

信用评级公告

联合〔2022〕783号

联合资信评估股份有限公司通过对旭辉集团股份有限公司及其拟面向专业投资者公开发行的 2021 年公司债券的信用状况进行综合分析和评估，确定旭辉集团股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二二年一月二十八日

旭辉集团股份有限公司

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

本次债券信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本次公司债券发行规模：不超过 8.00 亿元（含）

本次公司债券期限：不超过 5 年（含）

偿还方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

募集资金用途：扣除发行费用后拟用于偿还“18 旭辉 01”的到期本金

评级时间：2022 年 1 月 28 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V3.0.201907
房地产企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对旭辉集团股份有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为国内大型房地产开发商，在城市布局、项目储备、销售情况等方面具有较强的竞争优势。近年来，公司经营业绩保持增长，逐步形成全国化布局。同时，联合资信也关注到公司多采用合作开发方式进行项目运营，合联营项目占比较高；部分项目位于三四线城市，可能面临一定去化压力等因素对公司信用水平造成的不利影响。

公司经营活动现金流入量、EBITDA 和经营活动现金流量净额对本次债券的覆盖程度均较高。

公司在建房地产项目充足，未来随着公司房地产项目开发及销售的推进，公司经营状况将保持良好。

基于对公司主体长期信用状况以及本次公司债券信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. **公司经营规模持续增长，开发经验丰富，具有一定品牌优势。**公司作为国内大型房地产开发商，历经多年的发展，积累了丰富的房地产开发经验，具有一定品牌优势。
2. **公司土地储备逐步形成全国化布局，项目区位较为良好。**公司土地储备分布较广，有利于区域风险的分散；一二线城市占比较高且以单盘开发为主，主要面向刚需和首次改善客户，有助于快速去化。
3. **公司销售规模持续增长。**近年来，公司销售额持续快速增长，2020 年和 2021 年上半年，公司分别实现全口径签约销售额 2202.92 亿元和 1340.10 亿元，同比分别增长 15.20%和 78.28%。

关注

1. **房地产行业政策风险及行业下行风险。**公司部分项目位于热点一二线城市，银行贷款集中管理及部分城市限购、限价政策或将对公司部分城市的项目去化造成一定影响，供地两集中等行业土地调控政策或将对公司进一步取得所布局热点城市项目造成一定影响。公司部分项目位于三四线城市，在行业下行的背景下，可能面临一定去化压力。

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aaa	评级结果		AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F1	现金流	资产质量	1
			盈利能力	1
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		1
调整因素和理由				调整子级
—				—

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：张文韬 张超

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
 中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

- 同时，行业的短期快速下行可能对公司流动性造成压力。
2. 公司毛利率水平一般且小幅下降。2018—2020 年，公司物业销售及相关服务板块毛利率分别为 27.30%、25.29% 和 23.45%；2021 年上半年，该板块毛利率继续降低至 22.48%，盈利能力小幅下滑。
 3. 公司合作开发项目占比较高，项目运营及资源管控难度有所增加，公司少数股东权益增长快，其他应收款快速增长。公司多采用合作开发的方式进行项目运营，资源管控的难度有所增加，对公司运营能力提出更高要求。近年来，公司少数股东权益和其他应收款持续增长；截至 2021 年 6 月底，公司少数股东权益 487.15 亿元，其他应收款 985.06 亿元。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
现金类资产（亿元）	274.91	424.99	328.65	445.67
资产总额（亿元）	1920.15	2682.49	3237.89	3971.64
所有者权益（亿元）	390.13	636.49	788.55	951.05
短期债务（亿元）	79.01	91.86	108.46	116.47
长期债务（亿元）	341.15	457.57	441.45	496.29
全部债务（亿元）	420.16	549.43	549.91	612.76
营业收入（亿元）	372.04	518.06	621.94	290.14
利润总额（亿元）	87.17	110.60	123.41	56.48
EBITDA（亿元）	90.15	114.45	127.37	--
经营性净现金流（亿元）	25.55	-46.79	112.70	64.01
营业利润率（%）	20.64	20.73	21.12	21.39
净资产收益率（%）	18.57	14.14	12.40	--
资产负债率（%）	79.68	76.27	75.65	76.05
全部债务资本化比率（%）	51.85	46.33	41.09	39.18
流动比率（%）	149.73	154.45	139.96	135.80
经营现金流动负债比（%）	2.20	-2.99	5.66	--
现金短期债务比（倍）	3.48	4.63	3.03	3.83
EBITDA 利息倍数（倍）	2.51	2.21	2.27	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.66	4.80	4.32	--
公司本部（母公司）				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
资产总额（亿元）	822.51	722.53	1299.34	1992.95
所有者权益（亿元）	69.56	139.06	154.69	155.27
全部债务（亿元）	133.68	137.58	135.98	113.36
营业收入（亿元）	0.79	2.20	1.51	1.09
利润总额（亿元）	11.38	30.40	15.51	0.20
资产负债率（%）	91.54	80.75	88.09	92.21
全部债务资本化比率（%）	65.77	49.73	46.78	42.20
流动比率（%）	109.12	129.72	109.42	105.39
经营现金流动负债比（%）	-8.74	2.18	-3.07	--

注：1. 公司 2021 年半年度财务报表未经审计；2. 合并口径中 2019 及 2020 年短期债务数据包含其他应付款中的有息部分；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2021/08/28	闫欣 张超	房地产企业信用评级方法/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）	阅读原文
AAA	稳定	2018/04/13	王安娜 支亚梅	原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法/评级模型（2017 年）	阅读原文
AA ⁺	稳定	2018/02/12	张兆新 李 镭	原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法/评级模型（2017 年）	--

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受旭辉集团股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

旭辉集团股份有限公司

2021年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告

一、主体概况

旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”或“公司”）前身系 2000 年 8 月 15 日成立的上海永升置业有限公司，初始注册资本 998.00 万元。2006 年 12 月 3 日，旭辉集团全体股东将截至 2006 年 11 月 30 日经审计后的净资产 4.77 亿元按各自享有的份额折股变更为股份有限公司，并将公司名称变更为现名。

后经多次增资与股权变更，截至 2021 年 6 月底，旭辉集团注册资本为 35.00 亿元，旭辉集团控股股东为上海旭辉投资咨询有限公司（以下简称“旭辉投资”）；林中、林伟和林峰（三人为兄弟关系）通过其实际控制的旭辉投资控制公司，为旭辉集团的实际控制人。

旭辉集团主要从事房地产开发业务。截至 2021 年 6 月底，旭辉集团总部内设营销管理中心、运营中心、产品中心、财务资本中心、投资中心、人力发展中心、企业管理中心、商业总部、董秘办、法务风控部、拓展中心和审计监察部。

截至 2020 年底，公司合并资产总额 3237.89 亿元，所有者权益 788.55 亿元（含少数股东权益 352.86 亿元）；2020 年，公司实现营业收入 621.94 亿元，利润总额 123.41 亿元。

截至 2021 年 6 月底，公司合并资产总额 3971.64 亿元，所有者权益 951.05 亿元（含少数股东权益 487.15 亿元）；2021 年 1—6 月，公司实现营业收入 290.14 亿元，利润总额 56.48 亿元。

旭辉集团注册地址：上海市青浦区练塘镇章练塘路 508 号 2 幢 3 层 320 室；法定代表人：陈东彪。

二、本次债券概况及募集资金用途

本次债券名称为“旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”，债券发行总额不超过 8.00 亿元（含），拟分期发行，债券期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一年限品种，也可以是多种期限的混合品种，具体期限由管理层根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本次债券无担保。

本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还“18 旭辉 01”的到期本金。

三、宏观经济与政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行情况

2020 年，新冠肺炎疫情的全球大流行对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。中国在宏观政策方面加大了逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，推动经济逐季复苏，GDP 全年累计增长 2.30%¹，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家；GDP 首次突破百万亿大关，投资超越消费再次成为经济增长的主要驱动力。

2021 年上半年，中国宏观政策保持连续性、稳定性，经济持续稳定恢复、稳中向好。但三季度以来，受限产限电政策加码、楼市调控趋严、原材料价格高位上涨、局部疫情反复等因素影响，我国经济修复放缓，生产端与需求端下行

¹ 文中 GDP 增长均为实际增速，下同。

压力均有所加大。2021 年前三季度，我国国内生产总值 82.31 万亿元，累计同比增长 9.80%，两年平均增长²5.15%，二者分别较上半年同比增速和两年平均增速放缓 2.90 和 0.16 个百分点，经济增长有所降速。

三大产业中，**第三产业受局部疫情影响仍未恢复至疫前水平**。2021 年前三季度，第一、二产业增加值两年平均增速分别为 4.82% 和 5.64%，均高于疫情前 2019 年同期水平，恢复情况良好；第三产业前三季度两年平均增速为 4.85%，远未达到 2019 年同期 7.30% 的水平，主要是受局部疫情反复影响较大所致。**出口维持高速增长，消费与固定资产投资增速放缓**。消费修复基础仍不牢固。2021 年前三季度，我国社会消费品零售总额 31.81 万亿元，同比增长 16.40%；两年平均增速 3.93%，较上半年两年平均增速小幅回落，较疫情前水平仍有一定差距，与居民人均可支配收入两年平均增速同步放缓。固定资产投资增速有所回落。2021 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）39.78 万亿元，同比增长 7.30%；两年平均增长 3.80%，较上半年两年平均增速放缓 0.60 个百分点，仍未恢复到疫情前水平。全球经济和贸易回暖带来的需求增加支撑我国出口高增长。2021 年前三季度，我国货物贸易进出口总值 4.37 万亿美元，为历史同期最高值，同比增长 32.80%，实现较高增速，但增速呈现逐季小幅下降趋势。其中，出口 2.40 万亿美元，同比增长 33.00%；进口 1.97 万亿美元，同比增长 32.60%；贸易顺差为 4275.40 亿美元。

2021 年前三季度，CPI 先涨后落，PPI 显著上涨。2021 年前三季度，CPI 同比上涨 0.60%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.70%，总体呈先升高后回落走势；PPI 同比上涨 6.70%，整体呈上涨趋势，生产资料价格上涨

是推动 PPI 上涨的主要因素，其中上游石化、煤炭、金属价格上涨的影响较大，或对相关下游企业利润产生一定挤压。

2021 年前三季度，社融存量同比增速整体呈下行趋势，货币供应量和社会融资规模的增速同名义经济增速基本匹配。截至 2021 年三季度末，社融存量余额为 308.05 万亿元，同比增长 10%，增速逐季小幅下降。从结构看，前三季度人民币贷款是新增社融的主要支撑项；政府债券和企业债券融资回归常态；表外融资大幅减少，是拖累新增社融规模的主要因素。货币供应方面，前三季度 M1 同比增速持续回落，M2 同比增速先降后稳。二季度以来 M2-M1 剪刀差走阔，反映了企业活期存款转为定期，融资需求减弱，投资意愿下降。

