
所得税	万元	3,404.98
净利润	万元	10,214.93
项目投资净利润率	%	12.85
项目销售净利率	%	10.26
项目静态回收期	年	2.76

（四）西安金辉世界城上东区

1、项目情况要点

项目名称：西安金辉世界城上东区

项目预计总投资：143,404.00 万元

项目建设期间：2015 年 4 月-2019 年 9 月

项目经营主体：西安金辉兴业房地产开发有限公司

项目规划占地面积：66,536.95 平方米

总建筑面积：269,572.00 平方米

预计销售额：181,440.00 万元

2、项目基本情况

西安金辉世界城上东区位于西安市曲江新区，坐落于南三环以南，上元路以东，北邻金羊路，南邻大华曲江世家，地处曲江新区二次规划的中央文化商务区，融合商务、居住、商业、文化教育、休闲娱乐等功能，此区域将在未来打造成国际级复合型生活中心区。该项目占地面积 66,537.00 平方米，总建筑面积 269,572.00 平方米。经测算总投资额为 143,404.00 万元。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	GF-2008-2601-28938

已取得文件	证号
立项批复/备案	西曲江发[2015]256 号
环评批复	市评估函（曲江）[2014]12 号、市环批复[2014]352 号
国有土地使用权证	市曲江国用 2014 出第 062 号、市曲江国用 2014 出第 063 号
建设用地规划许可证	西规曲地字第（2014）033 号
建设工程规划许可证	西规曲建字第（2014）040 号
建筑工程施工许可证	610140201507200301、610140201504160101
预售许可证	市房预售字第 2015291 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

西安曲江新区位于西安市区东南部，经过近年来经济及市政建设的快速发展，已成为西安市最宜居的区域之一。随着曲江新区市政交通配套的完善、区域内商业配套的不断开放、公交系统的逐渐完善，曲江新区的成熟度逐步提升，形成了以芙蓉园为核心的居住区域。曲江新区不仅是文化旅游区，而且是城市发展新区，是西安城市发展的重点区域，随着周边众多商业项目逐步的开发、地铁的开通、曲江新区扩区规划的落地，曲江区域的楼市将进入快速发展阶段。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

西安市整体经济情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、房地产行业情况及竞争情况（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析 4、西安地区房地产市场分析”。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年，西安市全年完成房地产开发投资 1,761.88 亿元，同比增长 10.4%；商品房销售面积 1,707.71 万平方米，同比增长 2.7%，其中住宅销售面积增长 0.2%。2015 年 1-9 月，西安市房地产开发投资 1,326.32 亿元，同比增长 4.9%；商品房销售面积 1,210.28 万平方米，同比增长 4.4%，其中，住宅销售面积增长 3.9%，西安房地产市场的政策利好逐渐释放，房地产市场需求上涨。

5、项目相关优势

西安金辉世界城上东区项目位于西安市曲江中轴核心板块，具有较好的地理优势，周边环绕着曲江片区曲江池遗址公园、唐城墙遗址公园在内的“七园一塔双湖”城市景观资源。该项目定位为改善型及教育产品系，引入西安交通大学附

属小学，为社区住户创造一个良好的教育环境。随着大唐不夜城的开放、曲江一中、曲江一小的建成以及周围一系列配套设施的不断完善，该区域的房地产项目将吸引着更多潜在购买者。此外，地块东侧规划地铁站口，地铁效应将拉近交通，不仅为社区生活带来便捷，更加助推未来的商业及商务价值发展潜力。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 143,404.00 万元，其中土地成本为 40,834.00 万元，开发前期工程费为 11,088.00 万元，主体建安费为 58,115.00 万元，基础设施费为 10,671.00 万元，公建配套费为 446.00 万元，开发间接费为 2,618.00 万元，期间费用（销售费用和管理费用）为 6,465.00 万元，财务费用为 13,167.00 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2015 年 4 月开工，预计 2019 年 9 月全面竣工交付。本项目总投资为 143,404.00 万元，项目计划使用募集资金 80,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 181,440.00 万元，可实现税后净利润为 18,496.00 万元，税后投资回报率为 12.90%，静态投资回收期 1.69 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	269,572.00
总销售收入	万元	181,440.00
营业税金及附加	万元	10,306.00
总投资	万元	143,404.00
税前利润	万元	24,661.00
所得税	万元	6,165.00
净利润	万元	18,496.00
项目投资净利润率	%	12.90
项目销售净利率	%	10.19
项目静态回收期	年	1.69

三、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

1、本次发行完成后，公司的净资产预计将有较大幅度的提高。由于净资产的大幅增加以及募集资金投资项目需要一定的建设期，在短期内将使公司的净资产收益率降低、每股收益摊薄。但由于本次募集资金投资项目均具有良好的投资

回报率，随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司净资产收益率及每股收益将逐步上升。

2、本次发行完成后，公司资产负债率将有较大幅度下降，这将显著增强本公司的偿债能力，从而进一步拓宽贷款融资的空间。

3、根据公司募集资金投资项目可行性分析，本次拟投资的 4 个项目均具有较好的收益水平，并将逐步在 2016 年之后体现效益，为公司未来年度的收益奠定了良好基础。

第十四节 股利分配政策

一、报告期内本公司的股利分配政策

在整体变更为股份公司前，金辉有限为外商投资企业。根据《公司法》、《中华人民共和国外资企业法》及其实施细则、《中华人民共和国中外合资经营企业法》及其实施条例、金辉有限公司章程，报告期内公司利润分配政策如下：

公司从缴纳所得税后的利润中提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金，提取的比例由董事会确定。

公司缴纳所得税和提取各项基金后的利润，按照股东出资比例进行分配。

公司上一个会计年度亏损未弥补前不得分配利润。上一个会计年度未分配的利润，可并入本会计年度利润分配。

二、报告期内本公司的利润分配情况

2015 年 6 月 1 日，金辉有限召开董事会并作出决议，同意以本公司可分配利润（提取法定盈余公积金后）中的 150,000 万元分配给金辉投资。

三、发行后公司的股利分配政策

根据《公司章程》规定，公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的资金需求以及可持续发展。公司每年将根据当期的经营情况和资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金，公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，具备现金分红条件的，优先采用现金分红方式进行利润分配。在公司实现盈利、不存在未弥补亏损、有足够现金实施现金分红且不影响公司正常经营的情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。如董事会认为出现公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况，可以在确保足额现金分红的前提下，采取股票股利方式进行利润分配。

公司进行利润分配时，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司一般按照年度进行现金分红。公司董事会可以根据公司的资金需求状况提议进行中期现金分红或股票股利分红，经股东大会批准后实施。

公司的利润分配方案由董事会制订并交由股东大会审议批准，独立董事及监事会应就利润分配方案发表意见。公司应当在发布召开股东大会的通知时，公告独立董事和监事会意见。同时，公司应当根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

若公司董事会未做出现金利润分配预案或年度现金分红比例不足当年度实现的可分配利润的 10%的，公司应在定期报告中披露原因、公司留存资金的使用计划和安排，独立董事应当对此发表独立意见。

公司的利润分配政策将保持连续性和稳定性，如公司由于实际经营情况、投

资规划和未来长期发展等因素需要确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事意见，经董事会审议通过后提交本公司股东大会以特别决议批准。

