



**金融街控股**

Financial Street Holdings

股票代码: 000402

**金融街控股股份有限公司**

(住所: 北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11层)

**公开发行2015年公司债券（第一期）  
募集说明书**

**（面向合格投资者）**

**主承销商**



**中信建投证券股份有限公司**

**CHINA SECURITIES CO., LTD.**

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日: 2015年8月18日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合

法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、发行人于 2015 年 8 月 12 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1944 号文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券，采取分期发行方式。本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 30 亿元，自证监会核准发行之日起 12 个月内完成，其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

二、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、本期公司债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、由于房地产行业的特殊性，拥有一定面积的土地储备是保证公司后续经营、发展的基础，由于报告期内公司快速扩张，土地储备和房地产开发支出增长较快，同时发行人项目的投资及工程支出与销售回款之间存在时间滞后，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，导致经营活动的现金流量净额为负。如果公司经营活动产生的现金流量持续为负，可能使公司面临一定的偿

债风险。

六、发行人的主体长期信用评级为 AAA，本期债券评级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 290.68 亿元（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计合并报表中所有者权益合计数）；最近一期末发行人合并报表资产负债率为 67.42%，母公司资产负债率为 69.31%，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26.96 亿元（2012 年、2013 年及 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

七、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用评级结果为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

八、经中诚信综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

九、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

十、本次信用评级报告出具后，中诚信将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露

时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

十一、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十二、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十三、公司主营业务为房地产开发与经营，房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民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，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济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，在相当程度上影响着公司的业绩。

十四、公司受行业相关政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等政策，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险

控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

十五、公司将在本期债券发行结束后及时向深交所提出上市交易申请。本期债券符合在深圳交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。

## 目 录

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 声 明.....                                                    | 1  |
| 重大事项提示.....                                                 | 3  |
| 释 义.....                                                    | 10 |
| 第一节 发行概况.....                                               | 12 |
| 一、发行人简介.....                                                | 12 |
| 二、公司债券发行核准情况.....                                           | 13 |
| 三、本期债券的主要条款.....                                            | 13 |
| 四、本期债券发行有关机构.....                                           | 18 |
| 五、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及<br>经办人员之间的股权关系或其他利害关系..... | 21 |
| 第二节 风险因素.....                                               | 22 |
| 一、与本期债券有关的风险.....                                           | 22 |
| 二、与发行人相关的风险.....                                            | 23 |
| 第三节 发行人的资信状况.....                                           | 30 |
| 一、本期债券信用评级情况.....                                           | 30 |
| 二、公司债券信用评级报告主要事项.....                                       | 30 |
| 三、发行人资信情况.....                                              | 32 |
| 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....                                   | 34 |
| 一、增信机制.....                                                 | 34 |
| 二、偿债计划.....                                                 | 34 |
| 三、偿债资金来源.....                                               | 35 |
| 四、偿债应急保障方案.....                                             | 35 |
| 五、偿债保障措施.....                                               | 36 |
| 六、违约责任.....                                                 | 37 |
| 第五节 发行人基本情况.....                                            | 39 |
| 一、发行人基本情况.....                                              | 39 |
| 二、发行人设立及实际控制人变更情况.....                                      | 40 |



|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 三、公司组织结构及权益投资情况.....              | 43  |
| 四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....           | 55  |
| 五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....          | 58  |
| 六、发行人主营业务基本情况.....                | 63  |
| 七、发行人所在行业状况.....                  | 77  |
| 八、发行人违法违规情况.....                  | 84  |
| 九、关联方关系及交易情况.....                 | 85  |
| 十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....       | 96  |
| 第六节 财务会计信息.....                   | 98  |
| 一、近三年及一期的会计报表.....                | 98  |
| 二、合并报表的范围变化.....                  | 107 |
| 三、近三年及一期主要财务指标.....               | 111 |
| 四、公司财务状况分析.....                   | 112 |
| 五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性.....         | 129 |
| 六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....       | 130 |
| 七、公司有息债务情况.....                   | 131 |
| 八、其他重要事项.....                     | 134 |
| 第七节 本次募集资金运用.....                 | 137 |
| 一、募集资金规模.....                     | 137 |
| 二、募集资金运用计划.....                   | 137 |
| 三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....          | 137 |
| 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....          | 138 |
| 第八节 债券持有人会议.....                  | 140 |
| 一、债券持有人行使权利的形式.....               | 140 |
| 二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....           | 140 |
| 第九节 债券受托管理人.....                  | 149 |
| 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....       | 149 |
| 二、受托管理协议的主要内容.....                | 149 |
| 第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明..... | 161 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 一、发行人声明.....               | 162 |
| 二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明..... | 163 |
| 三、主承销商声明.....              | 168 |
| 四、发行人律师声明.....             | 169 |
| 五、审计机构声明.....              | 170 |
| 六、资信评级机构声明.....            | 171 |
| 七、受托管理人声明.....             | 172 |
| 第十一节 备查文件.....             | 173 |

## 释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

|                           |   |                                                                                   |
|---------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 金融街、本公司、公司、发行人            | 指 | 金融街控股股份有限公司                                                                       |
| 金融街集团                     | 指 | 北京金融街投资（集团）有限公司                                                                   |
| 实际控制人、西城区国资委              | 指 | 北京市西城区国有资产监督管理委员会                                                                 |
| 董事或董事会                    | 指 | 本公司董事或董事会                                                                         |
| 监事或监事会                    | 指 | 本公司监事或监事会                                                                         |
| 中国证监会                     | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                       |
| 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券 | 指 | 中信建投证券股份有限公司                                                                      |
| 发行人律师                     | 指 | 北京观韬律师事务所                                                                         |
| 瑞华事务所                     | 指 | 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），由原中瑞岳华会计师事务所和原国富浩华会计师事务所于 2013 年合并后成立                            |
| 资信评级机构、中诚信                | 指 | 中诚信证券评估有限公司                                                                       |
| 中诚信国际                     | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司                                                                   |
| 深交所                       | 指 | 深圳证券交易所                                                                           |
| 登记公司、登记机构                 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司                                                               |
| 本期债券、本期公司债券               | 指 | 金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），发行规模为 50 亿元                                           |
| 公司章程                      | 指 | 《金融街控股股份有限公司公司章程》                                                                 |
| 公司法                       | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                      |
| 证券法                       | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                                                      |
| 管理办法                      | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》                                                                   |
| 《债券受托管理协议》                | 指 | 《金融街控股股份有限公司（作为发行人）与中信建投证券股份有限公司（作为债券受托管理人）关于金融街控股股份有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》 |
| 《债券持有人会议规则》               | 指 | 《金融街控股股份有限公司 2015 年公开发行公司债券持有人会议规则》                                               |
| 报告期、近三年及一期                | 指 | 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日                                                   |
| 工作日                       | 指 | 中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）                                                  |

|      |   |                                           |
|------|---|-------------------------------------------|
| 交易日  | 指 | 深圳证券交易所的正常交易日                             |
| 法定假日 | 指 | 中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日) |
| 元    | 指 | 人民币元                                      |
| 万元   | 指 | 人民币万元                                     |
| 亿元   | 指 | 人民币亿元                                     |

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

## 第一节 发行概况

### 一、发行人简介

中文名称：金融街控股股份有限公司

英文名称：FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.

法定代表人：刘世春

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：金融街

股票代码：000402

注册资本：人民币2,988,929,907元

实缴资本：人民币2,988,929,907元

成立日期：1996年6月18日

住所：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11层

办公地址：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11-12层

邮政编码：100033

电话号码：010-66573955

传真号码：010-66573956

互联网网址：www.jrjkg.com.cn

电子邮箱：investors@jrjkg.com

企业法人营业执照注册号：110000002625954

税务登记证号码：京税证字11010220283066X

组织机构代码：20283066-X

**经营范围：**以下项目仅限分公司经营：住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售卷烟、图书期刊；房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字、复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出

口、代理进出口。

发行人主营业务为房地产开发和经营，主要开发地区涵盖北京、上海、广州、天津、重庆、惠州等一线城市及区域中心城市，累计开发面积超过千万平方米，其中商务地产比例超过 70%，形成了在城市运营和区域开发领域独特的竞争优势，成为国内领先的商务地产开发企业。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人经审计财务报表显示，其资产总计 8,758,743.96 万元，负债总计 6,078,457.54 万元，所有者权益 2,680,286.43 万元，2014 年度实现营业收入 2,203,588.57 万元，利润总额 421,912.74 万元，净利润 311,253.78 万元，归属母公司所有者的净利润 292,745.52 万元。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人资产总计 8,921,994.60 万元，负债总计 6,015,189.62 万元，所有者权益 2,906,804.98 万元，2015 年第一季度营业收入 127,604.63 万元，利润总额 108,339.53 万元，净利润 79,983.38 万元，归属母公司所有者的净利润 79,757.92 万元。

## 二、公司债券发行核准情况

（一）2015 年 7 月 1 日，发行人董事会审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》，并将该议案提请股东大会审议。

（二）2015 年 7 月 20 日，发行人股东大会审议通过了有关发行公司债券的议案，同意发行人公开发行不超过 90 亿元（含 90 亿元）公司债券。

（三）经中国证监会（证监许可[2015]1944 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券，分期发行，发行人将根据发行时资金需求及市场情况等因素与主承销商协商确定各期发行时间、发行规模及其他发行条款。

## 三、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**金融街控股股份有限公司。

（二）**债券名称：**金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）。本期债券分为两个品种，品种一债券简称“15 金街 01”，债券代码 112273；品种二债券简称“15 金街 02”，债券代码 112274。

（三）**发行总额：**本期债券基础发行规模 20 亿元，可超额配售不超过 30

亿元。其中，品种一基础发行规模为人民币 10 亿元；品种二基础发行规模为人民币 10 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分）决定是否行使品种间回拨选择权。

**（四）超额配售选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 20 亿元的基础上，在本期债券基础发行规模上追加不超过 30 亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

**（五）品种间回拨选择权：**发行人和主承销商根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%（含超额配售部分）。

**（六）债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**（七）债券期限：**品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**（八）担保情况：**本期债券为无担保债券。

**（九）债券利率或其确定方式：**本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 3 年固定不变；品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 5 年固定不变。

**（十）发行人调整票面利率选择权：**品种一：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率；

发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（十一）投资者回售选择权：**品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。品种二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**（十二）回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

**（十四）还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**（十五）发行方式与发行对象：**本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取簿记建档发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

**（十六）配售规则：**主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，



合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

**（十七）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**（十八）起息日：**本期债券的起息日为 2015 年 8 月 20 日。

**（十九）利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日之前的第 1 个交易日。

**（二十）付息日：**品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。品种二的付息日期为 2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

**（二十一）到期日：**品种一的到期日为 2021 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 8 月 20 日。品种二的到期日为 2025 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2020 年 8 月 20 日。

**（二十二）计息期限：**品种一的计息期限为 2015 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2015 年 8 月 20 日至 2018 年 8 月 19 日。品种二的计息期限为 2015 年 8 月 20 日至 2025 年 8 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2015 年 8 月 20 日至 2020 年 8 月 19 日。

**（二十三）兑付登记日：**品种一的兑付债权登记日为 2021 年 8 月 20 日之前的第 3 个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2018 年 8 月 20 日之前的第 3 个交易日。品种二的兑付债权登记日为

2025 年 8 月 20 日之前的第 3 个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2020 年 8 月 20 日之前的第 3 个交易日。

**（二十四）兑付日：**品种一的兑付日期为 2021 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。品种二的兑付日期为 2025 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

**（二十六）信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**（二十七）债券受托管理人：**本公司聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人。

**（二十八）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**（二十九）拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**（三十）募集资金专项账户及偿债保障金专户：**811070102900089416

账户名称：金融街控股股份有限公司

汇入行地点：北京市西城区复兴门内大街 45 号主楼东配楼中信银行北京西单支行

汇入行人行支付系统号：302100011235

**（三十一）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。

**（三十二）质押式回购安排：**公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

**（三十三）税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 四、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 8 月 18 日。

发行首日：2015 年 8 月 20 日。

网下发行期限：2015 年 8 月 20 日至 2015 年 8 月 21 日，共 2 个工作日。

### （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 五、本期债券发行有关机构

### （一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：杜美娜

项目组成员：杜美娜、任贤浩、段小刚、刘国平、彭子源、王明夏、曾琨杰、高穗烨、严鹏举

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-85130656

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### （二）分销商

#### 1、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013865

传真：010-88085129

邮政编码：100033

2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

3、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系人：吴华星

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系电话：010-88005040

传真：010-88005099

邮政编码：100033

**（三）律师事务所：北京观韬律师事务所**

住所：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 17 层

负责人：韩德晶

联系人：张文亮

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 17 层

电话：010-66578066

传真：010-66578016

邮编：100033

**（四）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼西塔 5-11 层

法定代表人：杨剑涛

联系人：潘帅

联系地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼西塔 5-11 层

电话：010-88095588

传真：010-88091199

邮箱：100077

**（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

法定代表人：关敬如

联系人：许云

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：200011

**（六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层

联系电话：010-85130656

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（七）资金监管银行：中信银行股份有限公司北京西单支行**