2021 年前三季度，财政收入呈现恢复性增长，“三保”等重点领域支出增长较快。2021 年前三季度，全国一般公共预算收入 16.40 万亿元，同比增长 16.30%，达到 2021 年预算收入的 82.99%，财政收入恢复性增长态势总体平稳。其中，全国税收收入 14.07 万亿元，同比增长 18.40%，在 PPI 高位运行、企业利润较快增长等因素的带动下，工商业增值税、企业所得税等税种实现高增长。支出方面，前三季度全国一般公共预算支出 17.93 万亿元，同比增长 2.30%，达到 2021 年预算支出的 71.68%，非急需非刚性支出持续压减，“三保”等重点领域支出得到有力保障。前三季度，全国政府性基金预算收入 6.10 万亿元，同比增长 10.50%。其中有土地使用权出让收入 5.36 万亿元，同比增长 8.70%，土地出让金收入增速明显放缓；全国政府性基金预算支出 7.14 万亿元，同比下降 8.80%，主要是由于专项债项目审核趋严，地方政府专项债发行进度缓慢，项目落地有所滞后。

表 1 2018—2020 年及 2021 年前三季度中国主要经济数据

²为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的两年平均增长率为以 2019 年同期为基期进行比较计算的几何平均增长率，下同。

指标名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年前三季度
GDP（万亿元）	91.93	98.65	101.60	82.31
GDP 增速（%）	6.75	6.00	2.30	9.80（5.15）
规模以上工业增加值增速（%）	6.20	5.70	2.80	11.80（6.37）
固定资产投资增速（%）	5.90	5.40	2.90	7.30（3.80）
社会消费品零售总额增速（%）	8.98	8.00	-3.90	16.40（3.93）
出口增速（%）	9.87	0.51	3.63	33.00
进口增速（%）	15.83	-2.68	-0.64	32.60
CPI 同比（%）	2.10	2.90	2.50	0.60
PPI 同比（%）	3.50	-0.30	-1.80	6.70
城镇调查失业率（%）	4.90	5.20	5.20	4.90
城镇居民人均可支配收入增速（%）	5.60	5.00	1.20	8.70
公共财政收入增速（%）	6.20	3.80	-3.90	16.30
公共财政支出增速（%）	8.70	8.10	2.80	2.30

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以美元计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，其余指标增速均为名义增长率；4. 城镇调查失业率指标值为期末数；5. 2021 年前三季度数据中，括号内数据为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

2021 年以来就业形势总体基本稳定，调查失业率呈逐季稳中有降的趋势。2021 年前三季度，城镇新增就业 1045 万人，完成全年目标任务的 95%；1-9 月城镇调查失业率均值为 5.20%，略低于全年 5.50% 左右的预期目标，就业形势总体良好。从结构看，重点群体就业情况在三季度出现改善，其中 16~24 岁城镇人口失业率结束了自 2021 年 1 月以来的连续上升趋势，自 8 月开始出现下降；截至 2021 年三季度末，农村外出务工劳动力总量同比增长 2%，基本恢复至疫情前 2019 年同期水平。

2. 宏观政策和经济前瞻

2021 年第四季度，能耗双控、原材料价格高位运行、局部疫情、楼市调控政策等因素仍将对我国经济产生影响，经济稳增长压力有所加大。货币政策存在降准空间；财政方面预计将加快地方政府专项债券的发行及资金投入使用，促进经济平稳增长。

生产方面，2021 年第四季度我国能耗双控的压力仍然较大，叠加原材料价格较高等因素影响，工业生产或将持续承压。需求方面，未来房地产信贷政策收紧态势可能有所缓解，但在房地产调控政策基调不变的前提下，短期内房地产投资难以逆转偏弱的格局；随着财政资

金到位以及“十四五”规划的重大项目陆续启动建设，基建投资有望逐步改善，但受制于地方政府债务管理趋严，预计改善空间有限；限产限电、生产成本上升等因素或将对制造业投资修复产生制约。消费市场复苏基础仍不牢固，第四季度仍然会受到疫情影响，但电商购物节等因素有助于带动消费提升。第四季度海外需求修复叠加出口价格上涨或将支撑出口依然保持在较高水平，但在上年基数抬高因素影响下，出口增速或将小幅下行。基于上述分析，联合资信预测全年 GDP 增速在 8.00% 左右。

四、行业分析

1. 房地产行业概况

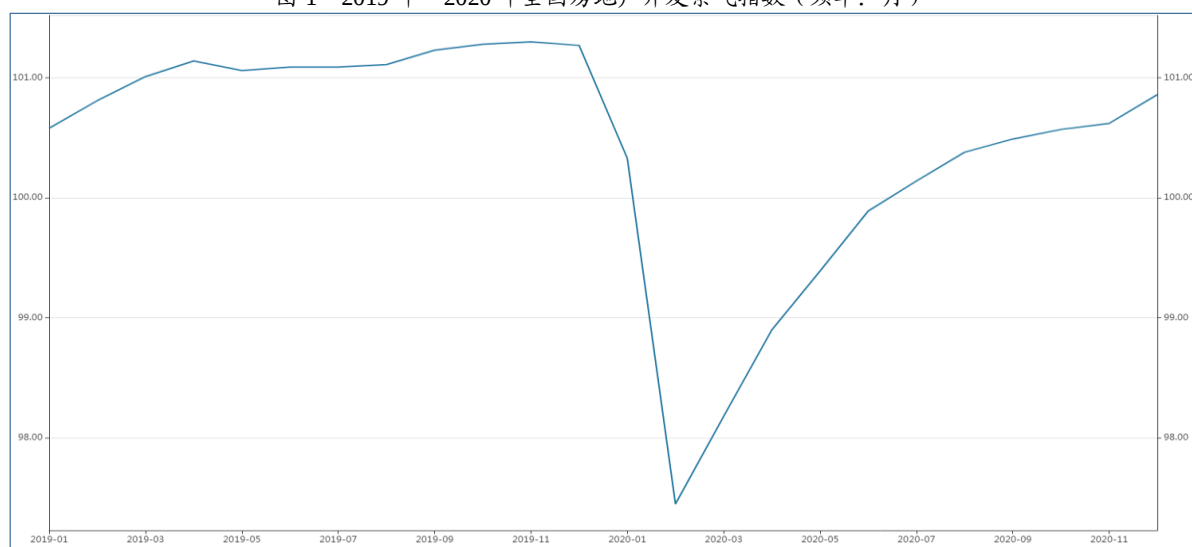
2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，房地产行业实施了全面的融资政策调控。2020 年初新冠肺炎疫情对房地产市场造成较大的影响，自 2020 年 3 月陆续复工以来，全国房地产市场景气度逐步回升。

房地产业是中国国民经济的重要支柱产业之一，2019 年以来，各地调控政策在“房住不炒”的硬约束下根据市场情况对房地产行业进行了微调。从调控的总体思路来看，中央对房地产泡沫化所带来的金融风险以及由此导

致的居民杠杆率快速增长问题表现出极大重视。2019年6月以来，促进国民经济战略转型诉求纳入监管层的视野，压缩房地产金融资源以促进国民经济转型亦成为政策调控的重要考虑因素。2020年初，新冠肺炎疫情导致房地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产生较大影响。同时，对在建项目开复工产生一定影响，大部分房企自三月底陆续部分恢复建设，整体施工进度受到一定影响。政策

层面为缓解房地产企业因疫情造成的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业受疫情影响产生的经营压力，促进需求端复苏。自2020年3月以来，全国房地市场景气度逐步复苏，开发投资增速逐月提升，销售额增速由负转正，销售面积跌幅逐月收窄。

图1 2019年-2020年全国房地产开发景气指数（频率：月）



资料来源：Wind

房地产投资开发方面，2020年，全国房地产开发投资完成额14.14万亿元，累计同比增长7.00%，增速较2019年下降2.90个百分点，整体增速仍维持高位。其中，住宅开发投资完成额10.44万亿元，累计同比增长7.6%，增速相较于2019年下降13.90个百分点；办公楼完成投资额0.65万亿元，累计同比增长5.4%，增速相较于2019年提升2.60个百分点；商业营业用房完成投资额1.31万亿元，累计同比下降1.1%，相较于2019年降幅收窄5.6个百分点。

施工方面，2020年受年初新冠肺炎疫情的影响，整体施工进度有所放缓。具体来看，2020年房屋新开工面积22.44亿平方米，同比下降1.20%，一季度新开工面积大幅下滑，随着复工复产的持续推进，新开工面积同比降幅持续收窄。从施工面积来看，2020年全国房屋施工面

积达92.68亿平方米，同比增长3.70%，增速相较于2019年下降5.00个百分点；同期全国房屋竣工面积9.12亿平方米，同比下降4.90%。

从销售情况来看，2020年，商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.60%。其中，住宅销售面积15.49亿平方米（占87.96%），同比增长3.20%，增速较2019年增长1.70个百分点。2020年，商品房销售金额为17.36万亿元，同比增长8.60%，增速较2019年增长2.20个百分点。其中，住宅销售金额15.46万亿元，同比增长10.80%，增速较2019年增长0.50个百分点。

2. 土地市场与信贷环境

2020年初，受新冠肺炎疫情的影响，土地市场降温明显，4月起明显回升，房企到位资金增速较2019年基本持平，但仍处近年以来

的低位；资金来源中以自筹资金和以定金及预收款为主的其他资金为主。

土地市场方面，2020年，房地产开发企业土地购置面积2.55亿平方米，同比下降1.10%；土地成交价款17268.83亿元，累计同比增长17.40%，基本恢复至2018年增长水平。受年初新冠肺炎疫情的影响，一季度土地成交大幅下降，随后持续走高。2020年1—3月，土地市场极为冷清，累计土地成交价款977.49亿元，同比下降18.10%；4月开始随着房地产市场的逐步回暖，土地市场活跃度持续增强。

从资金来源上看，2020年，房地产开发到

位资金合计19.31万亿元，同比增长7.60%，增速相较2019年增长0.52个百分点。其中，国内贷款合计2.67万亿元，同比增长5.74%，国内贷款增速较2019年增长0.63个百分点；自筹资金合计6.34万亿元，同比增长8.97%，增速较2019年增长4.77个百分点；其他资金合计10.29万亿元，同比增长8.23%，增速较2019年回落2.26个百分点。从资金来源占比来看，仍以定金及预收款（占34.46%）、自筹资金（32.82%）、个人按揭（占15.52%）和国内贷款（13.81%）为主。