四、本次发行前滚存利润分配方案

经公司 2015 年 12 月 17 日召开的 2015 年第五次临时股东大会审议通过，如果公司向社会公众公开发行股票的申请获得批准并成功发行，则本次公开发行前公司的滚存未分配利润由发行上市后的新老股东按照发行后所持股份比例共享。

五、上市后三年股东分红回报规划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，为进一步明确公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市后对新老股东的分红回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，根据公司的实际情况、发展目标，并经充分考虑全体股东的利益，公司制定了上市后三年的股东分红回报规划，并于 2015 年第五次临时股东大会审议通过：

（一）制定股东分红回报规划的主要考虑因素及原则

公司重视对投资者的合理投资回报，保护投资者合法权益，制定持续、稳定、科学的利润分配政策。公司上市后的分红回报规划应当结合公司所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素制定，并优先选择有利于投资者分享公司成长和发展结果、取得合理投资回报的现金分红政策。公司上市后的现金分红应当与公司上市的招股说明书载明的股东回报规划、现金分红政策和现金分红承诺保持一致，维持现金分红的连续性和稳定性。

公司董事会应遵守有关法律、法规及《公司章程》的规定，在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意见，尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见，公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

（二）上市后三年股东分红回报具体计划

1、利润分配形式、间隔期限

公司采取现金、股票或者两者相结合的方式分配股利。具备现金分红条件的，公司应当优先采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。在满足现金分红条件情况下，公司将积极采取现金方式分配股利，原则上每年度进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

2、现金分红的具体条件及比例

（1）公司该年度实现的可分配利润为正值。

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的30%。

（4）公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司董事会在制定利润分配预案时，应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。

3、股票股利分配的具体条件

公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。公司采取股票方式分配股利的条件为：如董事会认为出现公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况，可以在确保足额现金分红的前提下，采取股票股利方式进行利润分配。

4、利润分配方案的决策程序

公司董事会在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意见，尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见，其中，独立董事应当就利润分配方案是否符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定发表意见，公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征求中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司董事会、独立董事、符合相关规定条件的股东可在审议利润分配方案的股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权。公司应当严格执行有关法律、法规、规范性文件及公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

5、既定利润分配政策的调整

公司利润分配政策不随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序。

有关调整利润分配政策的议案须经公司董事会、监事会审议后提交公司股东大会审议通过。董事会、监事会、股东大会审议调整利润分配政策的议案，应当分别经全体董事过半数及 2/3 以上独立董事、半数以上监事、出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。涉及对现金分红政策进行调整或者变更的，股东大会审议时应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所

持表决权的 2/3 以上通过。董事会应当在提交股东大会审议的利润分配政策调整方案中进行详细论证并说明原因，独立董事应对利润分配政策调整方案发表独立意见。公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并及时答复中小股东关心的问题，并在召开股东大会时，根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

（三）上市后三年股东分红回报具体计划的依据和可行性

根据公司目前经营情况和未来发展规划，预计公司上市后三年内尚需要一定规模的资金支持进行区域深耕和扩张、实施募投项目等，公司在该时期的发展离不开股东的大力支持。公司未来利润分配计划将以全体股东利益最大化为基础，着眼于企业长远和可持续发展，在兼顾公司快速发展的同时，重视对股东尤其是中小股东的合理投资回报。

综合上述因素分析，公司制定的利润分配计划具有可行性，公司经营发展状况和未来发展目标能够保证利润分配计划的顺利实施。

（四）未分配利润的使用安排

公司留存未分配利润将用于公司的未来发展，逐步扩大生产经营规模，优化财务结构，促进公司的快速发展，最终实现股东利益最大化。

（五）生效及其他

本分红回报规划经董事会、股东大会审议通过，并自公司上市后自动生效。

公司上市后，将至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，以确保各时段的股东分红回报计划符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

如本分红回报规划与有关法律法规规定或者中国证监会、证券交易所等监管机构的相关要求不一致的，公司应及时按照有关法律法规的规定或监管机构的要求对本分红回报规划予以修订，并提交董事会、股东大会审议。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露与投资者关系相关情况

本公司的信息披露及投资者关系管理工作由董事会秘书具体负责，相关人员的联系方式如下：

信息披露工作联系人：陈朝荣

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：100025

电话：010-59081919

传真号码：010-59081177

电子邮箱：chenchaorong@radiance.com.cn

二、重大合同

（一）国有建设用地使用权出让合同

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的国有建设用地使用权出让合同情况如下：

2011 年 6 月 17 日，发行人控股子公司淮安融辉地产与淮安市国土资源局签订了编号为“3208012011CR0174”的《国有建设用地使用权出让合同》。根据该合同的规定，淮安融辉地产受让位于淮安市河畔路南侧、宗地编号为市区 2011G043H17、面积为 108,819.00 平方米的地块，土地出让总金额为 24,600.00 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，已支付出让金 13,238.00 万元。

2015 年 12 月 3 日，发行人控股子公司淮安融辉地产与淮安市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让补充合同》，对上述编号为“3208012011CR0174”的《国有建设用地使用权出让合同》进行变更，因该地块地表拆迁问题导致无法达到进场开工建设条件，双方将合同约定的动工时间调整为 2016 年 3 月 30 日之前，竣工时间调整为 2019 年 3 月 30 日之前。

（二）融资类合同

1、重大借款合同

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的借款合同及其担保情况如下：

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
1	XMYH（贷）字 0209 号	金辉股份	厦门国际信托有限公司	林凤英以仓山区金山街道燎原路 161 号“江南水都八期”3#楼 1 层 01 商铺等提供抵押担保（XMYH（抵）字 0209 号），福州融侨置业、林定强、林凤英提供保证担保（XMYH（保）字 0209 号）	160,000,000.00	160,000,000.00	2015.3.13-2016.3.12
2	XMYH（贷）字 0211 号	金辉股份	厦门国际信托有限公司	福州融侨置业以人民币 4,800.00 万元定期存单提供质押担保（XMYH（质）字 0211 号）	46,000,000.00	46,000,000.00	2015.3.27-2016.3.26
3	HT9350101001115090001 6	金辉股份	泉州银行股份有限公司福州分行	福州融侨置业提供保证担保（HT350101001C150600069），林凤英以福州市晋安区茶园街道华林路 492 号金辉大厦等房产及土地产权提供抵押担保（HT9350101001A150600068）	85,000,000.00	85,000,000.00	2015.9.11-2025.9.11
4	2013 年建闽广房固贷字 1 号	福州融侨置业	中国建设银行股份有限公司福州广达支行	福州融侨置业以“淮安二期”项目土地使用权等提供抵押担保（2013 年建闽广房固贷抵字 1-1 号、1-2 号）	600,000,000.00	599,000,000.00	2013.3.22-2016.3.5
5	2013 年（闽都）字 0070 号	福州融侨置业	中国工商银行股份有限公司福州闽都支行	福州融侨置业以仓山区淮安路南侧已施工部分可售房产及相应土地等提供抵押担保（2013 年闽都（抵）字 0061 号、2013 年闽都（抵）字 0061 号补充 01 号）	450,000,000.00	20,000,000.00	2014.1.6-2016.11.3
6	2014 年建闽广房固贷字 1 号	福州融侨置业	中国建设银行股份有限公司福州广达支行	福州融侨置业以“淮安二期”项目在建工程等提供抵押担保（2014B000005，2014B000006）	400,000,000.00	400,000,000.00	2014.3.31-2016.3.21
7	公委贷字 ZH1400000066417	福州融侨置业	中国民生银行股份有限公司福州分行	福州融侨置业以仓山区建新镇淮安村（三期）用地土地使用权等提供抵押担保（公委抵字 DB1400000059660），金辉股份提供保证担保（公担保字 DB1400000058709、公担保字 DB1400000058708）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2014.6.5-2016.6.5
8	GSHT2015010665 委 1	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行	福州融侨置业以仓山区建新镇上下店路（原淮安村）333 号淮安低层住宅一期 2#楼 101 复式单元 1 层 01 车库等、金辉	450,000,000.00	450,000,000.00	2015.1.29-2016.1.29