营业场所：北京市西城区复兴门内大街45号

负责人：任琦

联系人：胡静

联系地址：北京市西城区复兴门内大街45号主楼东配楼中信银行

联系电话：010-66291974

传真：010-66035506

邮政编码：100801

**（八）申请上市的交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 5045 号

总经理：宋丽萍

电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

邮政编码：518010

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

总经理：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

**六、发行人与本期债券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的股权关系或其他利害关系**

发行人与本期债券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及其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向深交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合

同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

## **（五）评级风险**

经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，说明公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期公司债券的信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

# **二、与发行人相关的风险**

## **（一）财务风险**

### **1、经营性现金流量净额为负的风险**

2012年、2013年、2014年和2015年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-192,590.38万元、-290,595.26万元、-32,117.97万元和-424,789.24万元。近三年及一期，发行人出现了经营性现金流量净额为负的情况，主要原因在于房地产行业的特殊性，发行人项目的投资及工程支出与销售回款之间存在时间滞后，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，导致经营活动的现金流量净额为负。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额为负的风险，将对发行人的经营产生不利影响。

### **2、资产负债率较高的风险**

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，发行人资产负债率分别为69.95%、67.85%、69.40%和67.42%。尽管发行人负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，且发行人负债水平在房地产企业中处于较低水平，但发行人较高的负债总额和负债率仍使发行人的经营存在一定的偿付风险。

### **3、存货跌价的风险**

2012 末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人存货余额分别为 3,767,862.93 万元、4,278,982.19 万元、5,065,108.79 万元和 5,471,027.32 万元，



占资产总额的比重分别为 53.80%、56.25%、57.83%和 61.32%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产开发、住宅房地产项目开发较多。发行人开发的地产和物业主要集中在一线城市的黄金地段，需求相对稳定，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，随着存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。但如果未来房地产市场出现大幅下滑，将可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### **4、流动负债占比较高风险**

发行人的负债以流动负债为主，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人流动负债在总负债中的占比分别为 62.70%、52.85%、54.65%和 46.43%。近年来发行人主动调整负债结构，加大长期资金的筹措力度，使得流动负债占比呈现逐步下降的趋势，但总体来看，发行人流动负债占比相对较高，具有一定的短期偿债压力。如果发行人因债务结构安排不当，出现短债长用现象或引发流动性危机，将对资产状况、持续经营能力造成一定的影响。

#### **5、受限资产占比较高风险**

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2014 年 12 月末，发行人受限资产总计 2,717,062.86 万元，占当期总资产的 31.02%。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响。

#### **6、应收账款增长较快风险**

发行人应收款项金额增长较快。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 24,128.67 万元、38,820.99 万元、167,996.31 万元和 89,813.78 万元，应收账款占流动资产的比例分别为 0.45%、0.64%、2.46%和 1.32%。发行人应收账款主要为应收国内大型金融机构的整售写字楼的项目尾款，虽然坏账风险较小，但发行人应收款项金额增长较快，可能导致流动资金固化、支付能力下降，存在一定的回收风险。

### **(二) 经营风险**

#### **1、宏观经济、行业周期波动带来的风险**

近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需

求也起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利产生负面效应。宏观经济和房地产行业的波动，都会对发行人的经营产生一定影响。虽然 2015 年以来，政府对房地产监管政策有所放松，有条件降低了二套房首付比例，降低住房转让营业税免征年限。针对宏观经济及行业周期波动，发行人也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业发展周期的不同阶段及时调整经营策略，对发行人未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能力。

## **2、发行人项目开发的风险**

发行人目前主要开发商务地产项目和普通住宅项目，房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得发行人对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对整个项目开发产生负面影响。

## **3、去库存压力较大的风险**

房地产销售收入是多数房地产企业营业收入的主要来源，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人存货余额分别为 3,767,862.93 万元、4,278,982.19 万元、5,065,108.79 万元和 5,471,027.32 万元，占当期资产总额的比例分别为 53.35%、53.80%、57.83%、61.32%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多，虽然这为发行人未来业绩增长奠定了坚实基础，但短期内面临一定的去库存压力。

## **4、产品、原材料价格波动的风险**

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了

快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。住房价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，虽然发行人现有储备项目及拟开发项目主要集中于一线城市及区域中心城市的黄金地段，且现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

## **5、安全生产风险**

发行人经营领域涉及房产开发、物业经营、物业租赁等，其中，房产开发涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；酒店、购物中心、旅游地产自持物业经营涉及与食品卫生安全、治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险；物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

### **（三）管理风险**

#### **1、集团管控风险**

截至 2015 年 3 月末，纳入发行人合并报表的子公司共 52 家。目前发行人已经针对子公司较多的情况，制定了科学的管理制度，并付诸实行，但如果未来发行人因业务发展继续新设或收购子公司，可能会出现因管理不到位等导致的风险。

#### **2、跨区域管理风险**

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、天津、重庆、惠州等一线城市及区域中心城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，

发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

### **3、资产规模扩大和开发、经营项目增多引致的管理风险**

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人资产总额分别为 7,003,032.77 万元、7,607,057.64 万元、8,758,743.96 万元和 8,921,994.60 万元。随着发行人资产规模的扩大，开发、经营项目的增多，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加，发行人投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果发行人的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对发行人生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

### **4、人才资源风险**

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求，如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

## **（四）政策风险**

### **1、宏观政策风险**

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活息息相关，长期受到政府和社会各界的密切关注。从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对发行人的经营成果和未来发展构成不利影响。

### **2、房地产政策风险**

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009 年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014 年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对

经营成果和未来发展构成不利影响。

### **3、信贷政策风险**

2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整对发行人带来的信贷风险。

### **4、土地政策变化风险**

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标投标挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

### **5、税收政策变化风险**

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《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》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

### **6、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此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。2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房贷款利率下限为基准的 0.7 倍；放松首套房认定标准；2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，有条件降低二套房首付比例，对房地产市场的发展起到了一定的促进作用。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

## **7、环境保护政策变化的风险**

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

## 第三节 发行人的资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信对于信用等级的符号及定义的阐释，发行人主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级以下（不含 CCC 级）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。

中诚信评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### 1、优势

（1）商务地产经验丰富，品牌知名度高。依托北京市金融街区域的开发和运营，公司积累了丰富的城市商务功能区商用物业开发建设和运营的经验，并积累了大量的优质客户资源。公司所开发的商务综合体均位于城市核心地段，作为标志性的区域建筑具有较大的品牌影响力，成熟的产品线奠定了金融街在商务地产领域的领先地位。

（2）股东实力雄厚，政府支持力度大。公司最终控制方为北京市西城区国资委，北京市西城区是首都北京功能核心区之一，是中央政府及主要金融监管机构所在地，集中了北京市大量的优质资源，能在项目资源、客户资源等方面

给予公司大量支持。

(3) 持有优质物业资源，为公司提供稳定的利润来源。公司大部分自持物业位于北京金融街区域，资源的稀缺性及优越的地理位置使得公司物业保持了很高的出租率及租金水平，能够为公司贡献稳定增长的现金流和利润。截至 2014 年末，公司持有的物业建筑面积约 74 万平方米，当期实现物业租赁和经营收入 12.09 亿元，自持物业已成为公司利润的重要补充。

(4) 稳健的经营决策和财务政策。公司一直坚持以商务地产为主导，适当增持优质自持物业，以快速周转项目为补充的发展战略，经营决策稳健；同时，公司财务政策稳健，财务杠杆一直处于行业较低水平。

(5) 融资渠道畅通。公司具有通畅的融资渠道，截至 2015 年 3 月 31 日，尚有 315 亿元未使用银行授信额度，同时公司 2014 年成立了香港子公司，作为境外投融资平台，拓展海外融资渠道，融资渠道较为顺畅。

## 2、关注

(1) 房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，行业环境的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

(2) 公司在建拟建项目较多，计划投资规模较大。截至 2014 年末，公司主要在开发项目规划投资达 1,080.64 亿元，累计已投资 684.75 亿元。随着公司在建拟建项目开发推进并继续拓展新的项目，公司未来面临一定的资金支出压力。

## (三) 跟踪评级

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有



关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人资信情况

#### （一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 541 亿元，其中未使用授信额度为 315 亿元，未使用额度占总授信额度 58.22%。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

#### （二）近三年及一期与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

#### （三）近三年及一期债券的发行及偿还情况

发行人近三年及一期债券发行及偿还情况如下表所示：

| 债券名称                       | 发行规模 | 起息日        | 到期日        | 票面利率  | 截至 2015 年 3 月 31 日偿还情况 |
|----------------------------|------|------------|------------|-------|------------------------|
| 金融街控股股份有限公司 2015 年度第一期中期票据 | 28 亿 | 2015-01-29 | 2020-01-29 | 4.80% | 未到期                    |
| 金融街控股股份有限公司 2015 年度第二期中期票据 | 24 亿 | 2015-04-27 | 2020-04-27 | 4.99% | 未到期                    |

#### （四）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券基础发行规模 20 亿元，可超额配售不超过 30 亿元，本期债券全部（含超额配售部分）发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 50 亿元，占公司截至 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 18.65%。

#### （五）影响债务偿还的主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标如下表：

| 项目            | 2015.3.31    | 2014.12.31 | 2013.12.31  | 2012.12.31  |
|---------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| 流动比率          | 2.43         | 2.06       | 2.21        | 1.77        |
| 速动比率          | 0.47         | 0.53       | 0.64        | 0.54        |
| 资产负债率（%）      | 67.42%       | 69.40%     | 67.85%      | 69.95%      |
| 项目            | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度    | 2013 年度     | 2012 年度     |
| 利息保障倍数        | 1.89         | 1.85       | 2.35        | 2.19        |
| 贷款偿还率（%）      | 100.00       | 100.00     | 100.00      | 100.00      |
| 利息偿付率（%）      | 100.00       | 100.00     | 100.00      | 100.00      |
| 经营活动现金净流量（万元） | -424,789.24  | -32,117.97 | -290,595.26 | -192,590.38 |

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、增信机制

本期债券无担保。

### 二、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2015 年 8 月 20 日。

（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。品种二的付息日期为 2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

（三）本期债券到期一次还本。品种一的兑付日期为 2020 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。品种二的兑付日期为 2025 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月份，发行人营业收入分别为 1,723,386.81 万元、1,988,257.20 万元、2,203,588.57 万元和 127,604.63 万元，净利润分别为 269,654.29 万元、352,003.49 万元、311,253.78 万元和 79,983.38 万元。2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月份，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,832,586.77 万元、1,759,858.75 万元、1,908,805.73 万元和 237,751.57 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

此外，发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。公司资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人的银行授信额度为 541 亿元，其中未使用授信额度为 315 亿元，未使用额度占授信总额度的 58.22%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

### 四、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2014 年末和 2015 年 3 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 6,841,936.20 万元和 6,795,987.75 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债券及时兑付。发行人流动资产具体

明细如下：

| 项目     | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        |
|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|        | 金额（万元）       | 比例（%）  | 金额（万元）       | 比例（%）  |
| 货币资金   | 487,265.28   | 7.17   | 806,191.96   | 11.78  |
| 应收账款   | 89,813.78    | 1.32   | 167,996.31   | 2.46   |
| 预付款项   | 462,702.88   | 6.81   | 593,265.66   | 8.67   |
| 其它应收款  | 131,572.54   | 1.94   | 65,314.00    | 0.95   |
| 存货     | 5,471,027.32 | 80.50  | 5,065,108.79 | 74.03  |
| 其他流动资产 | 153,605.95   | 2.26   | 144,059.49   | 2.11   |
| 流动资产合计 | 6,795,987.75 | 100.00 | 6,841,936.20 | 100.00 |

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

### （一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### （二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人设定募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，本期债券本息的偿付将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

### （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

### （五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 六、违约责任

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取追加担保等可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

如果《债券受托管理协议》的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼并由该法

院受理和裁判。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

中文名称：金融街控股股份有限公司

英文名称：FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.