表2 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况（单位：亿元、%）

主要开发资金来源	2018年		2019年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内贷款	24004.52	14.46	25228.77	14.13	26675.94	13.81
利用外资	107.98	0.07	175.72	0.10	192.00	0.10
自筹资金	55830.65	33.64	58157.84	32.56	63376.65	32.82
其他资金	86019.74	51.83	95046.26	53.21	102870.26	53.27
其中：定金及预收款	55418.17	33.39	61359.00	34.35	66547.00	34.46
个人按揭	23705.89	14.28	27281.00	15.27	29976.00	15.52
合 计	165962.89	100.00	178608.59	100.00	193114.85	100.00

资料来源：Wind，联合资信整理

3. 政策环境

中央坚持房地产调控政策的总基调不变，2020年初出现短暂的货币宽松政策，但随后不断出台的监管新政再次明确了整体趋严的融资环境。

从2019年三季度开始，宏观经济下行压力大，政府加大逆周期调节力度，9月全面降准+LPR降息，11月MLF降息，房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019年11月16日，央行

发布《2019年第三季度货币政策执行报告》，报告中删除了“房住不炒”的表述，仅强调“因城施策”，短期政策出现边际调整。2020年以来，“房住不炒”多次被强调，2020年2月，央行也专门提出要保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。从中长期来看，房地产市场严控政策始终围绕稳地价、稳房价、稳预期为核心目标。2020年以来中央层次房地产行业总基调政策具体内容见表3。

表3 2020年以来中央层次房地产行业总基调政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2020年2月	央行	2020年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行
2020年5月	央行	央行发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》，稳健的货币政策要更灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化LPR改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资

2020 年 5 月	政府工作报告	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群的带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2020 年 7 月	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康的发展
2021 年 3 月	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

资料来源：联合资信整理

从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托等非标融资渠道受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的

监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。2020 年以来房地产融资相关政策具体内容见表 4。

表 4 2020 年以来房地产融资相关政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2020 年 1 月	央行	2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资实际成本
2020 年 2 月	央行	2020 年金融市场工作电视会议要求，2020 年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行
2020 年 4 月	银保监会	4 月 22 日国新办发布会上，银保监会相关人士表示银行需监控资金流向，坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
2020 年 5 月	央行	《2020 年第一季度中国货币政策执行报告》提出，稳健的货币政策要灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化 LPR 改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020 年 6 月	央行等	央行等多部委印发关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见。意见指出，要高度重视受疫情影响的中小微企业等实体经济的金融支持工作，强化社会责任担当。按照金融供给侧结构性改革要求，引导商业银行把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组
2020 年 8 月	央行、住建部等	央行、住建部等召开房企座谈会，提出“重点房企资金监测和融资管理规则”，具体政策要求设立“三条红线”，根据指标完成情况将公司分成四档，约束每档公司的新增有息负债比例
2020 年 10 月	央行	重点房企资金检测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
2020 年 12 月	人民银行、银保监会	发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自 2021 年 1 月 1 日起实施

资料来源：联合资信整理

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2021 年 6 月底，旭辉集团注册资本为 35.00 亿元，旭辉集团控股股东为旭辉投资；林中、林伟和林峰（三人为兄弟关系）通过其实际控制的旭辉投资控制旭辉集团，为旭辉集团的实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司拥有丰富的房地产项目开发经验，已

初步形成全国化布局，拥有较高的品牌价值及行业影响力。

公司是全国领先的房地产开发商及运营商，其房地产开发经验丰富。公司主要专注于高品质住宅物业开发，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。截至 2020 年底，公司拥有“中国房地产开发企业一级资质”，是中国房地产协会城市开发专业委员会和中国城市房地产开发商策略联盟会员单位。公司在 2021 中国房地产开发企业综合实力测评成果发布会蝉联“2021 中国房地产开发

企业稳健经营 TOP10”第一位，综合实力位列“2021 中国房地产开发企业 TOP20”第 13 位，较 2020 年上升一位。

截至 2020 年底，公司已初步实现全国化的经营布局，物业项目主要分布于长三角地区、环渤海地区、中西部地区以及华南地区的 60 多个城市。

3. 人员素质

公司高级管理人员具备多年的行业管理经验，公司员工构成较合理，能够满足目前公司经营需要。

截至 2021 年 6 月底，公司共有董事会成员 8 人，其中董事长 1 人、副董事长 1 人，董事 6 人；监事会成员 3 人；高级管理人员 5 人。公司核心管理团队多数从事相关业务和管理工作多年，行业经验较丰富。

公司董事长陈东彪先生，毕业于上海城市建设学院取得工学学士学位，并于中欧国际工商学院取得工商管理硕士学位。陈东彪先生于 2013 年 8 月加入公司，此前就职于万科企业股份有限公司，曾担任上海万科企业有限公司总经理兼董事长。截至 2020 年底，陈东彪先生任职公司董事长及执行总裁职务。

公司总经理林峰先生，45 岁，毕业于厦门大学，获得经济学学士学位，亦获得 University of Dundee 颁发工商管理硕士学位。林峰先生于 2001 年加入公司，截至 2020 年底，林峰先生任职公司董事、总裁及总经理职务。

截至 2020 年底，公司控股股东旭辉控股(集团)有限公司(以下简称“旭辉控股”，证券代码：0884.HK)口径员工总数 19649 人，其中从事房地产开发的人数占比为 41.05%、从事物业管理业务的人数占比为 57.32%、从事商业地产租赁的人数占比为 1.63%。

4. 企业信用记录

根据中国人民银行出具的企业征信报告(统一社会信用代码：913100001321468885)，截至 2021 年 10 月 21 日，公司已结清及未结清

信贷信息中，无任何不良或关注类记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2022 年 1 月 27 日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司法人治理结构较为完善，实际运行情况良好。

公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立了较为完善的法人治理结构。

股东大会是公司的最高权力机构。公司股东大会负责决定公司的经营方针和投资计划；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；审议批准董事会的报告；审议批准监事会或监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案等。

公司董事会成员为 8 人，其中独立董事 3 名，设董事长 1 人，副董事长 1 人。公司董事由股东大会选举或更换，每届任期三年，可连选连任。公司董事会的职能包括决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案等。

公司设监事会，设监事 3 人，其中职工代表监事 1 名，由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事每届任期三年，股东代表担任的监事由股东大会选举和更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生和更换，监事连选可以连任。公司监事具体负责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；检查公司财务状况；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、公司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等。

公司设总经理 1 名，由董事长提名，由董

事会聘任或者解聘。总经理每届任期三年，可连聘连任。总经理行使的职权包括主持公司的生产、经营及研发管理工作，并向董事会报告工作；组织实施董事会决议、组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置方案等。

2. 管理水平

作为民营企业，公司部门设置齐全，内部管理制度较健全。

截至 2021 年 6 月底，公司总部内设营销管理中心、运营中心、产品中心、财务资本中心、投资中心、人力发展中心、企业管理中心、商业总部、董秘办、法务风控部、拓展中心和审计监察部。公司在会计核算、审计管理、资金管理、内部控制管理、采购管理等方面建立了一系列规章制度，保障公司运行。

在会计核算方面，公司根据《公司法》《会计法》《企业会计准则》等的规定，结合行业特点和公司的实际情况，制定了会计核算制度。公司及各子公司统一执行国家制定的会计法律法规、《企业会计准则》以及本制度的规定，按照统一标准进行会计核算和编制财务会计报告。该会计核算制度适用于公司、各级控股子公司以及纳入公司合并会计报表范围内的其他主体，公司持有股权或类似权益但未达到控制条件的其他公司或主体参照该会计核算制度执行。

资金管理方面，公司制定了资金管理制度，以适应战略发展的需要，发挥资金规模优势，提高整体资信和资金运作能力；规范和提升集团的资金运营管理水平，提高资金资源的配置和效率和效益，防范财务风险，确保集团资金链安全。该制度用于规范集团资金管理、借贷、调配、使用和结算行为。

工程开发管理方面，公司开发的项目多为单期项目，以实现资产的快速周转以及保持财务稳定性。公司对工程建设进度进行严密计划，年初即按照当年经营策略和对市场的判断制定总体销售计划与建设计划。之后，公司将建设计划进行分解，逐月落实到地区公司、项目公司，

并制定相应的设计、招标和采购计划。公司将标准化产品及运作流程融入工程监督及质量控制等各个阶段，确保项目开发进度能够保证销售进度。

七、经营分析

1. 经营概况

公司营业收入主要来自房地产销售，受益于公司经营规模持续扩张，2018—2020 年，公司营业收入持续增长；公司综合毛利率持续小幅下降。

公司是港股上市公司旭辉控股旗下地产业务的主要开发运营实体，开发经验丰富，行业地位高。近年来，公司已形成了长三角地区、环渤海地区、华南地区和中西部地区四大全国重点战略核心区域，全国化布局基本完成。公司项目开发以合作开发方式为主，拿地方式以招拍挂为主，并结合股权收并购、城市更新、产业合作等多元化拿地方式，主要布局一二线城市及热点城市周边经济情况良好的三四线城市。从项目开发方面来看，项目较多以单期开发的方式运营，项目定位主要包括中小户型刚需和首改类，毛利率相对偏低但可实现项目快速周转的目标。

公司业务板块包括房地产开发销售、物业出租、物业管理及物业相关服务等。2018—2020 年，公司分别实现营业收入 372.04 亿元、518.06 亿元和 621.94 亿元，年均复合增长 29.29%。从收入构成来看，物业销售是公司最主要的收入来源，近三年收入占比持续保持在 99%以上。2018—2020 年，公司物业销售及相关服务板块分别实现收入 370.43 亿元、515.09 亿元和 619.38 亿元，主要由于前期签约销售额的快速增长，带动营业收入规模持续上升；物业出租业务收入占比低，2020 年受新冠肺炎疫情的影响，收入规模小幅下降，对公司整体收入影响小。

毛利率方面，2018—2020 年，公司综合毛利率分别为 27.55%、25.55%和 23.62%，呈小幅下降趋势，主要系房地产销售板块毛利率下滑

所致。2018—2020 年，物业销售及相关服务板块毛利率分别为 27.30%、25.29%和 23.45%，主要系所结转项目城市布局差异导致项目毛利率下降所致；物业出租板块毛利率持续下滑，但由于收入占比低，对公司整体毛利率影响小。

2021 年 1—6 月，受前期签约销售额快速

增长影响，公司实现营业收入 290.14 亿元，同比增长 50.77%，利润总额 56.48 亿元，同比增长 12.88%，利润增速低于营业收入增速，主要系毛利率降低和销售费用提高所致；营业利润率为 21.39%。