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
9	GSHT2015010665 委 2	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行	股份以晋安区茶园街道华林路 492 号金辉大厦 1#-2#楼连体 4 层 01 店面等提供抵押担保（GHST2015010665 抵），金辉股份提供保证担保（T150102526-02）	500,000,000.00	500,000,000.00	2015.3.31-2016.9.30
10	GSHT2015080027 委 1	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行	福州融侨置业以福州淮安三期土地提供最高额抵押担保（GHST2015080027 抵），金辉股份提供保证担保（T150726287-2）	200,000,000.00	200,000,000.00	2015.8.10-2017.2.10
11	GSHT2015080027 委 2	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行		500,000,000.00	500,000,000.00	2015.8.10-2017.8.10
12	GSHT2015080027 委 3	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行		100,000,000.00	100,000,000.00	2015.8.11-2017.2.11
13	GSHT2015080027 委 4	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行		200,000,000.00	200,000,000.00	2015.8.11-2017.2.11
14	GSHT2015080027 委 5	福州融侨置业	厦门银行股份有限公司福州分行		500,000,000.00	500,000,000.00	2015.9.16-2016.9.16
15	14020271-2012 年（闽都）字 0043 号	福清金辉地产	中国工商银行股份有限公司福州闽都支行	福清金辉地产以“金辉尊域”项目 8 号楼在建工程及“金辉尊域”项目的土地使用权等提供抵押担保（14020271-2012 年闽都（抵）字 0118 号）	300,000,000.00	298,000,000.00	2012.12.28-2015.12.27
16	31000275-2011（南岸）字第 0032 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆长江地产以 106 房地证 2014 字第 13593 号、106 房地证 2014 字第 13596 号、106 房地证 2014 字第 13597 号产权等提供抵押担保（31000275-2014 年南岸（抵）字 0029 号）	38,000,000.00	38,000,000.00	2011.11.28-2018.12.31
17	31000275-2011（南岸）字第 0039 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		50,000,000.00	50,000,000.00	2011.12.21-2016.12.31
18	31000275-2011（南岸）字第 0041 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		100,000,000.00	100,000,000.00	2011.12.22-2018.9.30
19	31000275-2012（南岸）字第 0001 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		50,000,000.00	50,000,000.00	2012.1.10-2018.6.30
20	31000275-2012（南岸）字第 0006 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆		70,000,000.00	35,750,000.00	2012.2.28-2016.3.31

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
			南岸支行				
21	31000275-2013（南岸）字第 0024 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆长江地产以 106D 房地证 2012 字第 00224 号、106D 房地证 2013 字第 00657 号、106D 房地证 2013 字第 00618 号、106D 房地证 2014 字第 00059 号宗地土地使用权及其上部分在建工程等抵押担保（2010 年南房抵字 201-1 号、31000275-2013 南岸（抵）字第 0023 号、31000275-2013 年南岸（抵）字 0024 号、31000275-2014 年南岸（抵）字 0007 号、0310001109-2015 年南岸（抵）字 0016 号、0310001109-2015 年南岸（抵）字 0033 号）	330,000,000.00	330,000,000.00	2013.8.2-2016.7.8
22	31000275-2013（南岸）字第 0096 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		200,000,000.00	200,000,000.00	2013.12.23-2016.12.16
23	31000275-2013（南岸）字第 0097 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		100,000,000.00	100,000,000.00	2013.12.23-2016.12.16
24	31000275-2013（南岸）字第 0046 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		400,000,000.00	343,500,000.00	2014.1.15-2016.12.30
25	31000275-2014（南岸）字第 0025 号	重庆长江地产	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行		180,000,000.00	54,000,000.00	2014.5.20-2016.12.30
26	55010520130000135	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆长江地产以 106D 房地证 2013 字第 00588 号宗地土地使用权等提供抵押担保（55100620130004093）	10,000,000.00	10,000,000.00	2013.12.9-2016.11.18
27	55010520130000154	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		43,000,000.00	43,000,000.00	2013.12.9-2016.11.18
28	55010520140000003	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		29,700,000.00	29,700,000.00	2014.1.7-2016.8.26
29	55010520140000004	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆长江地产以 106D 房地证 2013 字第 00626 号宗地土地使用权等提供抵押担保（55100620130004308）	10,300,000.00	10,300,000.00	2014.1.7-2016.5.31
30	55010520130000164	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		10,000,000.00	10,000,000.00	2014.1.7-2016.9.23
31	55010520140000007	重庆长江地产	中国农业银行股		80,000,000.00	80,000,000.00	2014.1.9-2

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
			份有限公司重庆南岸支行				016.6.28
32	55010520140000053	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		42,400,000.00	30,000,000.00	2014.3.7-2015.12.25
33	55010520140000071	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆长江地产以 106D 房地证 2013 字第 00619 号宗地土地使用权提供抵押担保（55100620140000680）、天津融辉投资以房地证津字第 116051300053 号宗地土地使用权及其上在建工程提供抵押担保（55100620140001089）	20,000,000.00	20,000,000.00	2014.7.2-2017.4.7
34	55010520140000077	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		30,000,000.00	30,000,000.00	2014.7.2-2017.4.7
35	55010520140000063	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		10,000,000.00	10,000,000.00	2014.7.4-2017.4.7
36	55010520140000107	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		210,000,000.00	210,000,000.00	2014.7.15-2016.12.29
37	55010520140000086	重庆长江地产	中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行		50,000,000.00	50,000,000.00	2014.8.19-2017.12.28
38	P2014M110S-HFSL-002	重庆长江地产	五矿国际信托有限公司	重庆长江地产以 106D 房地证 2015 字第 04792 号产权、重庆金辉锦江以 106 房地证 2015 字第 11160 号产权等提供抵押担保（P2014M11S-HFSL-003），金辉股份提供保证担保（P2014M11S-HFSL-004）	100,000,000.00	100,000,000.00	2014.12.23-2016.12.22
39	78721303082	西安融辉地产	中国光大银行股份公司西安分行	西安融辉地产以“金辉·天鹅湾”项目部分在建工程及土地使用权提供抵押担保（78721303082D），金辉股份提供保证担保（78721303082B）	200,000,000.00	150,000,000.00	2013.12.23-2016.12.22
40	031501004	西安兴茂地产	交通银行股份有限公司陕西省分	西安兴茂地产以西大兴国用（2013 出）第 072 等宗地土地使用权及其上在建工	200,000,000.00	200,000,000.00	2015.4.9-2018.4.8