法定代表人：刘世春

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：金融街

股票代码：000402

注册资本：人民币2,988,929,907元

实缴资本：人民币2,988,929,907元

设立日期：1996年6月18日

住所：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11层

办公地址：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11-12层

邮政编码：100033

信息披露负责人：张晓鹏

电话号码：010-66573955

传真号码：010-66573956

互联网网址：www.jrjkg.com.cn

电子邮箱：investors@jrjkg.com

企业法人营业执照注册号：110000002625954

税务登记证号码：京税证字11010220283066X

组织机构代码：20283066-X

所属行业：房地产开发经营

**经营范围：**以下项目仅限分公司经营：住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售卷烟、图书期刊；房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字、复印；会议服务；技术



培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

发行人主营业务为房地产开发和经营，主要开发地区涵盖北京、上海、广州、天津、重庆、惠州等一线城市及区域中心城市，累计开发面积超过千万平方米，其中商务地产比例超过70%，形成了在城市运营和区域开发领域独特的竞争优势，成为国内领先的商务地产开发企业。

截至2014年12月31日，发行人经审计财务报表显示，其资产总计8,758,743.96万元，负债总计6,078,457.54万元，所有者权益2,680,286.43万元，2014年度实现营业收入2,203,588.57万元，利润总额421,912.74万元，净利润311,253.78万元，归属母公司所有者的净利润292,745.52万元。截至2015年3月31日，发行人资产总计8,921,994.60万元，负债总计6,015,189.62万元，所有者权益2,906,804.98万元，2015年第一季度营业收入127,604.63万元，利润总额108,339.53万元，净利润79,983.38万元，归属母公司所有者的净利润79,757.92万元。

## 二、发行人设立及实际控制人变更情况

### （一）历史沿革

#### 1、发行人前身

发行人前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，系经中国包装总公司以《关于设立重庆华亚现代纸业股份有限公司的批复》（包企【1994】266号文）批准，经中国证监会核准，采用募集方式设立，华西包装集团公司为独家发起人。于1996年6月6日向社会公众发行人民币普通股3,000万股（含300万股职工股），设立时公司的股本总额为7,869.15万股，其中发起人股4,869.15万股，由华西包装集团公司持有。

1996年6月26日，重庆华亚现代纸业股份有限公司2,700万股社会公众股在深圳证券交易所上市；1996年12月30日，300万股职工股在深圳证券交易所上市，股票简称为“重庆华亚”。

#### 2、股权转让及资产置换

1999年12月27日华西包装集团公司与北京金融街建设集团（后更名北京

金融街投资（集团）有限公司）签署《股权转让协议》，华西包装集团公司将其所持 48,691,500 股国有法人股全部转让给金融街集团。

2000 年 4 月 10 日召开的公司二届四次董事会审议通过了关于进行资产整体置换、变更主营业务的决议，并据此于同日与金融街集团签署《资产置换协议》，前述决议和协议于 2000 年 5 月 15 日获得公司 1999 年年度股东大会批准后生效，并于 2000 年 5 月 23 日开始实施。2000 年 5 月 24 日华西包装集团公司与金融街集团办理了股权过户手续，过户手续完成后华西包装集团公司不再持有公司股票，金融街集团持有公司全部国有法人股，公司其余股份均为流通股。

2000 年 8 月 8 日，经重庆华亚现代纸业股份有限公司 2000 年第一次临时股东大会批准，公司名称变更为金融街控股股份有限公司，股票简称变更为“金融街”。

### **3、发行人上市以来重大股本变动**

2002 年 8 月，发行人公开增发人民币普通股 2,145 万股，股本由原来的 125,906,400 股变更为 147,356,400 股。

2003 年 7 月，发行人实施 2002 年度公积金转增股本方案每 10 股转增 10 股，总股本由 147,356,400 股增至 294,712,800 股。

2004 年 2 月，发行人实施 2003 年度公积金转增股本方案每 10 股转增 3 股，2004 年 12 月公开增发 7,600 万股，总股本由 294,712,800 股增至 459,126,640 股。

2005 年 4 月，发行人实施 2004 年度公积金转增股本方案每 10 股转增 5 股，总股本由 459,126,640 股增至 688,689,960 股。

2006 年 3 月，发行人实施 2005 年度每 10 股转增 4 股的公积金转增股本方案，总股本由 688,689,960 股增至 964,165,944 股。2006 年 12 月，发行人非公开发行股票 11,428.57 万股，总股本由 964,165,944 股增至 1,078,451,644 股。

2008 年 1 月，发行人公开增发 30,000 万股，总股本由 1,078,451,644 股增至 1,378,451,644 股。2008 年 4 月 22 日，发行人实施 2007 年度资本公积转增股本的方案，每 10 股以资本公积金转增 8 股，总股本由 1,378,451,644 股增至 2,481,212,959 股。

2010 年 5 月，发行人实施 2009 年度资本公积转增股本的方案，每 10 股转

增 2.2 股，总股本由 2,481,212,959 股增至 3,027,079,809 股。

2014 年 9 月 16 日，发行人召开的 2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份的预案》，并于 2014 年 9 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站发布《关于回购部分社会公众股份的报告书》。截至 2014 年 11 月 17 日，发行人回购股份数量共计 38,149,902 股，占公司总股本的比例为 1.26%，回购资金总额人民币 24,999.98 万元，回购资金使用金额达到最高限额，回购方案实施完毕。2014 年 11 月 21 日注销完成后，发行人总股本由 3,027,079,809 股减少至 2,988,929,907 股。

## （二）发行人股东持股情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人前十大股东情况如下：

| 股东名称                    | 持股数量<br>(股)   | 占总股本比例<br>(%) | 股本性质   |
|-------------------------|---------------|---------------|--------|
| 北京金融街投资（集团）有限公司         | 803,606,493   | 26.89         | A 股流通股 |
| 和谐健康保险股份有限公司-万能产品       | 375,444,386   | 12.56         | A 股流通股 |
| 安邦人寿保险股份有限公司-积极型投资组合    | 222,341,623   | 7.44          | A 股流通股 |
| 北京金融街资本运营中心             | 68,417,008    | 2.29          | A 股流通股 |
| 全国社保基金四一八组合             | 15,817,573    | 0.53          | A 股流通股 |
| 信达澳银领先增长股票型证券投资基金       | 11,999,910    | 0.40          | A 股流通股 |
| 中银国际证券有限责任公司            | 11,121,900    | 0.37          | A 股流通股 |
| 庄景坪                     | 10,794,324    | 0.36          | A 股流通股 |
| 工银瑞信核心价值股票型证券投资基金       | 10,499,807    | 0.35          | A 股流通股 |
| 嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金 | 10,152,100    | 0.34          | A 股流通股 |
| 合计                      | 1,540,195,124 | 51.53         |        |

## （三）近三年及一期内发行人股东及实际控制人变动情况

发行人控股股东为金融街集团，实际控制人为北京市西城区国资委。

近三年及一期，金融街集团第一大股东地位未发生变化；北京市西城区国资委作为发行人的实际控制人，未发生变化。

#### **（四）发行人重大资产重组情况**

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

### **三、公司组织结构及权益投资情况**

#### **（一）发行人公司治理结构**

为了实现持续、稳健、健康的发展，发行人制定了科学、完善的治理结构和内部控制制度，在发展的过程中有效地防范风险。发行人严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等法律法规、规范性文件的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度和体系。根据《公司章程》，发行人设股东大会、董事会、监事会、总经理，近三年及一期相关机构运行良好。

##### **1、股东大会**

根据发行人公司章程第 41 条规定，股东大会是发行人的权力机构，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）审议批准第四十二条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（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。

##### **2、董事会**

根据发行人公司章程第 117 条规定，发行人设董事会，对股东大会负责。第 118 条规定，董事会由九名董事组成，设董事长一人，副董事长一人。第 119

条规定董事会行使以下职能：（1）负责召集股东大会，并向大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司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）制订公司增加或减少注册资本、发行债券或者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）根据董事长的提名，聘任或者解聘公司总经理和董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人和其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制定公司的基本管理制度和专门委员会工作细则；（12）制订本章程修改方案；（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）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### 3、监事会

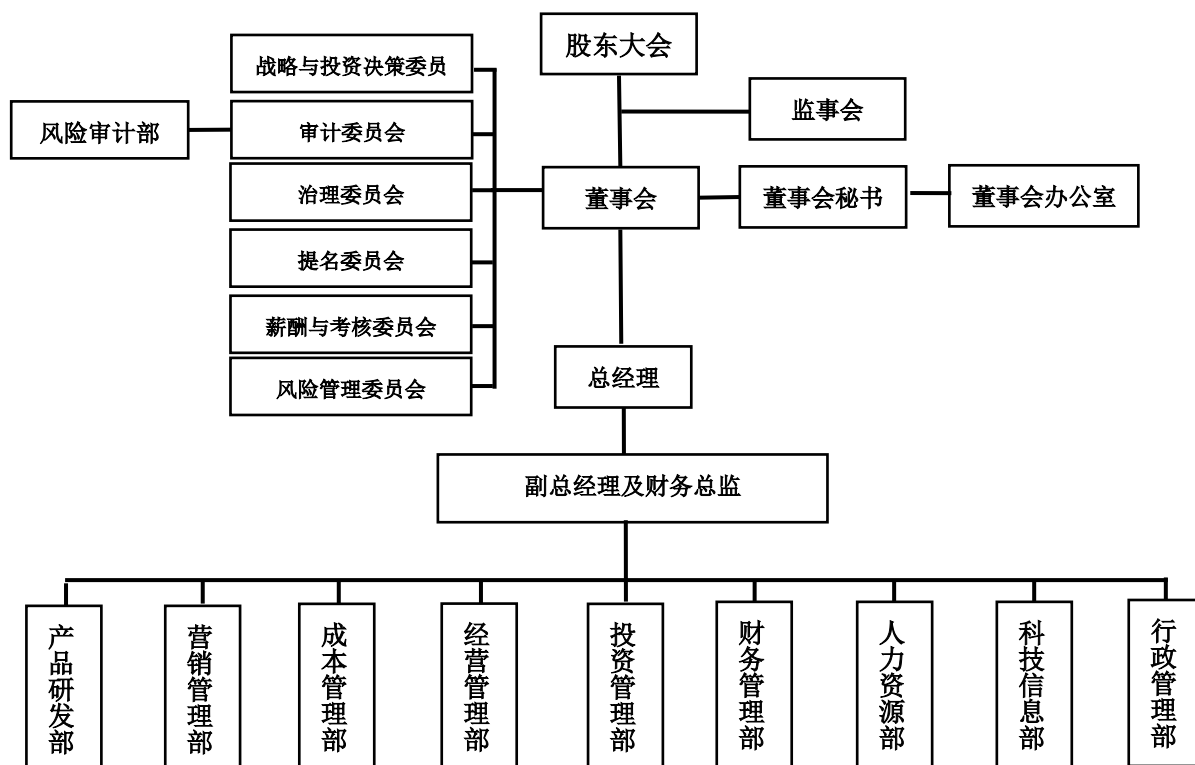
根据发行人公司章程第 166 条规定，发行人设监事会。监事会由 3 名监事组成。监事会监事长（召集人）由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。第 167 条规定，监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（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。（9）本章程规定或股东大会授予的其他职权。

### 4、总经理

根据发行人公司章程第 147 条，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、常务副总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人和公司认定的其他管理人员为公司高级管理人员。公司章程第 151 条规定总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人和其他高级管理人员；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；（8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；（9）提议召开董事会临时会议；（10）本章程或董事会授予的其他职权。

## （二）发行人治理结构图

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人治理结构图如下：



截至 2015 年 3 月 31 日，发行人根据战略定位和管理需要，共设 11 个职能部门，主要职责如下：

| 序号 | 部门名称   | 主要职能                                   |
|----|--------|----------------------------------------|
| 1  | 董事会办公室 | 战略管理、资本运作、管理层激励、公司治理、规范运作、信息披露、投资者关系   |
| 2  | 风险审计部  | 风险管理、法务管理、内控管理、审计监督                    |
| 3  | 财务管理部  | 财务管理、资金管理、税务管理、会计核算                    |
| 4  | 行政管理部  | 行政管理、后勤管理、非经营性资产管理、档案管理、公关接待、安全维稳      |
| 5  | 科技信息部  | 信息化建设和维护、流程管理、组织标准化、办公效率提高             |
| 6  | 人力资源部  | 人力资源规划、招聘管理、员工关系管理、绩效管理、薪酬管理、培训开发、企业文化 |
| 7  | 经营管理部  | 业务规划、计划运营、运营监督、信息报送                    |
| 8  | 营销管理部  | 品牌管理、客服管理、媒体管理、销售管理                    |
| 9  | 成本管理部  | 成本管理、费用管理、战略采购、集中采购、采购监管、供应商管理         |
| 10 | 产品研发部  | 产品研发、绿色技术研究、产品标准、产品管理体系、质量体系与标准技术支持    |
| 11 | 投资管理部  | 投资拓展、股权融资、股权管理、项目后评估                   |

### （三）发行人内部管理制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

为提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，发行人根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计制度、预算管理、担保、关联方交易制度、重大投融资决策、下属子公司管理制度等方面。

**1、在财务管理方面：**依据董事会制定的财务战略，合理筹集资金，有效营运资产，加强资产管理和风险控制，发行人制订了《财务会计制度》，建立了系统的财务管理机制，主要包括：（1）建立财务决策机制：明确决策规则、程权限和责任等；（2）建立财务决策回避机制：对股东、董事会成员、高级管理人员与公司利益有冲突的财务决策实行回避制度；（3）建立财务风险管理制度：明确投资者、经营者及其他相关人员的管理权限和责任，按照风险与收益均衡、不相容职务分离等原则，控制财务风险；（4）建立财务预算管理制度事

项，明确运算管理的程序、执行时间、权责归属等细节问题；（5）组织机构管理机制：明确财务管理权职机构及其管理职权和内容；（6）资金筹集制度：明确了对资金筹集的方式、原则、程序和细则；（7）资产营运：建立资金管理制度，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金。内容包括对建立销售合同、存货管理管理以及固定资产购建、使用、处置制度；（8）对外担保制度：明确了对对外担保活动应遵守的审批程序和实施职能部门；（9）损益管理制度：说明了收入管理的内容，成本控制的制度原则以及收益分配的实施内容和条件；（10）清算重组：明确了重组清算活动的实施原则和程序；（11）财务监督：公司设立审计委员会和监事会，对公司的审计、定期报告以合作事务所、机构的更换等进行职权监督和管理。（12）关联交易：明确了对关联交易的管理制度。