表 5 公司营业收入情况（单位：亿元、%）

业务板块	2018 年			2019 年			2020 年			2021 年 1—6 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
物业销售及相 关服务	370.43	99.57	27.30	515.09	99.43	25.29	619.38	99.59	23.45	287.72	99.17	22.48
物业出租	1.62	0.43	83.26	2.96	0.57	70.50	2.57	0.41	66.60	2.41	0.83	78.92
合计	372.04	100.00	27.55	518.06	100.00	25.55	621.94	100.00	23.62	290.14	100.00	22.95

注：数据尾差系四舍五入所致
资料来源：公司提供

2. 房地产开发业务

（1）土地储备情况

公司获取土地储备的方式以招拍挂为主，并结合股权收并购等多元化拿地方式；公司土地储备主要分布在一二线城市及热点城市周边三四线城市。

从拿地方式来看，公司以招拍挂方式为主，并结合股权收并购、城市更新、产业合作等多元化拿地方式。公司在一二线热点城市获取土地时多采取与第三方合作的方式获取项目，降低土地投资风险，减少资本支出压力。

从合作商选择来看，公司主要关注其资金实力、品牌影响力、投资理念、战略目标等方面，主要倾向于选择财务稳健、具有区域深耕优势、投资理念契合的龙头房企；或资金雄厚的股权机构投资方，如新加坡政府投资公司、香港恒基地产集团等。从合作方式上来看，经营模式灵活多样，大体来看，与大型房企的合作一般采用共同出资、共用品牌的方式，而与小型房企的合作一般倾向于由合作方提供土地，公司提供资金并使用自有品牌的方式。

2018—2020 年，公司购置土地大部分集中于北京、上海等一线城市以及杭州、青岛、合肥、武汉、重庆、西安等二线城市，购置土地中一二线城市的面积占比超过 70%。2020 年，公司购置的土地主要位于杭州、苏州、无锡、南昌、淮安、青岛、长沙、成都、贵阳、常德等二线城市

及热点城市周边三四线地区。截至 2021 年 6 月底，公司合并报表范围内拟建项目共 30 个，主要分布在长沙、成都、哈尔滨、南宁、重庆、沈阳、苏州等地，以一二线城市及热点城市周边三四线城市为主。截至 2021 年 6 月底，公司全口径拟建项目的可供销售面积 736.06 万平方米，并表口径拟建项目可供销售面积 475.11 万平方米。从上年新开工力度来看，土储可满足不到一年的开工需求，但已开工项目储备较为充足，能满足公司目前的发展需求，公司土储规模适当。

（2）项目开发建设

2018—2020 年，公司新开工面积保持较高水平，竣工面积持续增长；在建项目区域分布在长三角、环渤海、中西部及其他地区，市场环境良好，但在建及拟建项目较多、规模较大，综合来看，公司未来或将面临一定的资金支出压力。

公司采用集团公司、地区公司和项目公司的三层管理架构，房地产开发业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由地区公司完成，公司对地区公司及下属项目的建设、销售等制定计划、进行管控指导并组织考核。在一二线城市土地成本较高的背景下，公司较多采用与其他开发商合作开发的模式，通过联合拿地和开发，有效减缓了资金压力与投资风险。但与此同时，合联营开发模式将加大公司对项目运营的管控难度，对公司项目管理提出更高要求。

从开发建设进度情况来看,2018—2020年,公司新开工面积波动下降,主要系2018年公司扩大经营规模,加大开工力度,导致当期新开工面积大幅增加。由于公司保持较快的拿地节奏和周转效率,新开工面积持续保持较高水平,竣工面积持续增长。

表6 公司项目开发情况(单位:万平方米)

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1—6月
新开工面积	1559.39	1320.07	1423.78	647.42
竣工面积	567.05	591.83	738.45	322.00
在建面积	2265.48	2993.72	3679.05	3136.63

注:1. 以上开发数据为全口径数据
资料来源:公司提供

在住宅物业方面,公司主要开发中小户型、居住环境舒适及位处良好公共交通网络的产品类型,注重打造与政府政策及市场趋势一致的产品定位。从产品定位上看,以刚需和自住改善型住宅产品为主,此类住宅产品属于中小户型,面积一般小于120平方米,并具备居住环境舒适、位处良好公共交通网络、设计与布局适合首次置业人士及首次改善型购房人士的特点。

在商用物业方面,公司主要集中在一线城市非中心区及二三线城市的市区开发销售型商用/办公室物业,此类商用项目通常为在成本、质量及地点之间寻求最佳平衡的中小型企业提供高性价比选择。

截至2021年6月底,公司合并报表范围内在建项目共103个,主要分布在长三角地区的温州、合肥、杭州和南昌等地,环渤海地区的青岛、天津和沈阳等地,中西部地区的武汉、长沙、成都、重庆和贵阳等地以及华南地区的福州等地。截至2021年6月底,在建项目预计权益投资总额为1695.04亿元,已完成权益投资额845.97亿元,尚需权益投资额849.07亿元,其中2021年预计权益投资额为337.37亿元,2022年预计权益投资额为284.32亿元。截至2021年6月底,公司合并报表范围内拟建项目预计权益投资总额459.38亿元,已完成投资额145.09亿元,尚需投资314.29亿元,其中2021年预计权

益投资额为178.59亿元,2022年预计权益投资额为91.06亿元。

整体看,预计未来公司将面临一定的资金支出压力。

(3) 项目销售情况

公司项目主要位于长三角等经济情况良好的一二线城市及热点城市周边三四线城市,区位优势良好,但部分城市易受到政策调控影响。2018—2020年,公司签约销售面积和销售金额均持续增长,2020年由于销售区域占比差异影响,当期销售均价有所下滑,部分项目及车位或面临一定去化压力。

公司开发区域主要集中在长三角、环渤海等热点地区,同时不断加大中西部地区和华南地区的布局,全国化布局不断均衡。2018—2020年,公司签约销售面积和签约销售金额均持续增长,为未来结转收入提供较好的支撑。2020年,由于公司在销售均价较高的长三角地区项目签约销售规模占比有所下降,而销售均价较低的中西部及其他地区项目签约销售规模占比有所升高,导致当期销售均价有所下滑。此外,公司部分项目及车位竣工尚未完成销售,或存在一定去化压力。

表7 2018—2020年及2021年1—6月公司房地产销售及结转情况

(单位:万平方米、亿元、万元/平方米)

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1—6月
签约销售面积	915.78	1172.69	1469.08	785.59
签约销售金额	1469.99	1912.20	2202.92	1340.10
签约销售均价	1.61	1.63	1.50	1.71
结转收入	340.10	477.81	577.70	266.00

注:签约销售数据为全口径数据,结转收入为并表口径数据
资料来源:公司提供

从销售区域分布来看,2020年和2021年,公司房地产签约销售地区主要来源于杭州、北京、合肥、温州、重庆、天津和武汉等城市,销售集中度不高。

表8 公司房地产项目主要城市销售金额和占比情况
(单位:亿元、%)

	城市	签约销售金额	占比
2020 年	杭州	191.29	8.68
	北京	135.16	6.14
	合肥	134.10	6.09
	温州	125.79	5.71
	重庆	107.82	4.89
	天津	91.13	4.14
	武汉	90.86	4.12
	长沙	85.52	3.88
	青岛	75.96	3.45
	上海	73.97	3.36
	济南	70.28	3.19
	佛山	47.84	2.17
	常州	46.21	2.10
	成都	45.93	2.08
	南京	44.15	2.00
	其他城市	836.91	37.99
	合计	2202.92	100.00
2021 年 1—6 月	北京	92.07	6.87
	重庆	73.51	5.49
	长沙	72.85	5.44
	武汉	69.29	5.17
	温州	68.84	5.14
	合肥	61.91	4.62
	厦门	57.48	4.29
	杭州	56.79	4.24
	无锡	43.70	3.26
	南京	43.18	3.22
	苏州	41.34	3.08
	福州	33.69	2.51
	西安	31.97	2.39
	上海	30.98	2.31
	青岛	30.19	2.25
	其他城市	536.21	39.72
	合计	1340.10	100.00

资料来源：公司提供

截至 2021 年 6 月底，公司合并报表范围内，在建项目剩余尚未结转面积（不含车位）为 1863.35 万平方米，拟建项目未结转面积（不含车位）为 475.11 万平方米，结合公司平均销售均价来看，可满足未来 5~6 年的结转需求。从

区位来看，可售项目主要位于上海、合肥、杭州、苏州等经济情况良好的一二线城市及热点城市周边三四线城市。综合来看，公司可售项目布局良好，但部分城市易受到政策调控影响。

3. 其他业务

公司物业出租业务稳步发展，为公司收入提供良好补充。

除房地产开发业务外，公司尚有部分物业出租收入。物业出租主要系其出租自持商铺及办公楼收取的租金，2018—2020 年，物业出租板块分别为 1.62 亿元、2.96 亿元和 2.57 亿元，2020 年受新冠肺炎疫情的影响，收入规模小幅下降，对公司整体收入规模影响小。2021 年上半年，因业务扩张及对比期受疫情影响金额较低，公司物业出租板块收入同比增长 188.17%。

截至 2021 年 6 月底，公司持有的已完工投资性房地产账面价值 175.67 亿元，已开业商业项目 9 个，主要分布在上海、嘉兴、长沙、重庆和北京等地。2021 年上半年，公司以 34.28 亿元收购北京五棵松文化体育中心有限公司 50% 股权，获得 52% 股东大会表决权，将其纳入合并范围，该子公司主要从事五棵松体育中心的商业运营。

未来公司将加大商业项目投资开发力度，通过商业项目和住宅开发“双轮驱动”的模式，促进公司获取一二线优质且价格合理的房地产项目，并打造精品商业项目。

4. 经营效率

公司相关资产周转率指标略有下滑。公司预收款项规模较大，未来随着营业收入和营业成本的结转，预计相关指标将得以改善。

2018—2020 年，公司存货周转次数和总资产周转次数均小幅下降，存货周转次数分别为 0.43 次、0.37 次和 0.37 次，总资产周转次数分别为 0.25 次、0.23 次和 0.21 次，公司经营效率略有下降。

从同行业上市公司比较情况看，公司相关指标表现较好，具体数据如下表所示。

表9 房地产开发类上市公司经营效率指标对比情况
(单位: 次)

公司简称	数据期	存货周转率	总资产周转率
金地集团	2020 年	0.34	0.23
新城控股	2020 年	0.44	0.29
金科股份	2020 年	0.30	0.25
旭辉集团	2019 年	0.37	0.23
	2020 年	0.37	0.21