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
			行	程提供抵押担保（031501004），金辉股份提供保证担保（031501004）			
41	1502656	西安兴业地产	渣打银行（中国）有限公司西安分行	西安兴业地产以土地使用权和在建工程金辉世界城上东区一期提供抵押担保，并将其应收账款出质给贷款人及签署主要合同权益转让协议，金辉股份提供保证担保（1502656）	500,000,000.00	500,000,000.00	2015.7.24-2018.7.23
42	55102000087	上海融港置业	中国工商银行股份有限公司上海市南汇支行	上海融港置业以“融侨广场”在建工程及相应土地等提供抵押担保，金辉股份提供保证担保（55102000087102），融侨集团股份有限公司提供保证担保（55102000087101）	500,000,000.00	106,800,000.00	2010.12.30-2016.12.15
43	D319-2	上海融辉地产	上海国际信托有限公司	上海融辉地产以沪房地奉字（2013）第022584号、沪房地奉字(2013)第022581号等抵押担保（D319-3），上海融辉居业以持有上海融辉地产的股权提供质押担保（D319-4)，金辉股份提供保证担保（D319-5)	500,000,000.00	500,000,000.00	2014.1.21-2016.1.20
44	98742015280010	上海融辉地产	上海市浦东发展银行股份有限公司奉贤支行	上海融辉地产以沪房地奉字（2013）第022581号下的“1幢”等在建工程、沪房地奉字（2013）第022584号宗地国有建设用地使用权提供抵押担保（YD9874201528001001，YD9874201528001002），金辉股份提供保证担保（YB9874201528001001），林宇提供保证担保（YB9874201528001002）	115,090,000.00	30,000,000.00	2015.2.3-2018.2.2
45	11020206-2013年（营业）字0986号	苏州金辉置业	中国工商银行股份有限公司苏州分行	苏州金辉置业以吴国用（2013）第0607176号宗地土地使用权提供抵押担保（11020206-2013年营业（抵）字0318号），金辉股份提供保证担保（11020206-2013年营业（保）字0036号）	300,000,000.00	80,000,000.00	2013.8.9-2015.12.18

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
46	32010520150000114	苏州金辉地产	中国农业银行股份有限公司苏州工业园区支行	苏州金辉地产以 28020 宗地国有土地使用权提供最高额抵押担保（32100620150009124）	385,000,000.00	385,000,000.00	2015.9.11-2020.8.20
47	（2014）信辽银综字第 722211141024 号	沈阳融辉居业	中信银行股份有限公司沈阳分行	沈阳融辉居业以“湖畔里”项目土地使用权及其上在建工程提供抵押担保（（2014）信辽银最抵字第 722211141024 号），金辉股份提供保证担保（（2014）信辽银最保字第 722211141024）	600,000,000.00	395,000,000.00	授信有效期间 2014.9.30-2017.9.15
48	32010520140000171	扬州金辉置业	中国农业银行股份有限公司扬州广陵支行	扬州金辉置业以扬国用（2012）第 0458 号宗地等土地使用权及在建工程等提供抵押担保（32100620140001998、32100620140001992、32100620150001596），金辉股份提供保证担保（32100520140001262）	550,000,000.00	350,000,000.00	2014.3.18-2017.3.18
49	32010520130000516	淮安金辉地产	中国农业银行股份有限公司淮安分行	淮安金辉地产以“天鹅湾”土地使用权抵押担保（32100620130010651），金辉股份提供保证担保	80,000,000.00	80,000,000.00	2013.11.14-2016.5.13
50	32010520130000545	淮安金辉地产	中国农业银行股份有限公司淮安分行		78,000,000.00	78,000,000.00	2013.11.27-2016.11.26
51	32010520140000428	淮安金辉地产	中国农业银行股份有限公司淮安分行	淮安金辉地产以“天鹅湾 9#、10#建筑”等在建工程抵押担保（32100620140006679），金辉股份提供保证担保	9,000,000.00	9,000,000.00	2014.7.31-2017.5.26
52	32010520150000036	淮安金辉地产	中国农业银行股份有限公司淮安分行	淮安金辉地产以“天鹅湾 6 号、8 号楼”等在建工程抵押担保（32100620150001335），金辉股份提供保证担保	46,000,000.00	42,000,000.00	2015.3.6-2017.5.10
53	32010520130000284	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港融辉置业以连国用（2012）第 XP006414 号宗地土地使用权提供抵押担保（32100220130078839）	177,000,000.00	152,000,000.00	2013.8.1-2017.6.1

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
54	32010520130000507	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港天峻置地以连国用（2012）第LY001165号宗地土地使用权提供抵押担保（32100620130011504）	83,000,000.00	58,000,000.00	2013.11.27-2017.12.4
55	32010520140000047	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港天峻置地以连国用（2012）第LY003655号宗地土地使用权提供抵押担保（32100220140006253）	98,000,000.00	98,000,000.00	2014.1.21-2018.6.1
56	32010520140000202	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港天峻置地以连国用（2013）第LY002508号宗地提供抵押担保（32100220140030843）	88,000,000.00	88,000,000.00	2014.4.14-2018.7.21
57	32010520140000400	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港融辉置业以位于新浦区学林路东、屏竹路北的部分在建工程提供抵押担保（32100220140064901）	26,000,000.00	26,000,000.00	2014.7.21-2018.7.21
58	32010520140000507	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港融辉置业以“四季金辉二期”在建工程提供抵押担保（32100220140093570）	19,000,000.00	17,000,000.00	2014.12.24-2018.7.21
59	32010520140000563	连云港融辉置业	中国农业银行股份有限公司连云港分行	连云港融辉置业以新浦区学林路东、屏竹路北部分在建工程等提供抵押担保（32100220140115271）	9,000,000.00	9,000,000.00	2015.1.23-2018.7.21
60	51010520120000151	成都融辉置业	中国农业银行股份有限公司成都武侯支行	成都融辉置业以“成都融辉置业金辉枫尚”6号楼及1号楼车位等提供抵押担保（51100620120009213）	250,000,000.00	95,000,000.00	2012.11.26-2015.11.19
61	2014年中高借字006号	成都金辉居业	中国银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行	成都金辉居业以“金辉悦府一期”土地使用权提供抵押担保（2014年中高抵字001号），金辉股份提供保证担保（2014年中高保字004号）	175,000,000.00	55,000,000.00	2014.2.21-2016.12.31
62	2014年中高借字007号	成都金辉居业	中国银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行		80,000,000.00	30,000,000.00	2014.2.21-2016.12.31
63	2014M11SCDJH0001-0003	成都金辉居业	中信信托有限责任公司	金辉股份提供保证担保（2014M11SCDJH001-0006）	200,000,000.00	200,000,000.00	2014.5.16-2016.5.16
64	32010520120000143	盐城金辉居业	中国农业银行股	盐城金辉居业以国有土地使用权（盐都国	350,000,000.00	100,000,000.00	2012.8.2-2016.7.29

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	担保方式	借款金额（元）	借款余额（元）	借款起止日
			份有限公司盐城开发区科技支行	用2011第022007734号、盐都国用2011第022007735号）、盐城金辉城一期在建工程抵押等提供抵押担保（32100221020054260）			
65	32010520140000441	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行	句容弘源地产以国有土地使用权（句土国用（2009）第016608号）及其上在建工程等提供抵押担保（32100620140007220、32100620140007221）	50,000,000.00	10,000,000.00	2014.8.13-2016.2.12
66	32010520140000475	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行		50,000,000.00	50,000,000.00	2014.9.24-2016.8.12
67	32010520140000508	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行		37,000,000.00	37,000,000.00	2014.10.28-2017.2.12
68	32010520140000517	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行		36,000,000.00	36,000,000.00	2014.11.7-2017.8.12
69	32010520140000532	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行		50,000,000.00	50,000,000.00	2014.11.27-2018.2.12
70	32010520140000564	句容弘源地产	中国农业银行股份有限公司句容市支行		77,000,000.00	77,000,000.00	2015.1.22-2018.8.12
71	S120871	西安际华置业	渣打银行（中国）有限公司西安分行	西安融辉地产以其持有的西安际华置业全部股权提供质押担保（S120583），西安际华置业以“金辉悦府”项目土地使用权及其上部分在建工程提供抵押担保，金辉股份提供保证担保（S120871）	700,000,000.00	440,000,000.00	2012.12.21-2015.12.18