**2、在会计制度管理方面：**公司根据《企业会计准则》的规定，对公司本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告。主要包括：（1）会计核算：明确会计要素的确立原则，对会计科目的分类以及公司执行的会计核算方法及会计核算工作程序；（2）组织与人员：明确了会计机构和会计人员的职责和权限；（3）会计凭证、会计档案管理：分别明确了原始凭证、记账凭证和会计凭证的内容与格式要求，会计档案的保存期限与借用程序；（4）财产物资管理制度：明确了货币资金的管理、发票、收据的管理及应收款项的管理；（5）财务内控：明确了对公司人员财务内控的职责和具体实施规范；（6）财务报告及财务评价：明确了财务报告披露的时间及内容。

**3、在预算管理制度方面：**除于《财务管理制度》中专章进行有关规定以外，发行人制定了独立的《全面预算管理制度》，包括经营计划、投资计划、财务计划、管理工作计划等。《全面预算管理制度》规定内容主要涵盖：（1）预算的范围：包括公司及所属全资、控股及实施管理控制的子公司；（2）预算的种类涵盖项目开发建设、销售管理、经营管理、资本运营、财务管理等各方面；（3）预算内容：业务预算、资本预算和财务预算组成；（4）预算管理委员会：经董事会批准设立，由总经理担任预算管理委员会主任，委员会成员由公司经理班子成员组成，预算管理委员会是公司预算管理的领导机构，负责组织预算的编制、执行、调整、分析和考核；（5）预算区间：自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；（6）预算管理过程：实行全员参与和全过程控制；（7）预算管理



办公室：在预算管理委员会下设，作为预算管理委员会的日常执行机构，预算管理办公室分类制定相关项目的预算标准；（8）预算监控：施预算执行的动态监控机制。每月统计各项预算指标实际执行结果，召开经营预算（计划）分析会。预算管理办公室不定期开展对公司各部门、各子公司预算执行情况的检查及分析；（9）预算调整：预算调整包括预算目标的调整和不影响预算目标的调整，预算本着一经批准不得随意调整的原则；（10）预算考核：每考核期末预算管理委员会组织预算管理办公室对公司各部门、各子公司预算的实际执行情况进行评价与考核。预算管理秉承着全面性、统筹平衡性、积极适度性、刚性和因企制宜性的原则，各全面预算管理组织、制度、职权明确，相互配合，为全面预算管理的实施提供了组织和制度上的保障。

**4、在对外担保制度方面：**除公司制定的《财务会计制度》中有说明外，发行人还在公司章程中明确规定了公司对外担保制度管理、审批权限和审查程序、信息披露、监督调查等。（1）对外担保管理：明确对外担保的对象、对外担保调查的内容、事项范围。并且公司对外担保业务建立严格的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保办理不相容的岗位相互分离、制约和监督。（2）对外担保审批权限和审查程序：对外担保事项属于股东大会职权，由股东大会审议通过；除必须由股东大会决定的以外，必须经董事会审议。应由董事会审议的对外担保，必须经出席董事会三分之二以上董事审议同意并作出决议。（3）对外担保合同管理：经董事会或股东大会审议批准后，公司法定代表人或其授权人签订对外担保合同，所签合同应当符合《担保法》等相关法律、法规的规定且合同事项明确无歧义。除银行出具的格式对外担保合同外，其他形式的对外担保合同需由负责法律事务的部门审查，必要时交由公司聘请的律师事务所审阅或出具法律咨询意见书。（4）风险监控：明确登记备案管理程序，以及对债权变化的管理。（5）信息披露：明确了对外担保披露时间和义务。（6）监督检查：明确内部控制监督检查的主要内容。

**5、在关联交易制度方面：**发行人制定了《关联交易制度》并对关联交易制度作出了详细规定。主要包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义（2）对关联交易定义（3）明确关联交易决策程序（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。另有《规范与关联方资金往来的管理制度》对规范关联方资金往来有规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然

人资金往来金额在 30 万元以下，与关联法人资金往来金额在 300 万元以下的，由公司总经理审核后报董事长批准；公司与关联自然人资金往来金额在 30 万元以上，与关联法人资金往来金额在 300 万元以上的，由公司董事会审议决定。

**6、在重大投、融资决策制度方面：**除于《财务会计制度》中有说明外，发行人公司章程中，还有《股权投资管理制度》、《募集资金管理制度》和《债务融资管理办法》中有具体严格的说明。在《股权投资管理制度》中，发行人对于投资管理规定了严格的权限和审批程序：第六条单笔投资总额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以下，或绝对金额不超过 5000 万元人民币的投资事项，由公司董事会审议批准；单笔投资总额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元人民币的投资事项，经公司董事会审议后，报公司股东大会审议批准。

在《募集资金管理制度》中，发行人对募集资金来源、使用、信息披露等都有具体说明。在《债务融资管理办法》中，发行人对融资目的、适用范围、原则、融资工作管理和资金使用返回，以及融资数据信息的送报都有相应具体规定。

**7、在对下属子公司管理方面：**发行人规定各下属子公司应根据发行人的基本制度建立公司的管理制度，子公司规章制度与公司一致。发行人针对下属子公司的人员进行监督和管理，确保下属子公司规范、高效、有序的运作和健康的发展，提高公司整体资产运营质量，控制公司整体风险，维护公司整体形象。

**8、在安全生产方面的管理制度：**为进一步加强发行人安全生产管理工作，全面落实安全生产主体责任，建立安全生产长效机制，防止和减少安全生产事故，保障生产经营活动顺利进行，制定公司《安全生产管理办法》。安全生产：在生产经营活动中，为避免造成人员伤害和财产损失的事故而采取相应的事故预防和控制措施，以保证从业人员的人身安全，保证生产经营活动得以顺利进行的相关活动。安全生产工作安全维稳工作的一部分，维稳工作内容详见公司其他相关管理制度。管理方针：“安全第一、预防为主、综合治理”；目标：确保无甲方主体安全生产责任事故，杜绝“较大级别”（含）以上安全生产事故，减少一般安全生产事故；管理原则：坚持安全生产工作“三同时”原则、“管生

产必须管安全”原则。

**9、信息披露事务和投资者关系管理：**发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规、规范的要求，依据《公司章程》的有关规定，结合公司信息披露工作的实际情况，特制定《金融街控股股份有限公司信息披露管理制度》。公司董事会秘书是公司信息披露工作的直接责任人，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务。董事会办公室是负责公司信息披露工作的专门机构，董事会秘书和董事会办公室工作人员是负责公司信息披露的工作人员。公司信息披露的范围及标准严格遵守相关证券监管规定的要求。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。同时，发行人制定了《投资者关系管理制度》，建立起有关投资者关系管理的负责部门，向投资者提供沟通渠道，对投资者关系的管理部门、投资者的接待与维护的工作规程、机构投资者推介、投资者来访接待等作出了相关规定。

#### （四）发行人对其他企业的重要权益投资情况

##### 1、发行人控股子公司基本情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围的下属子公司有 52 家，基本情况如下：

单位：万元

| 序号 | 子公司全称           | 主要经营地 | 业务性质  | 注册资本    | 持股比例（%） |       | 取得方式 | 备注 |
|----|-----------------|-------|-------|---------|---------|-------|------|----|
|    |                 |       |       |         | 直接      | 间接    |      |    |
| 1  | 金融街（北京）置业有限公司   | 北京市   | 房地产开发 | 45,000  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 2  | 金融街（天津）置业有限公司   | 天津市   | 房地产开发 | 95,000  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 3  | 金融街津门（天津）置业有限公司 | 天津市   | 房地产开发 | 59,500  | 99.96   | 0.04  | 直接设立 | 二级 |
| 4  | 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 天津市   | 房地产开发 | 105,000 | 9.50    | 90.50 | 直接设立 | 三级 |

| 序号 | 子公司全称            | 主要经营地 | 业务性质              | 注册资本    | 持股比例（%） |        | 取得方式 | 备注 |
|----|------------------|-------|-------------------|---------|---------|--------|------|----|
|    |                  |       |                   |         | 直接      | 间接     |      |    |
| 5  | 金融街重庆置业有限公司      | 重庆市   | 房地产开发             | 43,000  | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 6  | 金融街惠州置业有限公司      | 惠州市   | 房地产开发             | 43,000  | 91.28   |        | 直接设立 | 二级 |
| 7  | 北京金融街里兹置业有限公司    | 北京市   | 房地产开发、住宿、中西餐、酒等   | 26,583  | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 8  | 北京金融街购物中心有限公司    | 北京市   | 房地产开发、销售日用百货等     | 43,771  | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 9  | 北京金融街房地产顾问有限公司   | 北京市   | 房地产信息咨询           | 500     | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 10 | 惠州巽寮湾游艇会有限公司     | 惠州市   | 室外体育设施场地租赁、室外体育健身 | 3,000   |         | 91.28  | 直接设立 | 三级 |
| 11 | 金融街长安（北京）置业有限公司  | 北京市   | 房地产开发             | 100,000 | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 12 | 北京金融街资产管理有限责任公司  | 北京市   | 投资管理、投资咨询         | 1,000   | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 13 | 北京天石基业房地产开发有限公司  | 北京市   | 房地产开发             | 1,000   | 51.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 14 | 北京金晟惠房地产开发有限公司   | 北京市   | 房地产开发             | 81,600  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 15 | 天津盛世鑫和置业有限公司     | 天津市   | 房地产开发             | 40,000  |         | 50.00  | 直接设立 | 三级 |
| 16 | 金融街（北京）商务园置业有限公司 | 北京市   | 房地产开发             | 10,000  | 80.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 17 | 金融街重庆融拓置业有限公司    | 重庆市   | 房地产开发             | 60,000  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 18 | 金融街（北京）置地有限公司    | 北京市   | 房地产开发             | 10,000  | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 19 | 金融街融拓(天津)置业有限公司  | 天津市   | 房地产开发             | 70,000  |         | 77.27  | 直接设立 | 三级 |
| 20 | 北京金融街奕兴天宫置业有限公司  | 北京市   | 房地产开发             | 10,000  | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 21 | 金融街融展（天津）置业有限公司  | 天津市   | 房地产开发             | 120,000 |         | 51.00  | 直接设立 | 三级 |
| 22 | 融信(天津)投资管理有限公司   | 天津市   | 投资管理              | 2,000   | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 23 | 金融街购物中心（天津）有限公司  | 天津市   | 销售日用百货            | 1,000   |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |

| 序号 | 子公司全称                                     | 主要经营地  | 业务性质   | 注册资本    | 持股比例（%） |        | 取得方式 | 备注 |
|----|-------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|------|----|
|    |                                           |        |        |         | 直接      | 间接     |      |    |
| 24 | 金融街融通（北京）置业有限公司                           | 北京市    | 房地产开发  | 1,000   | 51.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 25 | 北京金石融景房地产开发有限公司                           | 北京市    | 房地产开发  | 100,000 | 80.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 26 | 金融街广安（北京）置业有限公司                           | 北京市    | 房地产开发  | 10,000  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 27 | 金融街重庆融玺置业有限公司                             | 重庆市    | 房地产开发  | 5,000   |         | 74.66  | 直接设立 | 三级 |
| 28 | 金融街融辰（北京）置业有限公司                           | 北京市    | 房地产开发  | 3,000   | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 29 | 金融街广州置业有限公司                               | 广州市    | 房地产开发  | 100,000 | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 30 | 金融街控股（香港）有限公司                             | 香港     | 投资、融资  | 980 万美元 | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 31 | 金融街（上海）投资有限公司                             | 上海市    | 投资管理   | 1,000   | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 32 | 天津鑫和隆昌置业有限公司                              | 天津市    | 房地产开发  | 5,000   |         | 50.00  | 直接设立 | 四级 |
| 33 | 广州融御置业有限公司                                | 广州市    | 房地产开发  | 5,000   |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 34 | 广州金融街融展置业有限公司                             | 广州市    | 房地产开发  | 5,000   | 100.00  |        | 直接设立 | 二级 |
| 35 | 广州融方置业有限公司                                | 广州市    | 房地产开发  | 1,000   |         | 50.00  | 直接设立 | 三级 |
| 36 | 金融街重庆融航置业有限公司                             | 重庆市    | 房地产开发  | 5,000   |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 37 | 重庆金铎置业有限公司                                | 重庆市    | 房地产开发  | 10,000  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 38 | Start Plus Investments limited (启添投资有限公司) | 英属维京群岛 | 投资、融资  | 100 美元  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 39 | Power Strive Limited ( 振威有限公司)            | 英属维京群岛 | 投资、融资  | 100 美元  |         | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 40 | Stepmount Limited(晋步有限公司)                 | 香港     | 投资、融资  | 100 港币  |         | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 41 | 北京慕田峪兴旺商品市场有限公司                           | 北京市    | 销售日用百货 | 10      |         | 70.00  | 直接设立 | 三级 |
| 42 | 北京金天恒置业有限公司                               | 北京市    | 房地产开发  | 120,000 |         | 50.00  | 直接设立 | 三级 |
| 43 | 北京德胜投资有限责任                                | 北京市    | 房地产开发  | 5,000   | 100.00  |        | 非同一  | 二级 |