注: 本表对比公司的数据引自 Wind, 与本报告附表口径有一定差异
资料来源: Wind

5. 未来发展

公司围绕主业提出发展计划, 发展战略明确, 有利于旭辉集团未来发展。

未来五年内, 公司的目标为不断提升销售额, 力争并维持全国市场的领先地位; 成为全国知名的房地产品牌; 在有业务经营的各个城市成为主流的房地产公司。为达到上述增长目标, 公司将计划实施下列未来业务策略:

(1) 优化土地储备结构, 增强盈利能力及保持优质的成长性

公司计划有策略地提高其在具备需求支持的一二线城市的土地储备比例。除了已建立市场地位的城市, 公司拟在有业务覆盖的三个地理区域范围内的新城市扩充业务, 着重关注有政府支持政策、庞大基金投资及新产业发展政策的机会城市, 有策略性地收购适合进行多期开发的大型地块。同时, 公司也将寻求收购低成本、大规模, 且可长期受益于价值增值的地块。

(2) 进一步提升产品及营运的标准化水平, 改善资产周转率

公司计划加强项目的标准化开发过程, 进一步扩充及微调不同产品及不同地区的标准化产品数据库, 以缩短产品设计周期; 规范其他业务环节的营运程序(包括项目开发、采购、分包与建设、销售与营销), 以实现各个项目的快速开发及销售。

(3) 进一步发展品牌并改善客户满意度及忠诚度

自 2011 年以来, 公司已聘请国际知名的咨询公司研究及追踪客户满意度, 进行内部评估及制定未来改进措施。公司拟通过更佳的建筑设计及更好的绿化景观, 提供更佳的产品价值,

同时也将通过提升物业管理服务, 增强品牌形象。

(4) 拟通过长期人力资源发展计划及与表现挂钩的激励计划进一步吸引、挽留、激励及培养人才

公司拟通过多项措施吸引及挽留人才, 从而配合公司增长及发展计划。公司已采纳长期的人力资源发展计划, 人力资源政策注重优秀人才的长期培养、宣扬积极的企业文化及与表现挂钩的员工评估及激励计划。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2018—2020 年审计报告, 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报告进行了审计, 均出具了标准无保留意见的审计结论。公司 2021 年半年度财务报表未经审计。

合并范围方面, 2018 年公司合并财务报表范围新增加 177 家子公司, 减少 4 家子公司; 2019 年公司合并财务报表范围新增加 153 家子公司, 减少 20 家子公司; 2020 年公司合并财务报表范围新增加 53 家子公司, 减少 17 家子公司。2021 年上半年, 公司合并财务报表范围新增加 51 家子公司, 减少 5 家子公司。上述子公司主要为项目公司, 因此合并范围变化对公司财务数据的影响不大, 且公司主营业务未变, 财务数据的可比性较强。

截至 2020 年底, 公司合并资产总额 3237.89 亿元, 所有者权益 788.55 亿元(含少数股东权益 352.86 亿元); 2020 年, 公司实现营业收入 621.94 亿元, 利润总额 123.41 亿元。

截至 2021 年 6 月底, 公司合并资产总额 3971.64 亿元, 所有者权益 951.05 亿元(含少数股东权益 487.15 亿元); 2021 年 1—6 月, 公司实现营业收入 290.14 亿元, 利润总额 56.48 亿元。

2. 资产质量

2018—2020 年末, 随着开发规模持续扩大,

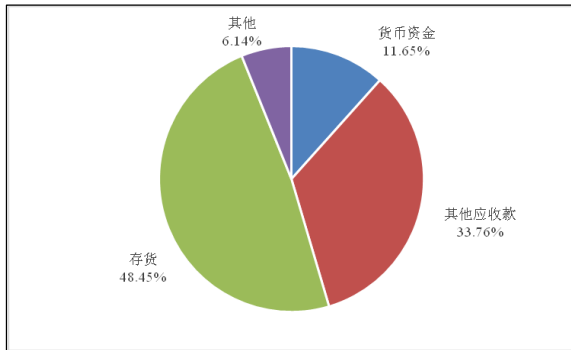
公司资产规模快速增长；公司长期股权投资和关联方往来款占比高，主要用于合作开发项目，合作开发项目资产占比较高；货币资金充裕，房地产开发项目主要分布在一二线及热点城市周边三四线城市为主，受限资产比率相对偏高，资产流动性一般。

2018—2020 年末，公司资产规模持续增长，年均复合增长 29.86%。截至 2020 年底，公司合并资产总额 3237.89 亿元，较上年底增长 20.70%，主要系随着自有及合联营地产项目规模持续增加，带动其他应收款、存货及长期股权投资规模增加所致。其中，流动资产占 86.08%，非流动资产占 13.92%。公司资产以流动资产为主，符合房地产行业特点。

(1) 流动资产

2018—2020 年末，公司流动资产规模持续增长，年均复合增长 26.73%。截至 2020 年底，公司流动资产 2787.32 亿元，较上年底增长 15.23%，主要系其他应收款和存货增加所致。公司流动资产主要构成如下图所示。

图 2 截至 2020 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2018—2020 年末，公司货币资金波动增长，年均复合增长 9.59%。截至 2020 年底，公司货币资金 324.79 亿元，较上年底下降 22.70%，主要系公司拿地及项目开发资金需求持续增长，净融资规模有所收缩所致。从构成来看，货币资金主要由银行存款（占比 99.21%）构成，银行存款中有 114.94 亿元为销售监控专户的预收售楼款；其他货币资金 2.57 亿元为受限资金，包含未结按揭贷款余额保证金和工程及其他保证金。

2018—2020 年末，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 44.48%。截至 2020 年底，公司其他应收款 940.98 亿元，较上年底增长 51.90%，主要系随着合作项目逐渐增多，公司向合营和联营企业提供的开发建设资金持续增加所致。从款项性质来看，其他应收款主要包括关联方往来款（占 59.22%）、少数股东往来款（占 22.18%）和合作方往来款（占 14.50%），2020 年公司对其他应收款计提 1585.36 万元。

表 10 截至 2020 年底公司其他应收款期末余额前五名单位情况（单位：亿元、%）

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占比	坏账准备
广州昌哲商务咨询有限公司	合营公司往来款	29.40	1 年以内	3.12	--
青岛银盛泰集团有限公司	少数股东往来款	27.66	1 年以内	2.94	--
上海友迅投资管理有限公司	合作方往来款	24.02	1 年以内	2.55	--
无锡兴鸿益置业有限公司	联营公司往来款	20.52	1 年以内	2.18	--
长春和羽房地产开发有限公司	合营公司往来款	18.20	1 年以内	1.93	--
合计	--	119.80	--	12.73	--

资料来源：公司审计报告

2018—2020 年末，公司存货持续增长，年均复合增长 23.79%。截至 2020 年底，公司存货 1350.49 亿元，较上年底增长 11.71%。从构成来看，存货主要由在建开发产品（占 91.96%）构成，未计提存货跌价准备。公司房地产开发项目主要分布于一二线城市以及热点城市周边的三四线城市。

(2) 非流动资产

2018—2020 年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长 56.18%。截至 2020 年底，公司非流动资产 450.57 亿元，较上年底增长 70.98%，主要系长期股权投资大幅增加所致。从构成来看，公司非流动资产主要由长期股权投资（占 65.68%）和投资性房地产（占 29.73%）构成。

2018—2020 年末，公司长期股权投资持续

增长, 年均复合增长 72.90%。截至 2020 年底, 公司长期股权投资 295.94 亿元, 较上年底增长 82.76%, 主要系新增及追加合联营公司投资 133.73 亿元所致, 投资金额较大的项目包括苏州兴格置业有限公司(新增投资金额 9.05 亿元)、杭州绿旭企业管理有限公司(新增投资金额 19.60 亿元)、绍兴金翎置业有限公司(新增投资金额 15.49 亿元)、苏州旭融商务咨询有限公司(新增投资金额 11.07 亿元)和贵州金科金辰房地产开发有限公司(新增投资金额 8.58 亿元)。

公司对投资性房地产后续计量采用公允价值计量模式。2018—2020 年末, 公司投资性房地产持续增长, 年均复合增长 33.74%。截至 2020 年底, 公司投资性房地产 133.97 亿元, 较上年底增长 58.72%, 主要系 2020 年公司通过收购的方式取得新增投资性房地产 28.62 亿元所致。公司投资性房地产公允价值由第一太平戴维斯出具评估报告, 平均增值率为 62.52%。旭辉集团投资性房地产主要位于上海、北京、厦门、嘉兴、成都、长沙、西安和沈阳等经济良好城市。

表 11 截至 2020 年底前五物业增值情况

(单位: 万元、%)

项 目	入账成本	评估值	增值率
浙江旭辉置业有限公司	74100.00	306500.00	313.63
S2 上海信继晨叙商务服务有限公司 & S3 上海信丝晨悉商务咨询有限公司	249700.00	282100.00	12.98
上海海际房地产有限公司	84600.00	188965.00	123.36
上海旭亨置业有限公司	139400.00	119000.00	-14.63
西安地联置业有限责任公司	42705.00	73110.00	71.20
合 计	590505.00	969675.00	64.12

资料来源: 公司提供

截至 2021 年 6 月底, 公司合并资产总额 3971.64 亿元, 较上年底增长 22.66%, 主要系货币资金、存货和投资性房地产增长所致。其中, 流动资产占 85.12%, 非流动资产占 14.88%。公司资产以流动资产为主, 资产结构较上年底变化不大。截至 2021 年 6 月底, 公司货币资金 438.68 亿元, 较上年底增长 35.07%, 主要系销

售规模增长所致; 存货 1716.02 亿元, 较上年底增长 27.07%, 主要系公司开发规模增长所致; 投资性房地产 243.99 亿元, 较上年底增长 82.12% 主要系增加五棵松体育中心所致。

截至 2021 年 6 月底, 公司使用权受到限制的资产合计 1041.73 亿元, 占公司资产总额的 26.23%, 如下表所示。

表 12 截至 2021 年 6 月底公司使用权受到限制的资产情况

(单位: 亿元)

项 目	受限规模	受限原因
货币资金	2.21	借款质押、保证金
存货	904.61	借款抵押
投资性房地产	134.72	借款抵押
固定资产	0.19	借款抵押
合 计	1041.73	--

注: 公司货币资金受限规模未包含房屋预售监管资金

资料来源: 公司财务报告

3. 资本结构

(1) 所有者权益

2018—2020 年末, 受公司利润规模的稳定增长以及少数股东权益规模持续扩大影响, 公司所有者权益增长幅度较大, 资本实力进一步增强; 但所有者权益中未分配利润和少数股东权益占比高, 权益稳定性弱。