2、其他重大融资合同

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的其他重大融资合同如下：

2014 年 1 月 9 日，上海国际信托有限公司、上海融辉居业、上海融辉地产及金辉有限签署《关于上海奉贤新城项目之合作框架协议》及《关于上海奉贤新城项目之合作框架协议之补充协议》，由上海国际信托有限公司发行信托计划（60,000.00 万元），将信托资金 10,000.00 万元用于对上海融辉地产增资，同时剩余信托资金 50,000.00 万元用于向上海融辉地产提供股东借款。信托计划存续满 1.5 年、2 年、2.5 年或项目可销售物业的销售比例达到 90.00%时，金辉有限按照 10,000.00 万元（区分回购时间等因素，对价将依条件调整）对价受让上海国际信托有限公司增资后持有全部上海融辉地产股权（股权比例 50.00%，对应 10,000.00 万元出资额）。

2014 年 1 月 21 日，上海国际信托有限公司与上海融辉地产签署《股东借款合同》，上海国际信托有限公司向上海融辉地产提供 50,000.00 万元借款，资金占用费费率为 14.64%/年，期限为 24 个月。

2014 年 1 月，上海国际信托有限公司、上海融辉居业、上海融辉地产及金辉有限分别签署《股权质押合同》、《土地使用权抵押合同》及《保证合同》，上海融辉居业以持有的 50%上海融辉房地产股权（对应 10,000.00 万元出资额）提供质押担保，上海融辉地产以其拥有的土地证编号为“沪房地奉字（2013）第 022581 号”、“沪房地奉字（2013）第 022584 号”的国有土地使用权提供抵押担保。

（三）重大建设工程施工合同

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的合同金额在 10,000 万元以上的重大建设工程施工合同如下：

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
1	福州融侨置业	福清市三建建筑工程有限公司	《施工承包合同》	2011.8.8	发包人委托承包人承包淮安二期土石方爆破及清运工程，包括场地前期剥山皮、土方挖运、石方爆破等，含税总造价暂定人民币 120,000,000.00 元
2	福州融侨置业	福清市三建建筑工程有限公司	《施工承包合同》	2011.11.3	发包人委托承包人完成淮安一期南区 19#~165#楼室外园林景观工程，合同价款为 210,000,000.00 元整
			《施工承包补充合同》	2012.5.10	本合同对双方签订的《施工承包合同》进行补充，发包人委托承包人完成淮安一期南区 19#~165#楼室外园林景观工程，包括硬景工程、绿化工程、安装工程、围墙栏杆工程等（除主干道绿化、J 区绿化、公共区绿化及水系置石工程因施工工艺要求高另行委托施工外其余的景观绿化工程），工程造价暂定 194,892,250.00 元
3	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2012.12.14	发包人委托承包人承包淮安二期（A1-A3、A5#楼及连体地下室）单体工程，包括桩基工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 198,607,616.00 元
4	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2013.5.30	发包人委托承包人承包淮安五期（1#~3#、5#~11#楼及连体地下室）单体工程，包括基础工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 347,000,000.00 元
			《施工承包补充合同》	2014.10.29	本合同对双方签订的《施工承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人承包淮安五期（1#~3#、5#~11#楼及连体地下室）单体工程，合同价款为 348,190,000.00 元
5	福州融侨置业	福清市三建建筑工程有限公司	《施工承包合同》	2013.6.20	发包人委托承包人承包淮安三期（K0-K11 段）边坡挡墙工程，合同价款为 126,000,000.00 元
			《施工承包补充合同》	2014.9.10	本合同对双方签订的《施工承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人承包淮安三期（K0-K11 段）边坡挡墙工程，合同价款为 229,652,229.00 元
			《淮安三期（K0-K11 段）边坡挡墙工程施工承包补充合同 2》	2015.3.26	本合同对双方签订的《施工承包合同》、《施工承包补充合同》进行补充，发包人委托承包人承包淮安三期（K0-K11 段）边坡挡墙工程，内容为沟槽土方开挖、乱毛石浆砌挡墙等，暂定总造价为人民币 287,472,409.00 元
6	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2013.12.5	发包人委托承包人承包淮安二期永久性用电工程，承包人负责淮安二期项目（不含学校）一户一表用电工程和专用变电工程，含税总价暂定人民币 139,910,000.00 元
7	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2014.2.12	发包人委托承包人承包淮安二期 A17-A21#楼及其地下室，A17-A21#楼商

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
					业单体工程，合同价款为 347,870,000.00 元
			《施工承包补充合同》	2014.11.17	本协议对双方签订的《施工承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人承包淮安二期 A17-A21#楼及其地下室，A17-A21#楼商业单体工程，包括基建工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 321,476,598.00 元
8	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2014.2.12	发包人委托承包人承包淮安二期 A13#、A15#、A16#楼及其地下室单体工程，包括基础工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 157,990,000.00 元
			《施工承包补充合同》	2014.11.17	本协议对双方签订的《施工承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人承包淮安二期 A13#、A15#、A16#楼及其地下室单体工程，合同价款为 162,120,965.00 元整
9	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2014.3.27	发包人委托承包人承包淮安三期（1#~3#、5#、128#-133#、135#~138#、83#、85#~93#、95#~98#楼 28 幢）单体工程，包括基础工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 139,000,000.00 元
10	福州融侨置业	福建宏盛建设集团有限公司	《施工承包合同》	2014.7.3	发包人委托承包人承包淮安二期（A10#~A12#楼上部及其连体地下室，D1#商业楼上部及其地下室）单体工程，包括基础工程、土建工程、安装工程等，暂定合同总价人民币 194,100,000.00 元
11	福清融辉置业	福建卓越建设工程开发有限公司	《金辉华府一、二期工程建设工程施工总承包合同》	2010.11.2	发包人委托承包人承包金辉华府一、二期桩基工程、连体地下室工程、上部工程，包括土建、安装等，合同价款为人民币 845,310,000.00 元
12	福清融能地产	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2014.3.1	发包人委托承包人承包光明城 1#-5#及地下室工程，合同价款为 300,000,000.00 元
			《金辉光明城施工总承包合同》	2014.6.1	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，承包金辉光明城上部共 5 栋 29 层工程住宅及连体地下室负一层，合同价款为人民币 200,000,000.00 元
			《福清金辉光明城补充协议一》	2015.4.1	本合同对双方签订的《金辉光明城施工总承包合同》进行补充，桩基工程承包造价 13,958,680.00 元
			《福清金辉光明城补充协议二》	2015.6.30	本合同对双方签订的《金辉光明城施工总承包合同》进行补充，桩基工程承包造价 193,997,174 元
13	重庆长江地产	福建宏盛建设集团有限公司	《建设工程施工合同》	2013.6.4	发包人委托承包人完成融侨城四期一标段 2#、3#、4#、55#号楼施工，合同价款为 154,000,000.00 元
			《建设工程施工合同》	2013.6.5	发包人委托承包人完成融侨城四期一标段 5#、6#、7#、8#、门卫、9#、