| 序号 | 子公司全称            | 主要经营地 | 业务性质  | 注册资本    | 持股比例（%） |       | 取得方式     | 备注 |
|----|------------------|-------|-------|---------|---------|-------|----------|----|
|    |                  |       |       |         | 直接      | 间接    |          |    |
|    | 公司               |       |       |         |         |       | 控制下合并    |    |
| 44 | 北京怡泰汽车修理有限责任公司   | 北京市   | 汽车修理  | 2,960   | 100.00  |       | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 45 | 北京金融街奕兴置业有限公司    | 北京市   | 房地产开发 | 14,000  | 100.00  |       | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 46 | 北京奕环天和置业有限公司     | 北京市   | 房地产开发 | 14,000  | 100.00  |       | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 47 | 北京市慕田峪长城旅游服务有限公司 | 北京市   | 房地产开发 | 20,000  | 70.00   |       | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 48 | 北京市慕田峪长城缆车服务有限公司 | 北京市   | 旅游服务业 | 1,000   |         | 80.00 | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 49 | 上海杭钢嘉杰实业有限公司     | 上海市   | 房地产开发 | 120,145 | 100.00  |       | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 50 | 天津恒通华创置业有限公司     | 天津市   | 房地产开发 | 30,000  |         | 90.00 | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 51 | 天津紫宸庄园置业有限公司     | 天津市   | 房地产开发 | 14,585  |         | 51.00 | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 52 | 上海静盛房地产开发有限公司    | 上海市   | 房地产开发 | 1,000   | 100     |       | 非同一控制下合并 | 二级 |

注：上海静盛房地产开发有限公司为 2015 年 3 月通过收购纳入发行人合并范围，其他子公司于 2014 年 12 月 31 日均已纳入发行人合并范围。

## 2、发行人主要子公司基本财务情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人主要子公司基本财务情况如下：

单位：万元

| 公司名称          | 所处行业 | 主要产品或服务  | 总资产       | 净资产     | 营业收入    | 营业利润   | 净利润    |
|---------------|------|----------|-----------|---------|---------|--------|--------|
| 金融街（天津）置业有限公司 | 房地产  | 房地产开发、销售 | 1,608,584 | 327,884 | 330,396 | 67,590 | 32,816 |

| 公司名称            | 所处行业 | 主要产品或服务  | 总资产     | 净资产     | 营业收入    | 营业利润   | 净利润    |
|-----------------|------|----------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 金融街（北京）置业有限公司   | 房地产  | 房地产开发、销售 | 488,270 | 263,304 | 21,038  | 36,241 | 27,208 |
| 北京金融街奕兴天宫置业有限公司 | 房地产  | 房地产开发、销售 | 206,631 | 26,945  | 366,021 | 26,591 | 19,936 |
| 北京金融街购物中心有限公司   | 房地产  | 销售日用百货   | 790,745 | 156,985 | 21,605  | 13,659 | 10,261 |
| 北京德胜投资有限责任公司    | 房地产  | 房地产开发、销售 | 86,338  | 65,119  | 6,620   | 13,393 | 9,767  |

发行人主要子公司基本情况如下：

#### （1）金融街（天津）置业有限公司

金融街（天津）置业有限公司成立于 2007 年 8 月 17 日，注册资本 95,000 万元，法定代表人为吕洪斌。经营范围包括以自有资金向房地产业投资。经济信息服务、物业管理、停车场服务、自由房屋租赁。建筑材料、装饰装修材料、五金交电、机电一体化设备批发兼零售。

#### （2）金融街（北京）置业有限公司

金融街（北京）置业有限公司成立于 2006 年 3 月 17 日，注册资本 45,000 万元，法定代表人为祝艳辉。经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务；机动车公共停车场服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租办公用房、出租商业用房。

#### （3）北京金融街奕兴天宫置业有限公司

北京金融街奕兴天宫置业有限公司成立于 2011 年 8 月 16 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为祝艳辉。经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；投资管理；机动车公共停车场服务。

#### （4）北京金融街购物中心有限公司

北京金融街购物中心有限公司成立于 2004 年 11 月 29 日，注册资本 43,771.43 万元，法定代表人为高靓。经营范围包括销售百货、五金、家具、装修材料、家用电器、电子产品、文化用品、体育用品、定型包装食品、糕点、酒；制售冷热饮；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；物业管理；机动车公共停车服务；设备租赁（汽车除外）；承办展览展示；出租商业用房。

### (5) 北京德胜投资有限责任公司

北京德胜投资有限责任公司成立于 2000 年 7 月 4 日，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为祝艳辉。经营范围包括投资及投资管理；房地产开发；物业管理；商品房销售；家居装饰；信息咨询；信息技术开发应用及其销售相关设备；销售建筑材料。

### 3、发行人联营、合营企业基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人联营、合营企业共有 5 家，对发行人资产、负债、收入及利润均不产生重大影响，基本情况如下：

单位：万元

| 公司名称               | 主营业务   | 注册资本   | 持股比例   | 核算科目     |
|--------------------|--------|--------|--------|----------|
| 北京通州商务园开发建设有限公司    | 房地产开发  | 32,000 | 18.75% | 可供出售金融资产 |
| 北京产权交易所有限公司        | 产权交易服务 | 14,250 | 11.06% | 可供出售金融资产 |
| 北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司 | 旅游服务   | 700    | 20.00% | 可供出售金融资产 |
| 北京石开房地产开发有限公司      | 房地产开发  | 6,000  | 50.00% | 长期股权投资   |
| 北京博览奇石旅游开发有限责任公司   | 旅游开发   | 160    | 50.00% | 长期股权投资   |

## 四、公司控股股东和实际控制人基本情况

### (一) 发行人控股股东基本情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人控股股东为北京金融街投资（集团）有限公司，持有发行人股权比例为 26.89%，成立于 1996 年 5 月 29 日，注册资本 218,000 万元。金融街集团系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的国有独资公司，坚持“科学发展、基业长青”的公司愿景，逐步打造成为竞争能力不断提高、发展能力持续增强、品牌影响力逐步扩大的优秀国有投资管理公司。

金融街集团经营范围为投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）。主营业务涵盖商务运营、金融保险、住宅地产、基础设施建设以及文化投资五个板块。根据金融街集团 2014 年度经审计的合并财务报表（瑞华审字【2015】01360198 号），截至 2014 年 12 月 31 日，



金融街集团资产总额为 14,989,991.76 万元，负债总额为 10,483,058.33 万元，所有者权益为 4,506,933.44 万元；2014 年度实现营业收入 3,128,531.63 万元，利润总额 525,621.68 万元，净利润 380,453.62 万元，归属于母公司所有者的净利润 153,892.13 万元。截至 2015 年 3 月 31 日，根据金融街集团未经审计的财务报表显示，金融街集团资产总额为 15,593,847.66 万元，负债总额为 10,908,814.61 万元，所有者权益为 4,685,033.05 万元；2015 年 1-3 月实现营业收入 305,349.68 万元，利润总额 117,147.48 万元，净利润 85,005.48 万元，归属于母公司所有者的净利润 25,853.54 万。

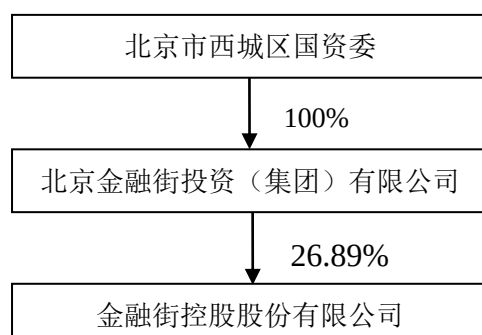
截至 2015 年 3 月 31 日，金融街集团直接持有发行人股份数量为 803,606,493 股，持股比例为 26.89%，持有发行人股份无质押、冻结或其他存在争议的情况。

## （二）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为西城区国资委。西城区国资委为北京市西城区区政府特设机构。西城区国资委负责依法按照法定程序决定区属企业中的国有独资企业和国有独资公司分立、合并、破产、解散、增减资本、发行公司债券等重大事项；负责指导和规范区属企业董事会的相关工作，向国有及国有控股、参股公司委派董事或股权代表；向国有独资公司派出监事会，向国有控股、参股公司派出监事；通过法定程序对区属企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩；联系、协调有关部门对企业负责人任中、离任的经营成果及经济负责实施审计；建立符合社会主义市场经济体制和现代企业治理要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；指导推进国有及国有控股企业的改革和重组；指导和促进国有及国有控股企业建立现代企业制度，完善公司治理结构；推动国有经济布局 and 结构的战略性调整；通过统计、稽核等方式对区属企业国有资产的保值增值情况进行监管；建立和完善国有资产保值增值指标体系，拟定考核标准，维护国有资产出资人的权益；加强协调解决区属企业改革、发展、稳定方面重大问题的职责；代表区政府向区属企业派出监事，负责监事会的日程工作；主管区街道经济管理协会和全区各街道集体资产管理协会；承办上级机关和区委、区政府交办的其他事项。

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图示。



### （四）发行人的独立性

#### 1、业务独立性

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

#### 2、资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

#### 3、人员独立性

发行人的总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事外的其他职务；发行人财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；高级管理人员在发行人领取薪酬，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬；发行人员工的劳动、人事、工资报酬独立管理。发行人具有良好的人员独立性。

#### 4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实

行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，发行人税务登记号为京 11010220283066X，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

## 5、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

## 五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。截至本募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

| 董事会成员 |          |        |                    |               |
|-------|----------|--------|--------------------|---------------|
| 姓名    | 职务       | 出生年份   | 任期起止日              | 2014 年末持股数（股） |
| 王功伟   | 名誉董事长    | 1956 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 400,048       |
| 刘世春   | 董事长      | 1968 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 339,000       |
| 鞠瑾    | 副董事长     | 1963 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 250,000       |
| 高靓    | 董事、总经理   | 1970 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 123,200       |
| 吕洪    | 董事       | 1967 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 240,000       |
| 上官清   | 董事       | 1973 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
| 祁怀锦   | 独立董事     | 1963 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
| 林义相   | 独立董事     | 1964 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
| 牛俊杰   | 独立董事     | 1964 年 | 2015.3.1-2017.7.31 | -             |
| 监事会成员 |          |        |                    |               |
| 姓名    | 职务       | 出生年份   | 任期                 | 2014 年末持股数（股） |
| 胡国光   | 监事长（召集人） | 1957 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 5,000         |
| 陈广垒   | 监事       | 1970 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |

| 卢东亮    | 职工监事   | 1971 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
|--------|--------|--------|--------------------|---------------|
| 高级管理人员 |        |        |                    |               |
| 姓名     | 职务     | 出生年份   | 任期                 | 2014 年末持股数（股） |
| 高靓     | 董事、总经理 | 1970 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 123,200       |
| 栗谦     | 副总经理   | 1965 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 208,022       |
| 黄旭明    | 副总经理   | 1971 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
| 杨轩     | 副总经理   | 1969 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 208,020       |
| 王志刚    | 副总经理   | 1968 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 158,094       |
| 张晓鹏    | 董事会秘书  | 1972 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 207,214       |
| 张梅华    | 副总经理   | 1969 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 150,000       |
| 祝艳辉    | 副总经理   | 1974 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 124,700       |
| 郑周刚    | 副总经理   | 1974 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | 160,000       |
| 吕洪斌    | 副总经理   | 1974 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |
| 盛华平    | 副总经理   | 1967 年 | 2014.8.1-2017.7.31 | -             |

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

### 1、董事会成员简历

王功伟：男，高级工程师，全国劳动模范，北京市劳动模范，北京市人大代表，北京市西城区人大常委会副主任（不驻会）。曾任北京华融综合投资公司总经理、董事长；现任北京金融街投资（集团）有限公司党委书记、董事长。2000 年 6 月至 2011 年 6 月任发行人董事长，自 2011 年 7 月起任发行人名誉董事长。

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，中国上市公司协会副会长，北京第十九届“五四奖章”、首届“西城区十大杰出青年”、第八届“北京十大杰出青年”和第十一届“中国五四青年奖章”获得者。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事、常务副总经理，天津盛世鑫和置业有限公司董事长。2000 年 6 月起任发行人董事，2001 年 4 月至 2011 年 6 月任发行人总经理，自 2011 年 7 月起任发行人董事长。

鞠瑾：男，北京市政协委员。曾任北京金融街建设集团法定代表人、北京

华融综合投资公司总经理。现任北京金融街投资(集团)有限公司党委副书记、副董事长、总经理。自 2000 年 6 月起任发行人副董事长。

高靓：女，曾任公司常务副总经理、北京金融街投资(集团)有限公司董事、副总经理、金融街投资管理有限公司董事长兼总经理、北京金融街资本运营中心常务副总经理，自 2013 年 4 月起任发行人董事，自 2014 年 8 月任发行人董事、总经理。