2018—2020 年末, 公司所有者权益持续增长, 年均复合增长 42.17%。截至 2020 年底, 公司所有者权益 788.55 亿元, 较上年底增长 23.89%, 主要系少数股东权益和未分配利润增加所致。其中, 归属于母公司所有者权益占比为 55.25%, 少数股东权益占比为 44.75%。在归属于母公司的所有者权益中, 股本、资本公积、其他综合收益、盈余公积和未分配利润分别占 8.03%、8.92%、1.26%、3.92%和 77.86%。所有者权益结构稳定性弱。

截至 2021 年 6 月底, 公司所有者权益 951.05 亿元, 较上年底增长 20.61%, 主要系少数股东权益增长所致。公司所有者权益结构稳定性弱。

(2) 负债

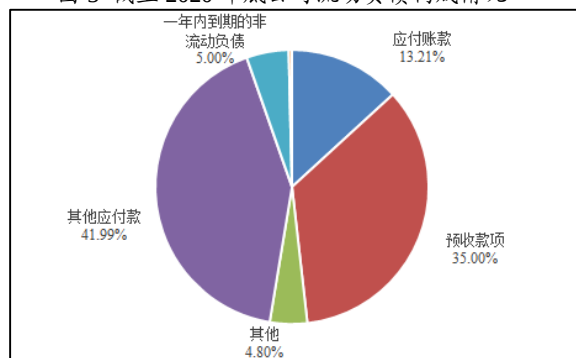
2018—2020 年末, 公司负债规模快速增长, 以流动负债为主; 受经营规模持续扩大影响,

公司有息债务规模有所增长，以长期债务构成为主。受益于合作开发项目增多带动所有者权益快速增长，债务负担指标持续优化。

2018—2020 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 26.52%。截至 2020 年底，公司负债总额 2449.34 亿元，较上年底增长 19.71%，主要系经营性流动负债增加所致。其中，流动负债占 81.31%，非流动负债占 18.69%。公司负债以流动负债为主。

2018—2020 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 31.08%。截至 2020 年底，公司流动负债 1991.47 亿元，较上年底增长 27.16%，主要系预收款项和其他应付款增加所致。公司流动负债主要构成如下图所示。

图 3 截至 2020 年底公司流动负债构成情况



资料来源：公司审计报告

2018—2020 年末，公司应付账款持续增长，年均复合增长 69.59%。截至 2020 年底，公司应付账款 263.01 亿元，较上年底增长 72.16%，主要系根据工程进度确认的应付账款增加所致。

2018—2020 年末，公司预收款项持续增长，年均复合增长 28.16%。截至 2020 年底，公司预收款项 697.10 亿元，较上年底增长 37.10%，主要系预收售楼款增加所致。

2018—2020 年末，公司其他应付款持续增长，年均复合增长 31.43%，主要系公司合作项目增加使得相应应付合作方往来款大幅增长以及关联方垫付开发资金等往来款大幅增长的共同影响所致。截至 2020 年底，公司其他应付款 836.21 亿元，较上年底增长 15.62%。从构成来

看，主要包括关联方往来款（占 57.78%）、合作方往来款（占 23.14%）和少数股东往来款（占 11.09%）。

2018—2020 年末，公司非流动负债波动增长，年均复合增长 11.09%。截至 2020 年底，公司非流动负债 457.86 亿元，较上年底下降 4.58%。从构成来看，公司非流动负债主要由长期借款（占 77.98%）和应付债券（占 18.44%）构成。

2018—2020 年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长 16.59%。截至 2020 年底，公司长期借款 357.02 亿元，较上年底下降 3.30%。从构成来看，主要为抵押和保证借款³（占 63.18%）。

2018—2020 年末，公司应付债券波动增长，年均复合增长 3.72%。截至 2020 年底，公司应付债券 84.43 亿元，较上年底下降 4.44%。

截至 2021 年 6 月底，公司负债总额 3020.59 亿元，较上年底增长 23.32%，主要系合同负债增长所致。其中，流动负债占 82.41%，非流动负债占 17.59%。公司以流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。

有息债务方面，2018—2020 年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长 14.40%。截至 2020 年底，公司全部债务 549.91 亿元，较上年底增长 0.09%，基本保持稳定。债务结构方面，短期债务占 19.72%，长期债务占 80.28%，债务结构合理。从债务指标看，2018—2020 年末，受益于合作开发项目增多带动所有者权益快速增长，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均呈持续下降态势，三年加权平均值分别为 76.64%、44.81%和 39.82%。

截至 2021 年 6 月底，公司全部债务 612.76 亿元，较上年底增长 11.43%，主要系公司开发规模扩大所致。债务结构较上年底变化不大。从债务指标来看，截至 2021 年 6 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 76.05%、39.18%和 34.29%，较上年底分别提高 0.41 个百分点、下降 1.90 个百分点和下降 1.60 个百分点。

³ 抵押和保证借款系由公司房地产项目的土地使用权及开发的存

货作抵押，并由公司及其子公司提供担保。

公司是旭辉控股主要的境内运营主体和境内债券发行主体；旭辉控股为美元债发行主体。截至 2021 年 6 月底，旭辉控股全部债务 1110.22 亿元，较上年底增长 5.57%，其中长期债务占 82.31%，短期债务占 17.69%。旭辉控股整体债务负担较合理，但其中境内外债券融资占比偏高，债券再融资政策及环境对旭辉控股影响较大，旭辉控股融资结构有待进一步优化。

表 13 截至 2021 年 6 月底公司有息债务期限分布情况

(单位：亿元)

期限	应付票据	应付债券	短期借款	长期借款	一年内到期的非流动负债	有息负债合计
1 年以内	17.2	--	3.2	--	96.1	116.5
1~3 年	--	--	--	379.6	--	379.6
3 年以上	--	78.4	--	38.3	--	116.7
合计	17.2	78.4	3.2	417.9	96.1	612.8

注：数据存在尾差主要系四舍五入所致
资料来源：公司提供

4. 盈利能力

2018—2020 年，随着经营规模的持续扩大，公司收入和利润规模均持续增长；投资收益对公司营业利润贡献程度较高；盈利指标有所下滑。

2018—2020 年，公司营业收入持续增长，年均复合增长 29.29%，2020 年公司实现营业收入 621.94 亿元，同比增长 20.05%，主要系公司房地产销售结转收入增长所致。同期，公司营业成本持续增长，年均复合增长 32.75%，营业成本增幅大于营业收入增幅，主要系房地产销售毛利率下降所致。2018—2020 年，公司利润总额分别为 87.17 亿元、110.60 亿元和 123.41 亿元，年均复合增长 18.98%。

期间费用方面，2020 年，公司费用总额为 42.03 亿元，同比增长 2.84%。从构成看，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 50.32%、51.27%和-1.59%，由于利息收入大于利息费用，当期财务费用为负。其中，销售费用为 21.15 亿元，同比增长 31.38%，主要系签约销售额的增长带动销售费用相应增长；管理费用为 21.55 亿元，同比下降 6.97%，管理费用支出有

所下降；财务费用为-0.67 亿元，计入财务费用的利息支出金额为 3.56 亿元，较 2019 年基本持平。总体看，公司期间费用控制良好。

2018—2020 年，公司投资收益分别为 33.45 亿元、45.77 亿元和 31.44 亿元，年均复合下降 3.06%，主要系合作项目产生的收益，受开发及销售进度影响波动下降。同期，公允价值变动收益分别为 0.85 亿元、-2.30 亿元和 2.86 亿元，规模较小。

从盈利指标来看，2018—2020 年，公司营业利润率分别为 20.64%、20.73%和 21.12%，基本保持稳定；总资本收益率分别为 9.28%、7.88%和 7.57%，小幅下降；净资产收益率分别为 18.57%、14.14%和 12.40%，小幅下降。

2021 年 1—6 月，公司实现营业收入 290.14 亿元，利润总额 56.48 亿元，营业利润率为 21.39%。

表 14 房地产开发类上市公司 2020 年盈利指标情况

(单位：%)

公司简称	销售毛利率	净资产收益率	总资产报酬率
金地集团	32.86	16.21	5.28
新城控股	23.50	20.05	4.61
金科股份	23.16	13.20	3.56
旭辉集团	23.62	12.40	4.13

注：本表对比公司的数据引自 Wind，与本报告附表口径有一定差异
资料来源：Wind

5. 现金流

2018—2020 年，公司销售规模持续扩大带动经营活动现金流入快速增长；受拿地投资、开发建设投入以及对合联营项目的持续投入带动资金需求持续增加的影响，公司对外部融资依赖程度高。

表 15 公司现金流量情况

(单位：亿元)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	558.00	791.44	1044.39	567.73
经营活动现金流出小计	532.45	838.23	931.69	503.72
经营现金流量净额	25.55	-46.79	112.70	64.01
投资活动现金流入小计	114.85	223.22	223.50	269.27
投资活动现金流出小计	330.60	406.70	594.47	384.85
投资活动现金流量净额	-215.75	-183.48	-370.97	-115.58
筹资活动前现金流量净额	-190.20	-230.27	-258.27	-51.56

筹资活动现金流入小计	636.45	840.39	810.22	618.30
筹资活动现金流出小计	385.85	459.72	648.98	452.49
筹资活动现金流量净额	250.60	380.66	161.24	165.81

资料来源：公司审计报告及半年报

从经营活动来看，2018—2020 年，公司经营现金流入在签约销售额持续增长的带动下持续增加，年均复合增长 36.81%；同期，公司经营现金流出持续增长，年均复合增长 32.28%，主要由于拿地投资及开发建设投入的持续增加。受以上因素综合影响，2018—2020 年，公司经营现金净额存在较大波动。

从投资活动来看，2018—2020 年，公司投资活动现金流入和投资活动现金流出均持续增长，年均复合增长率分别为 39.50%和 34.10%。2018—2020 年，公司投资活动现金净额均为大额净流出，主要系对合联营公司资本金支出。

2018—2020 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-190.20 亿元、-230.27 亿元和-258.27 亿元，公司对外部融资依赖程度高。

从筹资活动来看，2018—2020 年，公司筹资活动现金流入波动增长，年均复合增长 12.83%；同期，公司筹资活动现金流出持续增长，年均复合增长 29.69%。2018—2020 年，公司筹资活动现金净额有所波动，2020 年净融资规模大幅下降。

2021 年 1—6 月，公司实现经营活动现金净流入 64.01 亿元，投资活动现金净流出 115.58 亿元，筹资活动现金净流入 165.81 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标强，长期偿债能力指标较强，综合考虑到融资渠道畅通、销售情况良好等因素，公司整体偿债能力指标表现良好。

表 16 公司偿债指标

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
短期偿债指标				
流动比率（%）	149.73	154.45	139.96	135.80
速动比率（%）	73.69	77.26	72.15	66.86
现金短期债务比（倍）	3.48	4.63	3.03	3.83