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
					10#号楼施工，合同价款为 224,000,000.00 元
			《施工总承包合同》	2013.7.2	本协议对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人完成融侨城四期的土建、安装工程，总价为 850,000,000.00 元
			《施工总承包合同补充协议》	2015.6.4	本协议对双方签订的《施工总承包合同》进行补充，发包人委托承包人完成融侨城四期的土建、安装工程，总价为 473,200,000.00 元
14	重庆长江地产	福建宏盛建设集团有限公司	《建设工程施工合同》	2013.8.1	发包人委托承包人完成融侨城四期二标段工程，合同价款为 94,650,000.00 元整
			《建设工程施工合同》	2013.12.10	发包人委托承包人完成融侨城四期三标段工程，合同价款为 90,900,000.00 元整
			《施工总承包合同》	2013.12.18	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成融侨城四期二三标段建筑工程，合同价款为 310,000,000.00 元整
			《融侨城四期二、三标段建筑安装工程补充协议》	2015.1.25	本协议对双方签订的《施工总承包合同》进行补充，发包人委托承包人完成包括但不限于融侨城四期二、三标段建筑安装工程的土建、安装、电气、给水、排水、弱电、燃气、消防等工程，暂定金额为 310,000.000.00 元
15	重庆长江地产	重庆诚业建筑工程有限公司	《金辉城二期 C 区项目总承包工程合同文件》	2015.7.30	发包人委托承包人完成金辉城二期 C 区项目工程，合同价款为 133,600,000.00 元
			《金辉城二期 C 区建筑安装工程施工总承包合同》	2015.8.4	本协议对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人完成金辉城二期 C 区建筑安装工程，合同暂定总价为 206,730,000.00 元
16	西安金辉地产	福建二建建设集团公司	《建设工程施工合同》	2009.12.11	发包人委托承包人承包融侨·紫薇馨苑南区 35#、36#、41#、42#、47#、48#楼工程，合同价款为 145,339,994.62 元
			《馨苑四期 35#、36#、41#、42#、47#、48#楼工程补充协议》	2010.8.25	本合同对双方签订的《建设工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人承包 35#、36#、41#、42#、47#、48#楼工程，但不含土方大开挖等，合同价款为人民币 165,270,391.05 元
17	西安居业地产	福建宏盛建设集团有限公司西安分公司	《融侨城二期施工合同》	2010.6.1	发包人委托承包人完成融侨城二期工程，合同价款为 274,730,990.26 元
			《融侨城 23#、24#、26#、27#楼施工补充协议》	2010.9.19	本协议对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人完成融侨城二期 23#、24#、26#、27#楼工程，总价款 164,195,335.49 元
18	西安居业地产	福建宏盛建设集团有限公司西安分公司	《融侨城 17#、19#、20#、21#楼建设工程施工总承包合同》	2011.6.9	发包人委托承包人完成融侨城 17#、19#、20#、21#楼工程，总价款为 182,832,352.50 元

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
19	西安居业地产	福建二建建设集团公司	《融侨城五期 2#楼(中银大厦)工程建设工程施工总承包合同》	2012.7.5	发包人委托承包人完成融侨城五期 2#楼(中银大厦)主体工程，按融侨城五期 2#楼(中银大厦)设计施工图、图纸答疑、设计变更所包含的工作内容，暂定金额为 160,639,953.21 元
20	西安居业地产	福建宏盛建设集团有限公司西安分公司	《融侨城四期 13、14 号楼建设工程施工总承包合同》	2013.3.28	发包人委托承包人完成包括但不限于按融侨城四期 13、14 号楼工程设计施工图、招标文书及答疑所包含的工作内容，合同金额为 114,294,918.70 元
21	上海融辉地产	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2014.1.10	发包人委托承包人完成金辉天鹅湾荟苑项目工程，合同价款为 264,655,998.00 元
			金辉南桥馨苑项目标段（一）工程施工总承包合同	2014.1.25	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成金辉天鹅湾荟苑项目标段（一）工程，合同价款为 98,460,200.00 元
			《金辉南桥馨苑项目标段（一）工程施工总承包合同补充协议》	2014.8.7	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》以及《金辉南桥馨苑项目标段（一）工程施工总承包合同》进行补充，增加施工内容金辉南桥馨苑项目标段（一）地上部分及 A16#、A15#楼基础部分，含税暂定总价为人民币 150,453,271.00 元
22	苏州金辉居业	江苏南通二建集团有限公司	《建设工程施工总承包合同》	2010.9.7	发包人委托承包人完成苏州融侨城项目二期总承包工程，合同价款为 368,900,000.00 元
			《建设工程施工总承包合同补充协议》	2014.12.15	本协议对双方签订的《建设工程施工总承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成苏州融侨城项目二期施工工程，，承包范围为建筑、结构、初装修、安装工程、施工总承包配合管理工作，暂定金额为 484,041,533.00 元
23	苏州金辉置业	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2013.6.3	发包人委托承包人完成苏州金辉越溪原筑项目总承包工程，价款为 106,500,000.00 元
			《苏州金辉越溪原筑施工总承包合同》	2013.6.13	本协议对双方签订的《建设工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成苏州金辉越溪原筑项目总承包工程 1-8#楼 8 幢多层；9-12#楼 4 幢高层住宅、商 1-5#及相应地库及范围内配电房、开关站等附属设施，暂定金额为 102,233,400.00 元
24	扬州金辉置业	福清市三建建筑工程有限公司	《建设工程施工合同》	2012.12.26	发包人委托承包人完成扬州·四季金辉工程（1#-5#），合同价款为 122,912,500.00 元
			《建设工程施工合同》	2012.12.26	发包人委托承包人完成扬州·四季金辉 6-10#号楼工程，合同价款为 236,679,200.00 元
			《施工总承包合同》	2013.5.13	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
					委托承包人完成扬州·四季金辉一期二标段目 A5~8#楼及地下人防车库工程，包括但不限于基础工程、电气工程、给水工程、桩基工程等内容，总价为 118,324,152.00 元
25	扬州金辉置业	福清市三建建筑工程有限公司	《建设工程施工合同》	2014.4.14	发包人委托承包人承包扬州四季金辉三期 A 地块 11#-15#楼建设工程，合同价款为 105,296,322.77 元
			《建设工程施工合同》	2014.4.25	发包人委托承包人承包扬州四季金辉三期 A 地块 16#-18#楼建设工程，合同价款为 128,454,695.22 元
			《扬州四季金辉二期 A11-A18#楼及地下人防工程建设工程施工总承包合同》	2014.6.10	本合同对双方签订的备案《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人承包扬州四季金辉二期 11-A18#楼及地下人防工程建设工程，合同价款为人民币 193,502,195.00 元
26	连云港融辉置业	湖北海厦建设有限公司	《连云港“四季金辉一期”建筑安装工程合同协议书》	2011.5.26	发包人委托承包人承包连云港“四季金辉一期”建筑安装工程，承包范围包括土建、水电安装等施工，合同价款为人民币 165,049,227.00 元
			《2#、3#、5#号楼施工总承包补充协议》	2012.8.24	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，2#、3#、5#号楼延期开工，合同价款为 62,131,708.80 元
			《1#、6#、7#、地下室车库、商业服务中心、样板房施工总承包补充协议》	2012.9.12	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人完成 1#、6#、7#、地下室车库、商业服务中心、样板房施工，合同价款为 124,753,167.88 元
27	连云港融辉置业	湖北海厦建设有限公司	《建设工程施工合同》	2013.4.20	发包人委托承包人承包“四季金辉二期”工程 2、3、5、6 号楼及地下室（1-A）-（Y-15）建筑安装工程，合同价款为 152,624,143.13 元
			《连云港“四季金辉二期”一标段 2、3、5、6 号楼及地下室（1-A）-（Y-15）建筑安装工程施工总承包合同》	2013.6.30	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人承包连云港“四季金辉二期”一标段 2、3、5、6 号楼及地下室（1-A）-（Y-15）建筑安装工程，合同价款为人民币 132,375,303.00 元
			《预算包干价补充协议》	2014.5.6	本合同对双方签订的《连云港“四季金辉二期”一标段 2、3、5、6 号楼及地下室（1-A）-（Y-15）建筑安装工程施工总承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人承包连云港“四季金辉二期”一标段 2、3、5、6 号楼及地下室（1-A）-（Y-15）建筑安装工程，合同价款为人民币 128,226,051.53 元