吕洪：男，高级工程师。曾任公司总经理、总工程师，北京金融街投资(集团)有限公司副总经理。自 2011 年 6 月起任发行人董事。

上官清：女，曾任安邦财产保险股份有限公司北京分公司副总经理、总公司副总经理，安邦人寿保险股份有限公司北京分公司总经理、总公司副总经理。现任和谐健康保险股份有限公司董事长。自 2014 年 8 月起任发行人董事。

祁怀锦：男，博士生导师，现任中央财经大学教授、博士后联系人。自 2011 年 6 月起任发行人独立董事。

林义相：男，博士，硕士生导师。现任天相投资顾问有限公司董事长、国际注册投资分析师协会主席、深交所指数专家委员会主席、上证中证指数专家委员会委员、中国证券业协会副会长等职务。自 2014 年 8 月起任发行人独立董事。

牛俊杰：男，硕士。现任北京世纪瑞尔技术股份有限公司董事长。自 2015 年 3 月起任发行人独立董事。

## 2、监事会成员简历

胡国光：男，高级经济师。曾任长城人寿保险股份有限公司党委书记，现任北京金融街投资(集团)有限公司党委副书记。自 2014 年 8 月起任发行人监事会监事长(召集人)。

陈广垒：男，高级会计师。曾任金融街惠州置业有限公司财务总监、中金黄金股份有限公司财务负责人、金融街投资(集团)有限公司副总会计师。现任北京金融街投资(集团)有限公司总经济师。自 2014 年 8 月起任发行人监事。

卢东亮，男，高级工程师，曾任公司投资管理部总经理、金融街(北京)置业有限公司总经理、公司发展计划部总经理、北京金融街奕兴置业有限公司总经理。现任北京金石融景房地产开发有限公司董事长。自 2011 年 6 月起任发行人职工监事。

### 3、高级管理人员简历

高靓：简历见董事会成员简历。

栗谦：男，高级工程师，曾任公司总经理助理，金融街（重庆）置业有限公司总经理，金融街（北京）置业有限公司总经理，金融街（北京）置业有限公司、金融街（北京）置地有限公司、北京德胜投资有限责任公司、金融街长安（北京）置业有限公司、北京金融街奕兴置业有限公司、北京奕环天和置业有限公司、北京金融街奕兴天宫置业有限公司、金融街重庆置业有限公司，金融街重庆融拓置业有限公司、南昌金寰房地产开发有限公司执行董事，金融街（北京）商务园置业有限公司董事长。现任发行人副总经理、北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。

黄旭明：男，律师、经济师、资产管理师。曾任北京金融街投资（集团）有限公司资产管理部总经理、副总经济师、总经济师，北京怀胜城市建设开发有限公司总经理、党委副书记，怀柔区投融资公司总经理，北京市怀柔国有资产经营公司总经理、北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。现任发行人副总经理。

杨轩：女，高级企业风险管理师，曾任公司总经理助理、人力资源总监、风险总监。现任发行人副总经理。

王志刚：男，国家一级注册建筑师，曾任公司总经理助理、金融街（北京）置业有限公司副总经理，北京石开房地产开发有限公司总经理、副董事长，北京天石基业房地产开发有限公司总经理、副董事长，北京金融街顾问有限公司执行董事。现任发行人副总经理。

张晓鹏：男，曾任长城人寿保险股份有限公司董事会秘书、北京金融街建设集团董事会办公室主任。现任发行人董事会秘书、金融街控股（香港）有限公司总经理。

张梅华：女，高级会计师，曾任公司财务管理部副经理、财务副总监。现任公司财务总监、融信（天津）投资管理有限公司执行董事。

祝艳辉：男，曾任公司总经理助理、金融街天津置业有限公司常务副总经理、总经理、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街融拓（天津）置业有限公司执行董事、金融街（北京）置业有限公司、金融街（北京）商务园置业有限公司总经理。现任发行人副总经理、

金融街（北京）置业有限公司、金融街（天津）置业有限公司执行董事。

郑周刚：男，高级经济师，曾任公司总经济师、董事会办公室主任、北京金融街投资（集团）有限公司房地产事业部经理。现任发行人副总经理、金融街广州置业有限公司执行董事。

吕洪斌：男，曾任金融街（天津）置业有限公司总工程师、常务副总经理、总经理。现任发行人副总经理。

盛华平：男，工程师，曾任公司项目部工程师、设计部门副经理、设计总监，金融街重庆置业有限公司总经理。现任发行人副总经理、金融街重庆置业有限公司执行董事、金融街（上海）投资有限公司执行董事。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

#### 1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

| 姓名  | 在发行人职务      | 股东单位名称          | 在股东单位担任职务 | 任期起始日期     | 任期终止日期     | 在股东单位是否领取报酬津贴 |
|-----|-------------|-----------------|-----------|------------|------------|---------------|
| 王功伟 | 名誉董事长       | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 董事长       | 2013.12.31 | 2016.12.30 | 是             |
| 鞠瑾  | 副董事长        | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 副董事长      | 2013.12.31 | 2016.12.30 | 是             |
|     |             |                 | 总经理       | 2014.1.23  | 2016.12.30 |               |
| 胡国光 | 监事会监事长（召集人） | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 党委副书记     | 2011.6.30  | 2016.12.30 | 是             |
| 刘世春 | 董事长         | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 董事        | 2013.12.31 | 2016.12.30 | 否             |
|     |             |                 | 常务副总经理    | 2014.1.23  | 2016.12.30 |               |
| 陈广垒 | 监事          | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 总经济师      | 2014.1.23  | 2016.12.30 | 是             |

#### 2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

| 姓名  | 在公司单位担任职务 | 其他单位           | 在其他单位职务 |
|-----|-----------|----------------|---------|
| 上官清 | 董事        | 和谐健康保险股份有限公司   | 董事长     |
| 祁怀锦 | 独立董事      | 中央财经大学         | 教授      |
| 林义相 | 独立董事      | 天相投资顾问有限公司     | 董事长     |
| 牛俊杰 | 独立董事      | 北京世纪瑞尔技术股份有限公司 | 董事长     |

## 六、发行人主营业务基本情况

### （一）经营范围

以下项目仅限分公司经营：住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售卷烟、图书期刊；房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字、复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

### （二）发行人的主营业务分析

#### 1、发行人主营业务基本情况

发行人按深圳证券交易所《上市公司行业分类结果》属房地产开发行业，具体从事房产开发、物业租赁、物业经营等业务类型，主要分布在北京、上海、广州、天津、重庆、惠州等一线城市及区域中心城市。

近三年及一期公司主营业务收入情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2015 年 1-3 月 | 2014 年       | 2013 年       | 2012 年       |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 127,604.63   | 2,203,588.57 | 1,988,257.2  | 1,723,386.81 |
| 营业成本 | 85,756.85    | 1,528,742.54 | 1,242,141.07 | 1,181,112.82 |
| 营业利润 | 107,619.76   | 411,624.31   | 468,675.21   | 357,222.11   |
| 净利润  | 79,983.38    | 311,253.78   | 352,003.49   | 269,654.29   |
| 毛利润  | 41,847.78    | 674,846.03   | 746,116.13   | 542,273.99   |
| 毛利率  | 32.79%       | 30.62%       | 37.53%       | 31.47%       |

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 1,723,386.81 万元、1,988,257.20 万元、2,203,588.57 万元和 127,604.63 万元，2013 年较 2012 年同比增长 15.37%，2014 年较 2013 年同比增长 10.83%，营业收入整体呈现稳步增长趋势；发行人营业成本分别为 1,181,112.82 万元、1,242,141.07 万元、1,528,742.54 万元和 85,756.85 万元，2013 年较 2012 年同比增长 5.17%，



增幅较低，而 2014 年营业成本较 2013 年同比增长 23.07%，高于营业收入增幅；发行人毛利润分别为 542,273.99 万元、746,116.13 万元、674,846.03 万元和 41,847.78 万元，2013 年增幅较大，2014 年较 2013 年出现负增长；发行人毛利率分别为 31.47%、37.53%、30.62%和 32.79%，近三年营业毛利率基本保持稳定，但有小幅波动。

## 2、发行人的主营业务结构

### (1) 按业务类型分

2012 年度至 2015 年 1-3 月，发行人主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

| 项目   | 2015 年 1-3 月 |        | 2014 年度      |        | 2013 年度      |        | 2012 年度      |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 土地开发 | -            | -      | -            | -      | 555.92       | 0.03   | 5,011.68     | 0.29   |
| 房产开发 | 93,592.29    | 73.36  | 2,078,254.27 | 94.32  | 1,876,823.08 | 94.39  | 1,616,200.67 | 93.80  |
| 物业租赁 | 20,028.88    | 15.70  | 69,726.53    | 3.16   | 67,301.31    | 3.39   | 57,288.87    | 3.32   |
| 物业经营 | 10,901.01    | 8.55   | 51,167.51    | 2.32   | 43,269.58    | 2.18   | 43,995.96    | 2.55   |
| 其他收入 | 3,048.82     | 2.39   | 4,161.45     | 0.19   | 257.10       | 0.01   | 529.52       | 0.03   |
| 合计   | 127,571.00   | 100.00 | 2,203,309.76 | 100.00 | 1,988,206.99 | 100.00 | 1,723,026.69 | 100.00 |

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人土地开发业务收入分别为 5,011.68 万元、555.92 万元、0 万元和 0 万元。土地开发收入逐年下降，主要原因是随着金融街区域的开发完成，报告期内发行人一级土地开发逐渐减少。

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人房产开发营业收入分别为 1,616,200.67 万元、1,876,823.08 万元、2,078,254.27 万元和 93,592.29 万元。2012 年至 2014 年保持增长，主要原因是公司在商务地产和住宅地产两个业务的结算销售额均实现较大幅度增长，带动房产开发业务收入水平上升。

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人物业租赁收入分别为 57,288.87 万元、67,301.31 万元、69,726.53 万元和 10,901.01 万元。物业租赁收入逐渐增多，表现出良好的营运业绩。

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人物业经营收入分别为 43,995.96 万元、43,269.58 万元、51,167.51 万元和 10,901.01 万元，总体

保持增长趋势。物业经营收入增长主要原因是公司物业经营项目面积有较大增长以及公司物业经营各项目每年收益保持较高水平，经营效益稳定增长。

## (2) 按业务区域分

按主营区域划分，发行人主营业务情况如下表所示：

单位：万元、%

| 地区 | 2015 年 1-3 月 |        | 2014 年度      |        | 2013 年度      |        | 2012 年度      |        |
|----|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|    | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 北京 | 75,453.54    | 59.15  | 1,693,551.13 | 76.86  | 1,072,069.64 | 53.92  | 1,299,868.42 | 75.44  |
| 重庆 | 15,442.59    | 12.11  | 102,973.37   | 4.67   | 139,433.03   | 7.01   | 68,694.70    | 3.99   |
| 天津 | 28,077.58    | 22.01  | 337,455.43   | 15.32  | 619,648.18   | 31.17  | 312,630.98   | 18.14  |
| 惠州 | 8,597.28     | 6.74   | 69,390.27    | 3.15   | 157,056.13   | 7.90   | 41,832.60    | 2.43   |
| 合计 | 127,571.00   | 100.00 | 2,203,370.20 | 100.00 | 1,988,206.99 | 100.00 | 1,723,026.69 | 100.00 |

## 2、发行人主要客户及供应商情况

近三年及一期，发行人主要客户情况如下：

单位：万元

| 年度      | 客户  | 销售收入       | 占当期营业收入的比例 |
|---------|-----|------------|------------|
| 2012 年度 | 客户一 | 404,236.19 | 23.46%     |
|         | 客户二 | 89,231.40  | 5.18%      |
|         | 客户三 | 73,421.47  | 4.26%      |
|         | 客户四 | 8,262.17   | 0.48%      |
|         | 客户五 | 7,961.14   | 0.46%      |
| 2013 年度 | 客户一 | 321,767.05 | 16.18%     |
|         | 客户二 | 63,190.25  | 3.18%      |
|         | 客户三 | 49,545.71  | 2.49%      |
|         | 客户四 | 47,390.41  | 2.38%      |
|         | 客户五 | 31,000.00  | 1.56%      |
| 2014 年度 | 客户一 | 378,859.37 | 17.19%     |
|         | 客户二 | 373,783.95 | 16.96%     |
|         | 客户三 | 171,868.20 | 7.80%      |

| 年度           | 客户  | 销售收入       | 占当期营业收入的比例 |
|--------------|-----|------------|------------|
|              | 客户四 | 146,691.99 | 6.66%      |
|              | 客户五 | 28,323.65  | 1.29%      |
| 2015 年 1-3 月 | 客户一 | 25,724.00  | 20.16%     |
|              | 客户二 | 1,252.49   | 0.98%      |
|              | 客户三 | 766.95     | 0.60%      |
|              | 客户四 | 597.84     | 0.47%      |
|              | 客户五 | 546.93     | 0.43%      |