长期偿债指标				
EBITDA 利息倍数（倍）	2.51	2.21	2.27	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.66	4.80	4.32	--

资料来源：公司审计报告及半年报，联合资信整理

从短期偿债指标看，2018—2020 年末，公司流动比率分别为 149.73%、154.45%和 139.96%，速动比率分别为 73.69%、77.26%和 72.15%，均波动下降，但仍保持较好的保障程度。2018—2020 年，公司经营现金流动负债比率分别为 2.20%、-2.99%和 5.66%，2020 年经营现金流量净额对流动负债的保障显著改善。2018—2020 年末，公司现金短期债务比分别为 3.48 倍、4.63 倍和 3.03 倍，波动下降，现金类资产对短期债务的保障程度强。截至 2021 年 6 月底，公司流动比率和速动比率有所下降，现金短债比有所提升。整体看，公司短期偿债能力指标强。

从长期偿债指标看，2018—2020 年，公司 EBITDA 分别为 90.14 亿元和 114.11 亿元和 127.37 亿元，持续增长。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 2.51 倍、2.21 倍和 2.27 倍，EBITDA 对利息的覆盖程度较高。2018—2020 年，公司全部债务/EBITDA 分别为 4.66 倍、4.80 倍和 4.32 倍，波动下降，EBITDA 对全部债务的覆盖程度尚可。整体看，公司长期偿债能力指标较强。

截至 2021 年 6 月底，公司获得银行授信总额为 2135.65 亿元，尚未使用的银行授信额度 1502.79 亿元，公司融资渠道畅通。

截至 2021 年 6 月底，公司对合并范围外公司的担保金额为 167.21 亿元，占公司净资产规模的 17.58%，主要为对合联营开发项目公司的担保，其余对商品房承购人提供抵押借款担保金额为 242.65 亿元。

截至 2021 年 6 月底，公司无超过 1000.00 万元且达到净资产 10%以上的重大未决诉讼。

7. 母公司财务分析

母公司资产主要为其他应收款，利润主要来源于对子公司的股权投资，业务主要由下属子公司运营，母公司承担一定融资职责，偿债能力较弱。

2018—2020 年末，母公司资产总额波动增长，年均复合增长 25.69%。截至 2020 年底，母公司资产总额 1299.34 亿元，较上年底增长 79.83%，主要系其他应收款增加所致。其中，流动资产 1187.37 亿元（占 91.38%），非流动资产 111.97 亿元（占 8.62%）。从构成看，流动资产主要由其他应收款（占 98.63%）构成；非流动资产主要由长期股权投资（占 98.40%）构成。截至 2020 年底，母公司货币资金为 13.43 亿元。

2018—2020 年末，母公司负债波动增长，年均复合增长 23.30%。截至 2020 年底，母公司负债总额 1144.64 亿元，较上年底增长 96.18%，主要系其他应付款增加所致。其中，流动负债 1085.11 亿元（占比 94.80%），非流动负债 59.53 亿元（占比 5.20%）。从构成看，流动负债主要由其他应付款（占 92.80%）构成，非流动负债全部为应付债券。母公司 2020 年资产负债率为 88.09%，较 2019 年提高 7.34 个百分点。截至 2020 年底，母公司全部债务 135.98 亿元。其中，短期债务占 56.22%、长期债务占 43.78%。截至 2020 年底，母公司全部债务资本化比率 46.78%，债务负担适中，但由于母公司不负责具体经营业务，偿债资金仍主要来源于下属子公司。

2018—2020 年末，母公司所有者权益持续增长，年均复合增长 49.13%。截至 2020 年底，母公司所有者权益为 154.69 亿元，较上年底增长 11.25%。在所有者权益中，股本为 35.00 亿元（占 22.63%）、资本公积合计 40.00 亿元（占 25.86%）、未分配利润合计 71.47 亿元（占 46.20%）、盈余公积合计 8.23 亿元（占 5.32%），所有者权益稳定性一般。

损益方面，2018—2020 年，母公司营业收入波动增长，年均复合增长 38.19%；利润总额波动增长，年均复合增长 16.75%；投资收益波动增长，年均复合增长 28.88%。2020 年，母公

司营业收入为 1.51 亿元，利润总额为 15.51 亿元。同期，母公司投资收益为 21.90 亿元。母公司利润主要来源于投资收益。

现金流方面，2018—2020 年，母公司经营活动产生的现金流量净额有所波动。2020 年，母公司经营活动现金流净额为-33.35 亿元，投资活动现金流净额 9.73 亿元，筹资活动现金流净额-24.97 亿元。

截至 2021 年 6 月底，母公司现金短期债务比为 0.55 倍，短期偿债能力较弱；2020 年，母公司营业收入 1.51 亿元，财务利息费用 8.78 亿元，营业收入无法覆盖财务利息费用，长期偿债能力较弱。

截至 2021 年 6 月底，母公司资产总额 1992.95 亿元（其中货币资金 31.23 亿元），所有者权益为 155.27 亿元，负债总额 1837.68 亿元；母公司资产负债率 92.21%。2021 年 1—6 月，母公司营业收入 1.09 亿元，利润总额 0.20 亿元，投资收益 3.78 亿元。2021 年 1—6 月，母公司经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为-55.84 亿元、-623.29 亿元和 696.93 亿元。

九、本次债券偿还能力分析

本次债券发行对公司债务水平影响较小，经营活动现金流入量、EBITDA 和经营活动现金流量净额对本次债券的覆盖程度均较高。

1. 本次债券的发行对债务的影响

截至 2021 年 6 月底，公司全部债务为 612.76 亿元，本次拟发行债券规模不超过 8.00 亿元（含），相对于公司目前的债务规模，本次债券发行对公司债务水平的影响较小。

以 2021 年 6 月底财务数据为基础，本期债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 76.05%、39.18%和 34.29%上升至 76.10%、39.49%和 34.65%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。考虑到本次债券募

集资金扣除发行费用后拟用于偿还“18 旭辉 01”的到期本金，实际债务指标将低于上述预测值。

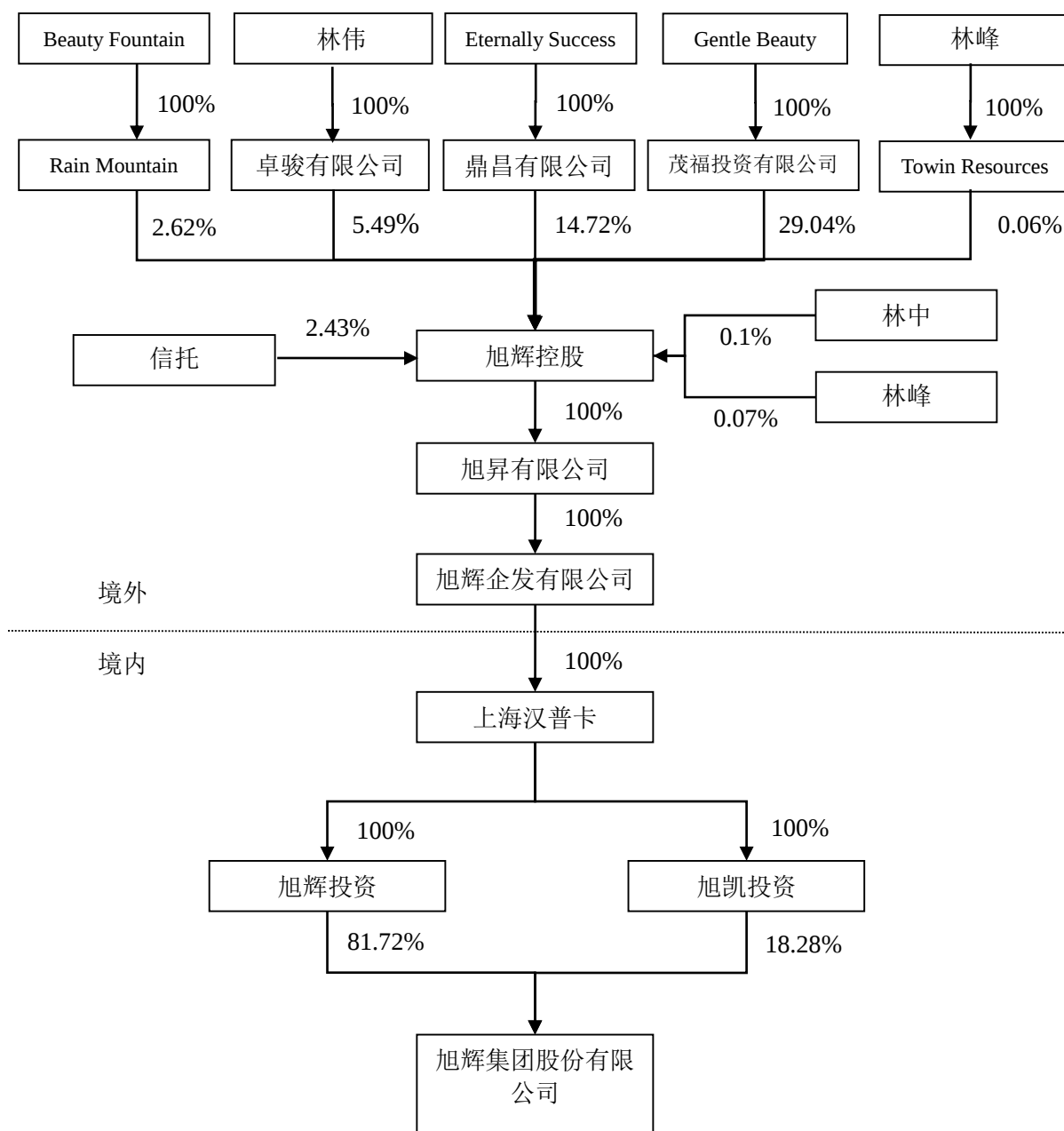
2. 本次债券偿还能力分析

以 2020 年相关财务数据为基础，2020 年公司经营活动产生的现金流入、经营活动现金流净额和 EBITDA 分别为 1044.39 亿元、112.70 亿元、127.37 亿元，为本期债券发行额度（8.00 亿元）的 130.55 倍、14.09 倍和 15.92 倍。

十、结论

基于对公司经营风险、财务风险等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2021 年 6 月底旭辉集团股份有限公司股权结构图