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
28	连云港融辉置业	湖北海厦建设有限公司	《建设工程施工合同》	2013.11.8	发包人委托承包人完成四季金辉二期工程1#、7#、10#、11#地下室（Y-15)(Y-29)轴线土建安装工程，合同价款为174,827,750.02元
			《建设工程施工合同》	2014.1.13	发包人委托承包人完成四季金辉二期工程 8#、9#、12#、13#、15#楼土建安装工程，合同价款为 101,521,749.66 元
			《施工总承包合同》	2014.4.23	本协议对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成四季金辉二期工程 1、7、9、10、11、12、15#楼及地下室（Y-15)(Y-29)轴线土建安装工程，合同价款为 201,006,036.00 元
			《预算包干价补充协议》	2014.11.11	本协议对双方签订的《施工总承包合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成四季金辉二期工程 1、7、9、10、11、12、15#楼及地下室（Y-15)(Y-29)轴线土建安装工程，包括但不限于基础工程、给水工程、电气工程、弱电系统、天然气工程等施工内容，总价为 221,844,006.37 元
29	连云港融辉置业	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2015.5.10	发包人委托承包人完成四季金辉三期工程7、 8、 9、 10、16#楼及北区地下室工程，合同价款为193,909,209.85元
30	安徽融辉置业	福建华航建设集团有限公司	《建设工程施工合同》	2011.6.24	发包人委托承包人完成金辉悦府 1#-16#楼建筑安装工程等，总价 346,122,764.00 元
			《施工总承包合同》	2013.11.18	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成合肥金辉悦府1-9号楼、16-17号楼、地库工程，包括土建、电气工程、给水工程、智能化系统及消防工程等施工项目，暂定金额为200,000,000.00元
31	安徽融辉置业	福建省华航建设工程有限公司合肥第五分公司	《建设工程施工总承包合同》	2012.5.24	发包人委托承包人完成合肥金辉悦府 11-13#楼及地下车库建设工程，包括但不限于基础工程、土建装饰工程、室内水电安装、消防预埋等施工内容，总价为 123,683,500.00 元
32	安徽金辉地产	福建省华航建设工程有限公司合肥第五分公司	《建设工程施工总承包合同》	2013.7.5	发包人委托承包人完成合肥金辉枫尚二期地下车库 4-8 区及 5-9#楼工程，包括但不限于基础工程、土建装饰工程、室内水电安装、消防预埋等施工内容，总价为 114,341,931.00 元
33	成都融辉置业	四川省南华建设有限公司	《建设工程施工合同》	2011.11.9	发包人委托承包人承包金辉枫尚工程，合同价款为 181,860,000.00 元
			《金辉枫尚建筑安装工程施工总承包补充合同》	2011.12.31	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人承包金辉枫尚建筑安装工程 2 标段，合同价款为人民币 105,000,000.00 元
34	成都金辉居业	福建省来宝建设工程有限公司	《建设工程施工合同》	2013.6.28	发包人委托承包人完成成都金辉悦府 8 号楼及地下室工程，合同价款为 53,963,000.00 元
			《建设工程施工合同》	2013.9.2	发包人委托承包人完成成都金辉悦府 3、 4、 5 号楼及地下室工程，合同

序号	发包人	承包人	合同名称	签约时间	合同主要内容
					价款为 109,300,000.00 元
			《成都金辉悦府二期（3、4、5、8 号）施工总承包合同》	2013.12.31	本合同对双方签订的《建筑工程施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成成都金辉悦府二期（3、4、5、8 号楼）基础、土建、电气等工程，暂定金额为 149,484,500.00 元
35	盐城金辉居业	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2011.12.26	发包人委托承包人完成金辉城一期 A 地块 1#、2#、9#、10#、11#楼及地下车库工程，合同价款为 17,980,941.00 元
			《建设工程施工合同》	2011.12.26	发包人委托承包人完成金辉城一期 A 地块 3#、5#、6#、7#、8#、12#、13#及综合商务楼，合同价款为 123,503,851.30 元
			《盐城金辉城 A 地块 7#、8#、9#、12#、13#楼及地下室建安工程施工承包总合同》	2013.7.9	本合同对双方签订的《建设施工合同》中未尽事宜进行补充，发包人委托承包人完成金辉城一期 A 地块 7#、8#、9#、12#、13#楼及地下室建安工程，合同价款为 117,883,763.00 元
			《盐城金辉城项目 A 地块 7#、8#、9#、12#、13#楼及地下室建筑安装工程补充协议》	2015.2.1	本合同对双方签订的《建设施工合同》以及《盐城金辉城 A 地块 7#、8#、9#、12#、13#楼及地下室建安工程施工承包总合同》进行补充，增加施工内容包括土建、水电安装等施工，合同价款为人民币 115,932,237.79 元
36	句容弘源地产	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2014.5.30	发包人委托承包人完成四季金辉一标段工程，合同价款为 307,026,800.00 元
			《北区施工总承包合同》	2014.6.8	本协议对双方签订的《施工总承包合同》进行补充，发包人委托承包人完成句容四季金辉项目北区工程 1#-3#，5#-9#，合同价款为 210,980,000.00 元
			《句容四季金辉一期总承包工程补充协议》	2015.8.27	本协议对双方签订的《施工总承包合同》进行补充，发包人委托承包人完成句容四季金辉总承包工程的北区 1#-3#，5#-9#，合同总价为 224,821,113.26 元
37	句容弘源地产	福建卓越建设工程开发有限公司	《建设工程施工合同》	2014.12.3	发包人委托承包人完成四季金辉项目二标段工程（10-13,15-17），合同价款为 308,091,800.00 元
			《建设工程施工合同》	2014.12.3	发包人委托承包人完成四季金辉项目三标段工程（18-20），合同价款为 98,512,300.00 元
			《句容四季金辉花园二期施工总承包合同》	2015.7.20	本协议对双方签订的《建筑工程施工合同》进行补充，发包人委托承包人完成句容四季金辉总承包工程的二期 10#-20#，暂定价格 327,244,001.00 元