近三年及一期，发行人主要供应商情况如下：

单位：万元

| 项目           | 采购商名称 | 采购金额    | 占当期采购金额的比例 |
|--------------|-------|---------|------------|
| 2012 年度      | 供应商一  | 152,108 | 21.25%     |
|              | 供应商二  | 113,467 | 15.85%     |
|              | 供应商三  | 79,793  | 11.15%     |
|              | 供应商四  | 47,583  | 6.65%      |
|              | 供应商五  | 17,205  | 2.40%      |
| 2013 年度      | 供应商一  | 198,293 | 39.66%     |
|              | 供应商二  | 35,257  | 7.05%      |
|              | 供应商三  | 28,910  | 5.78%      |
|              | 供应商四  | 28,614  | 5.72%      |
|              | 供应商五  | 15,480  | 3.10%      |
| 2014 年度      | 供应商一  | 209,839 | 46.03%     |
|              | 供应商二  | 75,230  | 16.50%     |
|              | 供应商三  | 16,901  | 3.71%      |
|              | 供应商四  | 15,800  | 3.47%      |
|              | 供应商五  | 10,307  | 2.26%      |
| 2015 年 1-3 月 | 供应商一  | 21,956  | 33.30%     |
|              | 供应商二  | 19,517  | 29.60%     |
|              | 供应商三  | 4,590   | 6.96%      |

|  |      |       |       |
|--|------|-------|-------|
|  | 供应商四 | 2,232 | 3.38% |
|  | 供应商五 | 1,861 | 2.82% |

### （三）经营情况分析

#### 1、房产开发业务

发行人营业收入、毛利润的绝大部分来源于房产开发业务，其房产开发业务包括写字楼、公寓、酒店、商业及其配套项目等。

##### （1）发行人主要经营资质

发行人为住建部批准的一级房地产开发企业（证书编号：建开企【2005】483 号），可在全国范围内从事房地产开发项目。

发行人下属主要房地产开发经营主体取得主要资质情如下：

| 序号 | 公司名称             | 资质证书编号              | 资质等级 | 有效期至      |
|----|------------------|---------------------|------|-----------|
| 1  | 金融街控股股份有限公司      | 建开企【2005】483 号      | 一级   | 2017/6/21 |
| 2  | 金融街（北京）置业有限公司    | XC-A-6118           | 四级   | 2016/4/25 |
| 3  | 金融街重庆置业有限公司      | 0322510             | 二级   | 2017/4/13 |
| 4  | 金融街惠州置业有限公司      | 粤（惠东）房开证字第 000054 号 | 三级   | 2016/6/3  |
| 5  | 金融街长安（北京）置业有限公司  | XC-A-6166           | 四级   | 2018/4/24 |
| 6  | 北京天石基业房地产开发有限公司  | SJ-A-6329           | 四级   | 2018/5/23 |
| 7  | 金融街（北京）商务园置业有限公司 | TZ-A-X1464          | 四级   | 2016/5/17 |
| 8  | 金融街（北京）置地有限公司    | XC-A-5361           | 四级   | 2017/3/31 |
| 9  | 北京金融街奕兴天宫置业有限公司  | DX-A-7810           | 四级   | 2015/9/30 |
| 10 | 金石融景房地产开发有限公司    | SJ-A-6379           | 暂定   | 2015/9/10 |
| 11 | 金融街融辰（北京）置业有限公司  | XC-A-8616           | 暂定   | 2016/3/10 |
| 12 | 金融街广州置业有限公司      | 1510595-09          | 暂定   | 2015/9/30 |
| 13 | 广州金融街融展置业有限公司    | 1510606-01          | 暂定   | 2016/1/30 |
| 14 | 北京德胜投资有限责任公司     | XC-A-0231           | 暂定   | 2016/8/5  |
| 15 | 北京金融街奕兴置业有限公司    | DX-A-5844           | 三级   | 2016/8/5  |
| 16 | 北京奕环天和置业有限公司     | DX-A-5875           | 四级   | 2016/2/3  |
| 17 | 上海杭钢嘉杰实业有限公司     | 沪房管（虹口）第 0000310 号  | 暂定   | 2015/8/13 |

| 序号 | 公司名称            | 资质证书编号              | 资质等级 | 有效期至      |
|----|-----------------|---------------------|------|-----------|
| 18 | 北京金晟惠房地产开发有限公司  | XC-A-6171           | 四级   | 2015/9/8  |
| 19 | 天津盛世鑫和置业有限公司    | 津建房证【2010】第 S1699 号 | 四级   | 2016/2/28 |
| 20 | 金融街重庆融拓置业有限公司   | 0325032             | 二级   | 2017/8/20 |
| 21 | 金融街融拓（天津）置业有限公司 | 津建房证【2011】第 S1949 号 | 四级   | 2016/2/28 |
| 22 | 金融街融展（天津）置业有限公司 | 津建房证【2012】第 S2097 号 | 四级   | 2016/2/28 |
| 23 | 金融街广安（北京）置业有限公司 | XC-A-8615           | 暂定   | 2016/1/22 |
| 24 | 金融街重庆融玺置业有限公司   | 0407337             | 暂定二级 | 2016/1/30 |
| 25 | 广州融御置业有限公司      | 1510610-03          | 暂定   | 2016/3/31 |
| 26 | 金融街重庆融航置业有限公司   | 0207694             | 暂定二级 | 2015/9/10 |
| 27 | 天津紫宸庄园置业有限公司    | 津建房证【2004】第 S1078 号 | 四级   | 2015/2/28 |
| 28 | 天津恒通华创置业有限公司    | 津建房证【2014】第 S2405 号 | 四级   | 2016/2/28 |
| 29 | 天津鑫和隆昌置业有限公司    | 津建房证【2014】第 S2364 号 | 暂定四级 | 2016/2/28 |
| 30 | 上海静盛房地产开发有限公司   | 沪房管（静安）第 0000206 号  | 暂定   | 2016/3/25 |
| 31 | 广州融方置业有限公司      | 1510617-05-         | 暂定   | 2016/5/30 |
| 32 | 北京金天恒置业有限公司     | FT-A-8695           | 暂定   | 2016/1/4  |
| 33 | 北京未来科技城昌融置业有限公司 | CP-A-6799           | 暂定   | 2016/3/25 |

注：截至本期债券募集说明书签署日，发行人子公司天津紫宸庄园置业有限公司房地产开发资质已到期，相关证照正在办理中。

## （2）商务地产和住宅销售情况

近三年及一期，发行人商务地产和住宅的销售情况如下：

单位：亿元、万平方米、%

| 项目       | 2015 年 1-3 月   |      |       | 2014 年         |        |       | 2013 年         |     |       | 2012 年         |     |       |
|----------|----------------|------|-------|----------------|--------|-------|----------------|-----|-------|----------------|-----|-------|
|          | 销售<br>签约<br>面积 | 签约额  |       | 销售<br>签约<br>面积 | 签约额    |       | 销售<br>签约<br>面积 | 签约额 |       | 销售<br>签约<br>面积 | 签约额 |       |
|          |                | 金额   | 比例    |                | 金额     | 比例    |                | 金额  | 比例    |                | 金额  | 比例    |
| 商务<br>地产 | 0.36           | 0.89 | 9.54  | 21.90          | 73.40  | 56.61 | 37.27          | 149 | 66.22 | 33.97          | 94  | 45.85 |
| 住宅       | 6.26           | 8.45 | 90.46 | 38.15          | 56.25  | 43.39 | 49.02          | 76  | 33.78 | 75.96          | 111 | 54.15 |
| 总计       | 6.61           | 9.33 | 100   | 60.05          | 129.65 | 100.  | 86.29          | 225 | 100   | 109.93         | 205 | 100   |

2012 年度，发行人实现房产销售签约面积约 110 万平方米，签约额约 205

亿元；结算面积约 93 万平方米，实现营业收入约 161.62 亿元。在上述 205 亿元签约额中，商务地产销售约为 94 亿元，占比 45.85%；住宅销售约为 111 亿元，占比 54.15%。

2013 年度，发行人实现房产销售签约面积约 86 万平方米，签约额约 225 亿元；结算面积约 110 万平方米，实现营业收入约 188 亿元。在上述 225 亿元签约额中，商务地产销售签约额约为 149 亿元，占比 66.22%；住宅销售签约额约为 76 亿元，占比 33.78%。

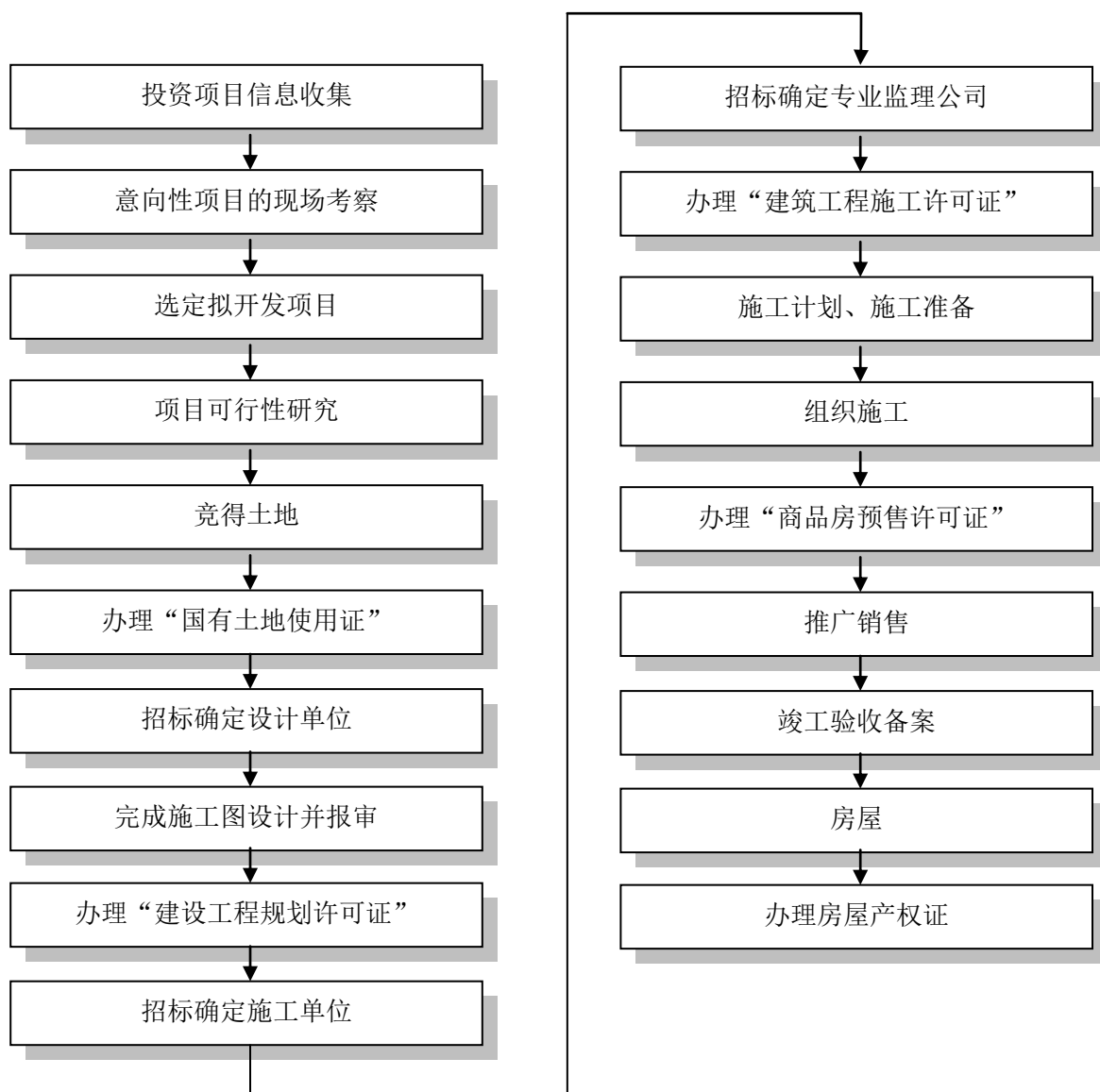
2014 年度，发行人实现房产销售签约额约 129.65 亿元，销售签约面积约 60.05 万平方米。按产品类型划分，商务地产销售签约额约 73.40 亿元，占总体销售签约额比例为 56.61%；住宅销售签约额约 56.25 亿元，占总体销售签约额的比例为 43.39%。2014 年度，发行人签约销售额较去年同期下降约 42.38%，主要原因为部分项目受前期手续制约未按计划达到销售条件、部分大客户决策周期较长影响销售签约；且房地产市场整体下行、发行人大户型产品去化较慢影响销售签约；同时发行人将核心地段和预期收益较好部分项目由销售转为自持。针对签约销售额下降的风险，发行人正在通过加快前期工作、拓展销售渠道、加大销售激励等措施，完成去化任务。