注：Beauty Fountain 及 Eternally Success 由 SCTS Capital Pte. Ltd. 全资拥有，SCTS Capital Pte. Ltd. 由 Standard Chartered Trust 全资拥有，而 Standard Chartered Trust 则为林中先生和林峰先生各自的家族信托的受托人，根据香港《证券与期货条例》的规定，林中先生和林峰先生被视为实益拥有 Beauty Fountain 和 Eternally Success 间接持有的发行人股份。Gentle Beauty 亦由 SCTS Capital Pte. Ltd. 全资拥有，SCTS Capital Pte. Ltd. 由 Standard Chartered Trust 全资拥有，而 Standard Chartered Trust 则为林氏家族信托的受托人，林中先生、林伟先生及林峰先生的若干家庭成员为林氏家族信托的全权信托对象，根据香港《证券与期货条例》的规定，林中先生、林伟先生及林峰先生被视为实益拥有 Gentle Beauty 间接持有的发行人股份。信托之受益人包括林伟先生未满 18 岁的子女，因此，根据香港《证券与期货条例》的规定，林伟先生被视为于该等 200000000 股（2.46%）股份中拥有权益。林峰先生根据 2012 年购股权计划及 2016 年购股权计划获授权可认购 0.01% 股份的购股权。

资料来源：公司提供

[illegible]

资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2021 年 6 月底旭辉集团股份有限公司重要子公司情况

序号	子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例	
					直接持股 (%)	间接持股 (%)
1	杭州展骥实业有限公司	杭州	50000	房地产业	--	50.00
2	青岛银盛泰嘉博房地产有限公司	青岛	2000	房地产业	--	49.50
3	武汉鸿源锦置业有限公司	武汉	19083	房地产业	--	49.50
4	江阴昌锋置业有限公司	江阴	161000	房地产业	--	71.77
5	武汉盛全置业有限公司	武汉	10000	房地产业	--	51.00
6	合肥旭辉企业管理有限公司	合肥	50100	商业服务业	99.30	--
7	杭州昌赫置业有限公司	杭州	260000	房地产业	--	53.34
8	杭州旭辉置业有限公司	杭州	500	商业服务业	99.30	--
9	重庆旭辉房地产开发有限公司	重庆	50100	房地产业	99.30	--
10	沈阳旭辉企业管理有限公司	沈阳	5000	商业服务业	99.00	--

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	274.91	424.99	328.65	445.67
资产总额（亿元）	1920.15	2682.49	3237.89	3971.64
所有者权益（亿元）	390.13	636.49	788.55	951.05
短期债务（亿元）	79.01	91.86	108.46	116.47
长期债务（亿元）	341.15	457.57	441.45	496.29
全部债务（亿元）	420.16	549.43	549.91	612.76
营业收入（亿元）	372.04	518.06	621.94	290.14
利润总额（亿元）	87.17	110.60	123.41	56.48
EBITDA（亿元）	90.15	114.45	127.37	--
经营性净现金流（亿元）	25.55	-46.79	112.70	64.01
财务指标				
销售债权周转次数（次）	64.22	35.97	27.79	--
存货周转次数（次）	0.43	0.37	0.37	--
总资产周转次数（次）	0.25	0.23	0.21	--
现金收入比（%）	131.85	123.73	144.98	179.64
营业利润率（%）	20.64	20.73	21.12	21.39
总资产收益率（%）	9.28	7.88	7.57	--
净资产收益率（%）	18.57	14.14	12.40	--
长期债务资本化比率（%）	46.65	41.82	35.89	34.29
全部债务资本化比率（%）	51.85	46.33	41.09	39.18
资产负债率（%）	79.68	76.27	75.65	76.05
流动比率（%）	149.73	154.45	139.96	135.80
速动比率（%）	73.69	77.26	72.15	66.86
经营现金流动负债比（%）	2.20	-2.99	5.66	--
现金短期债务比（倍）	3.48	4.63	3.03	3.83
EBITDA 利息倍数（倍）	2.51	2.21	2.27	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.66	4.80	4.32	--

注：1. 公司 2021 年半年度财务报表未经审计；2. 合并口径中 2019 及 2020 年短期债务数据已调整入其他应付款中的有息部分；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	49.31	62.02	13.43	32.80
资产总额（亿元）	822.51	722.53	1299.34	1992.95
所有者权益（亿元）	69.56	139.06	154.69	155.27
短期债务（亿元）	48.95	42.98	76.45	59.84
长期债务（亿元）	84.72	94.59	59.53	53.52
全部债务（亿元）	133.68	137.58	135.98	113.36
营业收入（亿元）	0.79	2.20	1.51	1.09
利润总额（亿元）	11.38	30.40	15.51	0.20
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	-58.39	10.68	-33.35	-55.84
财务指标				
销售债权周转次数（次）	*	*	*	--
存货周转次数（次）	0.00	0.20	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	129.50	122.86	134.40	103.62
营业利润率（%）	96.32	93.92	98.51	99.64
总资产收益率（%）	/	/	/	--
净资产收益率（%）	15.54	21.40	10.13	--
长期债务资本化比率（%）	54.91	40.49	27.79	25.63
全部债务资本化比率（%）	65.77	49.73	46.78	42.20
资产负债率（%）	91.54	80.75	88.09	92.21
流动比率（%）	109.12	129.72	109.42	105.39
速动比率（%）	109.04	129.62	109.38	105.37
经营现金流动负债比（%）	-8.74	2.18	-3.07	--
现金短期债务比（倍）	1.01	1.44	0.18	0.55
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 母公司 2021 年半年度财务报表未经审计；2. 母公司长、短期债务数据计算公式见附件 4，未经其他调整；3. *表示数据过大或过小，不具备比较意义；/表示数据无法获取

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1] ×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入 ×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益 ×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入 ×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计 ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益 ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计 ×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计 ×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计 ×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于

旭辉集团股份有限公司

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券的跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年旭辉集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

旭辉集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。旭辉集团股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对旭辉集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，旭辉集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注旭辉集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现旭辉集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对旭辉集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如旭辉集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对旭辉集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送旭辉集团股份有限公司、监管部门等。



中国证券业协会
Securities Association of China

自律 服务 传导
self-regulation service communication

登记基本信息

姓名	张超	性别	男	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0150220120031	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2020-12-16			

登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	执业岗位	登记状态	离职登记日期
R0150220120031	2020-12-16	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	



中国证券业协会

Securities Association of China

自律

服务

传导

self-regulation

service

communication

登记基本信息

姓名	张文韬	性别	男	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0040219120001	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2019-12-31			

登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	执业岗位	登记状态	离职登记日期
R0040219120001	2019-12-31	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	

联合资信评估股份有限公司

关于联合资信评估股份有限公司业务资质的说明

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”或“公司”）前身为成立于 2000 年的联合资信评估有限公司，经北京市朝阳区市场监督管理局核准，2020 年 9 月 17 日变更为现名。营业执照见附件。

联合资信评级业务资质齐全，已经完成向中国人民银行信用评级机构备案和中国证券监督管理委员会从事证券评级服务的业务备案，取得了国家发展和改革委员会和中国银行保险监督管理委员会认可，是中国银行间市场交易商协会理事单位，具备在银行间市场和交易所市场同时开展评级业务的完备资质。

公司业务资质证明文件详见附件。

联合资信评估股份有限公司

2022 年 1 月





统一社会信用代码

91110000722610855P

营业执照

(副本) (2-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 联合资信评估股份有限公司
类型 股份有限公司(外商投资、未上市)

法定代表人 王少波

经营范围 信用评级和评估、信用数据征集、信用评估咨询、信息咨询；提供上述方面的人员培训。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业2007年8月20日前为内资企业，于2007年8月20日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 人民币元42600万元

成立日期 2000年07月17日

营业期限 2000年07月17日至 长期

住所 北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

此复印件与原件一致(再次复印无效)

仅供信用评级使用

联合资信评估股份有限公司

登记机关





中国人民银行
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

营业管理部(北京)
Operations Office (Bei Jing)

[首 页](#) [机构简介](#) [公告信息](#) [工作动态](#) [金融数据](#) [区域金融](#) [政务公开](#) [金融知识](#) [办事指南](#) [热点专题](#)

请输入搜索关键字

搜索

高级搜索

2020年9月21日 星期一 | 我的位置: 营业管理部 (北京) > 工作动态

联合资信评估有限公司完成信用评级机构备案

字号 大 中 小

文章来源: 营业管理部

2020-06-08 17:28:36

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

按照2019年11月26日人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布的《信用评级业管理暂行办法》规定,中国人民银行营业管理部对该办法实施前已经开展信用评级业务的联合资信评估有限公司(统一社会信用代码: 91110000722610855P, 全球法人机构识别编码: 3003000UM3I74I6SJ0J19)完成备案办理。

提示: 完成备案办理不视为对信用评级机构评级质量、技术方法、风险管理、内控合规等方面的认可和保证。

[打印本页](#) [关闭窗口](#)



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬畏专业 敬畏风险

首页
HOME

政
务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服
务

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

互
动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议



您的位置: 首页 > 公司债券监管部 > 资信评级机构备案

完成首次备案的证券评级机构名录

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-10-21 来源: 信用中国

完成首次备案的证券评级机构名录 (按照系统报送时间排序)

序号	资信评级机构名称	备案类型	机构注册地	备案公示时间
1	东方金诚国际信用评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
2	浙江大普信用评级股份有限公司	首次备案	浙江省	2020-10-21
3	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	首次备案	上海市	2020-10-21
4	标普信用评级(中国)有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
5	联合资信评估股份有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
6	中证鹏元资信评估股份有限公司	首次备案	深圳市	2020-10-21
7	大公国际资信评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
8	安融信用评级有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
9	中诚信国际信用评级有限责任公司	首次备案	北京市	2020-10-21

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

您现在的位置: 首页 > 工作动态 > 公告通知 > 公告

附件5

关于认可7家信用评级机构能力备案的公告

发布时间: 2013-10-17

分享到:      

【字体: 大 中 小】

保监公告〔2013〕9号

根据《中国保监会关于加强保险资金投资债券使用外部信用评级监管的通知》(保监发〔2013〕61号)的规定, 中国保监会对下列7家信用评级机构能力认可的备案材料进行了评估, 现予以公告。

具体名单如下(按公司名称字母顺序排列):

大公国际资信评估有限公司

东方金诚国际信用评估有限公司

联合信用评级有限公司

联合资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证券评估有限公司

上述信用评级机构承诺接受中国保监会的持续监管及行业协会的自律管理, 配合中国保监会对相关信用评级业务的询问和检查, 依规履行报告义务。

阅读排行 周排行 | 月排行

1. 《中国第二代偿付能力监管
2. 中国保监会发布第二代偿付
3. 《关于印发《保险公司业务
4. 中国保监会通报部分保险公
5. 首届保险业“优秀服务标兵
6. 《关于规范有限合伙制股权
7. 中央国家机关纪工委到保监
8. 中国保监会工作组现场指导
9. 保险业积极开展抗震救灾和
10. 保监会迅速启动地震应急三