三、对外担保情况

（一）发行人对外担保情况

1、发行人正在履行的对合营企业、参股企业担保

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的对合营企业、参股企业提供担保的情况如下：

序号	担保人	担保合同编号	担保形式	主合同债权人	被担保人	主合同编号	担保合同金额（万元）	担保期限
1	公司	苏中新保字 2014 第 063-2 号	连带责任保证	中国银行苏州高新技术产业开发区支行	苏州邦旭置业	苏中新贷字 2014 第 063 号	7,500	主合同债务履行期限届满之日起两年
2	公司	0110200006-2014 年营业（保）字 0037	连带责任保证	工商银行苏州分行	苏州金辉新园	2238525-001	70,000	主合同债务履行期限届满之日起两年
3	公司	T131271965-3	连带责任保证	中国银行西安大雁塔支行	西安曲江原山	2014 年陕中银大雁塔支委贷字 001 号/T131271965-2	107,010	主合同债务履行期限届满之日起两年
4	公司	2014 年陕中银大雁塔支保字原山 003 号	连带责任保证	中国银行西安大雁塔支行	西安曲江原山	2014 年陕中银大雁塔支借字原山 003 号	80,000	主合同债务履行期限届满之日起两年
5	公司	2015 年陕中银大雁塔支保字原山 002 号	连带责任保证	中国银行西安大雁塔支行	西安曲江原山	2015 年陕中银大雁塔支借字原山 002 号	40,000	主合同债务履行期限届满之日起两年
6	公司	平银西地保字 20150310 第 001 号	连带责任保证	平安银行西安分行	西安曲江原山	平银西地固贷字 20150310 第 001 号	65,000	主合同债务履行期限届满之日起两年
7	公司	平银西地保字 20150310 第 002 号	连带责任保证	平安银行西安分行	西安博朗	平银西地固贷字 20150310 第 002 号	30,000	主合同债务履行期限届满之日起两年

2、发行人正在履行的其他对外担保

除上述发行人对纳入其合并报表范围的子公司、合营联营企业提供的担保外，截至 2015 年 9 月 30 日，发行人正在履行的其他对外担保情况如下：

（1）为福建宏盛建设集团有限公司股权融资贷款提供担保

2012 年 5 月，北京融辉置业与福建宏盛建设集团有限公司签署了《股权转让及回购协议》，北京融辉置业将其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权以 56,035.28 万元的对价转让给福建宏盛建设集团有限公司，同时约定北京融辉置业在适当时间以合理对价回购前述股权。

2012 年 11 月 25 日，福建宏盛建设集团有限公司就受让该股权与中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行签订了《并购借款合同》，借款金额为 2.80 亿元，借款期限为 60 个月。

2012 年 11 月 25 日，重庆金辉长江与中国工商银行股份有限公司分别签署《保证合同》、《抵押合同》，对上述借款提供连带责任保证、抵押担保。

2012 年 11 月 25 日，福建宏盛建设集团有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行签署了《质押合同》，福建宏盛建设集团有限公司以其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权出质，为上述借款提供担保。

2012 年 12 月 28 日，北京融辉置业与福建宏盛建设集团有限公司签署了《股权回购协议书》，福建宏盛建设集团有限公司将于上述借款到期后的 3 个月内向北京融辉置业转让其持有的重庆金辉锦江 94.00%的股权，股权转让价格暂定为 61,210.97 万元。

（2）为淮安融侨房地产有限公司银行融资贷款提供担保

2011 年 1 月 4 日，公司与中国农业银行淮安城北支行签署了《最高额保证合同》，约定由公司为中国农业银行淮安城北支行与淮安融侨房地产有限公司在 2011 年 1 月 4 日起至 2016 年 1 月 3 日止期间发生的借款提供连带责任保证担保，担保的债权最高月为 60,000 万元，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起 2 年。

截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司向淮安融侨房地产有限公司与中国农业银行淮安城北支行发生的金额为 8,000 万元的贷款提供连带责任保证担保。

截至本招股说明书签署之日，《最高额保证合同》约定的担保事项已解除。

（二）银行按揭贷款担保

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押借款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司承担上述阶段性担保金额为 868,729.99 万元。

四、重大诉讼与仲裁

（一）本公司重大诉讼、仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼或仲裁事项。

（二）控股股东及实际控制人的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，发行人控股股东金辉投资不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁。

截至本招股说明书签署之日，发行人实际控制人林定强先生不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁。

（三）董事、监事、高级管理人员的重大诉讼、仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁，未涉及任何刑事诉讼。

五、其他事项

2015 年 12 月 11 日，中国证监会核发了《关于核准金辉集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]2894 号），核准公司发行规模不超过 30 亿元的公司债券。

截至 2016 年 1 月 16 日，发行人第一期公司债券已经募集完毕，募集资金总额为 5 亿元。

假设本次募集资金净额为 30 亿元（即不考虑融资过程中所产生的相关费用），本次债券募集资金净额 30 亿元计入 2015 年 9 月 30 日的资产负债表，且全部用于偿还公司下属子公司的金融机构借款（全部为一年内到期的金融机构借款）。基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表所示：

项目	历史数（万元）	模拟数（万元）	变化值
流动资产合计	3,023,980.52	3,023,980.52	0.00
非流动资产合计	1,112,751.73	1,112,751.73	0.00
资产总计	4,136,732.25	4,136,732.25	0.00
流动负债合计	2,704,695.36	2,404,695.36	-300,000.00
非流动负债合计	605,077.92	905,077.92	300,000.00
负债合计	3,309,773.28	3,309,773.28	0.00
资产负债率	80.01%	80.01%	0.00%

第十六节董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体董事签字：

林定强	林凤英	林宇
林茂祺	陈朝荣	郑长胜
葛明	陈轼	韩健民

金辉集团股份有限公司

2016年 1月25日

本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体监事签字：

董 晟　　林茂盛　　林 熙

郑祥关　　陈 云

金辉集团股份有限公司

2016年 1月 25日

本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体高级管理人员签字：

林定强　　林宇　　陈朝荣

翁溯冲　　黄俊泉　　付景辉

周海锋

金辉集团股份有限公司

2016 年 1 月 25 日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股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。

保荐代表人：

叶建中　　孔少锋

项目协办人：

唐晓晶

法定代表人：

王东明

中信证券股份有限公司

2016 年 1 月 25 日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

签字律师：

吴莲花　　张晓丹

律师事务所负责人：

王丽

北京德恒律师事务所

2016年1月25日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制审计报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制审计报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师：

胡素萍　　陈思荣

会计师事务所负责人：

徐　华

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年1月25日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

签字注册评估师：

杨 洋　　李静静

资产评估机构负责人：

季 珉

北京中同华资产评估有限公司

2016 年 1 月 25 日

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师：

胡素萍　　刘润

验资机构负责人：

徐　华

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 1 月 25 日

第十七节 备查文件

一、本招股说明书的备查文件

1、发行保荐书及发行保荐工作报告；

2、财务报表及审计报告；

3、内部控制审计报告；

4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

5、法律意见书及律师工作报告；

6、公司章程（草案）；

7、中国证监会核准本次发行的文件；

8、其他与本次发行有关的重要文件。

以上文件将在上海证券交易所网站披露，网址为 www.sse.com.cn，并将陈放于本公司和保荐人（主承销商）的办公场所，以备投资者查阅。

二、文件查阅时间、地点

1、查阅时间

每周一至周五上午 9：00—11：00，下午 2：30—4：30。

2、查阅地点

（1）金辉集团股份有限公司

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

联系人：陈朝荣

联系电话：010-59081919

信息披露网址：www.radiance.com.cn

（2）中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：肖军

联系电话：010-60836987