### （3）发行人房地产开发运营情况

| 指标           | 2015年1-3月 | 2014年 | 2013年 | 2012年 |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|
| 开复工面积（万平方米）  | 185       | 315   | 404   | 452   |
| 其中：新开工面积     | 1         | 115   | 83    | 120   |
| 竣工面积（万平方米）   | 5         | 132   | 206   | 137   |
| 合同销售面积（万平方米） | 7         | 60    | 86    | 110   |
| 合同销售金额（亿元）   | 9         | 130   | 225   | 205   |
| 结算面积（万平方米）   | 10        | 85    | 110   | 93    |
| 结算金额（亿元）     | 9         | 208   | 188   | 162   |

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2014 年全年发行人开复工面积 315 万平方米，新开工面积 115 万平方米。随着前期项目逐渐完工，2014 年公司开发项目竣工面积 132 万平方米。

### （4）房地产开发业务流程



### （5）房产开发经营模式

发行人房地产开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

发行人房产开发的销售定价模式：在对宏观环境、区域环境和房地产产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足公司既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。

此方法适用于销售型物业（包括住宅、写字楼、商业、车位以及特殊用房）价格体系的制定。

发行人房产开发项目销售模式：通过招、拍、挂或股权收购取得项目的开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的物业类型。销售模式为期房销售和现房销售。公司的销售组织以自主销售为主，社会中介代理机构代理销售为辅，公司市场营销部负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

## 2、物业租赁

### （1）物业租赁基本情况

| 自持物业           | 所在区域 | 物业类型      | 建筑面积<br>(平方米) | 出租率 (%) |      |       |           |
|----------------|------|-----------|---------------|---------|------|-------|-----------|
|                |      |           |               | 2012    | 2013 | 2014  | 2015.3.31 |
| 金融街中心项目        | 北京   | 办公及<br>配套 | 79,160        | 100     | 100  | 100   | 100       |
| 德胜国际中心项目       |      |           | 31,206        | 100     | 96   | 100   | 100       |
| 金融大厦           |      |           | 12,175        | -       | -    | -     | -         |
| 其他零散写字楼        |      |           | 6,600         | 100     | 100  | 100   | 100       |
| 通泰大厦           |      | 商业<br>及配套 | 2,295         | 100     | 100  | 100   | 100       |
| 其他(车位及配套)      |      |           | 30,695        | 100     | 100  | 100   | 100       |
| 金融街购物中心（一二期合并） |      |           | 134,996       | 95      | 96   | 97.84 | 95.99     |
| 金树街项目          |      |           | 14,771        | 100     | 100  | 100   | 89.31     |
| C3 四合院         |      |           | 2,081         | 100     | 100  | -     | -         |
| 金融街西单购物中心      |      |           | 57,985        | -       | -    | 100   | 100       |
| E2 四合院 4 号院    |      |           | 2,235         | -       | -    | 100   | 100       |
| 环球金融中心         | 天津   | 办公及<br>配套 | 97,971        | 42      | 51   | 63    | 64        |

发行人持有办公及配套物业主要集中在北京和天津地区，其中北京地区以金融街中心和德胜国际中心为主。另外，发行人还持有北京金融街购物中心、北京西单购物中心、北京金融街 C3 四合院、北京金树街项目、北京金融街 E2 四合院 4 号院、北京金融街区域的零散写字楼和车位、天津环球金融中心等出租物业。



## (2) 主要商业项目经营情况

单位：万元、%

| 项目名称             | 2015 年 1-3 月 |     | 2014 年度  |         | 2013 年度  |       | 2012 年度   |         |
|------------------|--------------|-----|----------|---------|----------|-------|-----------|---------|
|                  | 收入<br>金额     | 增长率 | 收入<br>金额 | 增长<br>率 | 收入<br>金额 | 增长率   | 收入金额      | 增长<br>率 |
| 金融街购物中心          | 7,535        | 13  | 26,758   | 9.83    | 24,363   | 7.83  | 22,594.36 | 17.53   |
| 金树街、C3 四合院       | 821          | -1  | 3,698    | -3.75   | 3,842    | 10.66 | 3,472.36  | 0.89    |
| 北京西单美晟广场<br>(商业) | 823          | 38  | 2,626    | 402.10  | 523      | 0     | 0         | 0       |

金融街购物中心作为金融街中心广场的地标性建筑，东望紫禁城，南靠长安街，西临二环路，位于有“中国华尔街”之称的北京金融街内。金融街购物中心建筑面积 134,996 平方米，地上建筑面积 72,442 平方米。金融街购物中心汇聚了超过 800 个知名品牌，倾力为顾客打造优质购物体验。

金树街位于北京金融街的核心区域，长 300 余米，是北京城区内通过整体规划审批的餐饮酒吧街，于 2007 年 4 月 26 日开业，集休闲餐饮、娱乐餐饮和商务用餐等功能之大成。作为金融街中心广场的重要组成部分，金树街扮演着“生态商务”的重要角色。

C3 四合院建筑面积 2,081 平方米，地上建筑面积 1,209 平方米。按照北京传统的四合院进行规划建设，分为地上和地下两层。

金融街西单美晟广场位于北京黄金商圈的西单北大街，位于北京西单灵境胡同西口，紧邻地铁 4 号线灵境胡同站。整体建筑面积 57,985 平方米，地上建筑面积 38,953 平方米。金融街西单美晟广场现由来自世界时尚之都巴黎的欧洲最大零售集团之一、法国百货业巨头 Galeries Lafayette 联手香港 I.T 时装集团整体租赁并于 2013 年 9 月开业。是目前老佛爷百货在亚洲开设的第一家直营百货店。

## (3) 主要办公楼项目经营情况

单位：万元、%

| 项目名称 | 2015 年 1-3 月 |     | 2014 年度  |         | 2013 年度  |         | 2012 年度  |         |
|------|--------------|-----|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
|      | 收入<br>金额     | 增长率 | 收入<br>金额 | 增长<br>率 | 收入<br>金额 | 增长<br>率 | 收入<br>金额 | 增长<br>率 |

| 项目名称     | 2015 年 1-3 月 |       | 2014 年度  |         | 2013 年度  |         | 2012 年度   |         |
|----------|--------------|-------|----------|---------|----------|---------|-----------|---------|
|          | 收入<br>金额     | 增长率   | 收入<br>金额 | 增长<br>率 | 收入<br>金额 | 增长<br>率 | 收入<br>金额  | 增长<br>率 |
| 金融街中心    | 6,850        | 75.25 | 19,585   | -14.70  | 22,959   | 27.3    | 18,034.99 | 7.40    |
| 金融街零散写字楼 | 1158         | 2.61  | 4,583    | -2.86   | 4,718    | 13.44   | 4,159.24  | -20.28  |
| 德胜国际中心   | 2,017        | 23.33 | 6,448    | 27.61   | 5,053    | 3.27    | 4,892.85  | 5.50    |
| 天津环球金融中心 | 1,772        | 30.75 | 6,245    | 26.57   | 4,934    | 22.28   | 1,034.77  | 39.89   |

金融街中心项目位于北京市西城区金融大街甲 9 号，是金融街核心区域的 5A 智能甲级写字楼。金融街中心由南塔和北双塔三座写字楼与裙房底商四个部分组成，总建筑面积逾 14 万平方米（改扩建完成后），由国际知名建筑公司 SOM 公司担纲设计，为金融街区域的地标性建筑。因 2013 年开始改扩建，2014 年部分面积停租，按照实际可出租面积计算出租率仍为 100%，但租金收入有所下降。

德胜国际中心位于北京市德胜门外大街 83 号，是德胜科技园区的代表项目。总建筑面积 23 万平方米，由 A、B、C、D 四栋国际甲级写字楼和 E 座独立项目组成，其中 A、C、D 座入驻世界 500 强企业和大型央企——中国交通建设集团、中国印钞造币总公司、中国工商银行股份有限公司。

天津环球金融中心（津塔写字楼）位于天津市和平区大沽北路 2 号，是一座 336.9 米高的世界级地标写字楼。其地上 75 层，地下 4 层，地上建筑面积 20.5 万平方米。津塔写字楼在设计、施工、配套等方面引入的国际一流创新技术在天津建筑史上写下了多项新纪录，采用了目前最先进的钢板剪力墙结构，同时也是全球范围内采用钢板剪力墙结构技术建成的最高建筑。2011 年该建筑获得了美国加州建筑结构设计奖。

#### （4）物业租赁经营模式

租赁模式：发行人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

租金收取方式为根据租赁客户、租赁位置不同等因素，租金收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定的三类模式。

结算方式：金融街购物中心、金树街项目、C3 四合院以及金融街西单美晟广场基本以按月结算为主。

### 3、物业经营

#### (1) 物业经营基本情况

| 自持物业        | 所在区域 | 物业类型            | 建筑面积<br>(平方米) | 出租率 (%) |      |      |           |
|-------------|------|-----------------|---------------|---------|------|------|-----------|
|             |      |                 |               | 2012    | 2013 | 2014 | 2015.3.31 |
| 丽思卡尔顿酒店     | 北京   | 酒店<br>公寓<br>及配套 | 42,460        | 74      | 70   | 73   | 71        |
| 金融街公寓       |      |                 | 49,978        | 74      | 78   | 83   | 82        |
| 金融街控股体育中心   |      |                 | 6,422         | -       | -    | -    | -         |
| E2 四合院 5 号院 |      |                 | 2,577         | -       | -    | -    | -         |
| 天津瑞吉酒店      | 天津   |                 | 64,630        | 40      | 51   | 46   | 45        |
| 惠州喜来登酒店     | 惠州   |                 | 43,649        | 37      | 46   | 45   | 40        |
| 合计          | -    | -               | 209,716       | -       |      |      |           |

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人持有金融街丽思卡尔顿酒店、北京体育活动中心（原北京金融家俱乐部）、金融街公寓、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店等经营物业。发行人与酒店集团签订管理合同，除委托管理和特许经营的基本管理费以外，还包括酒店集团完成一定的营业收入指标后获得的更多奖励管理费。

#### (2) 主要物业经营情况

单位：万元、%

| 项目名称                | 2015 年 1-3 月 |     | 2014 年度 |        | 2013 年度 |       | 2012 年度   |         |
|---------------------|--------------|-----|---------|--------|---------|-------|-----------|---------|
|                     | 收入金额         | 增长率 | 收入金额    | 增长率    | 收入金额    | 增长率   | 收入金额      | 增长率     |
| 北京金融街丽思卡尔顿酒店        | 4,701        | 8   | 20,165  | 2.02   | 19,766  | -9.00 | 21,742.90 | 6.39    |
| 北京金融街公寓             | 1,779        | 12  | 7,078   | 12.56  | 6,288   | 6.4   | 5,909.57  | 4.71    |
| 北京体育活动中心（原北京金融家俱乐部） | 597          | 9   | 2,417   | 7.33   | 2,252   | 8.79  | 2,095.35  | 18.57   |
| 天津瑞吉酒店              | 1,590        | 14  | 6,927   | -9.38  | 7,644   | 6.67  | 7,166.18  | 1376.67 |
| 惠州喜来登酒店             | 927          | -1  | 6,159   | -11.46 | 6,956   | -1.78 | 7,081.95  | -2.16   |

北京金融街丽思卡尔顿酒店坐落于北京市西城区金城坊东街 1 号，建筑面

积 42,460 平方米。酒店拥有 253 间设施齐全的客房和套房及 500 平方米的大宴会厅，内部装饰高贵典雅，极具东方风情。发行人聘请拥有 100 多年历史的知名酒店品牌 The Ritz-Carlton 为酒店管理方并向其支付委托管理费。丽思卡尔顿酒店管理集团延续其在酒店服务领域的声望与传统，为宾客提供最完善的个人服务及设施。

北京金融街公寓位于北京市西城区金城坊街 1 号，蜿蜒 300 米，紧邻中心广场办公区和西单商业区。公寓建筑面积 49,978 平方米，拥有 245 套客房，从一居室到四居室共有大小不同户型 10 余种。环境优雅，交通便利，是国际金融街区内的低层低密度板式高档酒店式服务公寓。

北京体育活动中心位于北京市西城区金融大街 18 号金融街购物中心 4-5 层，建筑面积 6,422 平方米。体育中心拥有全球顶级 Life Fitness 健身设备，客户涵盖金融街区域内银行、基金等主要金融单位，致力于为金融街精英人士打造一个高端的商务、专业的健身中心。

天津瑞吉酒店坐落于天津市和平区张自忠路 158 号，建筑面积 64,630 平方米。酒店拥有 274 间客房和套房，起居空间宽敞明亮，会议与多功能区 2000 平方米、大宴会厅 800 平方米、多功能厅 12 个。发行人聘请喜达屋酒店集团为酒店管理方并向其支付委托管理费。

惠州喜来登酒店位于广东省惠东巽寮金海湾金海路 1 号，是落户于惠州市金海湾的首家国际度假酒店，俯瞰风景如画的巽寮湾金海湾。酒店建筑面积 43,649 平方米，拥有 293 间客房及套房，可观赏 180 度环南中国海景景观，日落美景尽收眼底。金融街控股聘请喜达屋酒店集团为酒店管理方并向其支付委托管理费。

慕田峪长城旅游服务有限公司以长城慕田峪段景区为核心，着力打造区域高端休闲度假聚集地，形成极具特色的旅游产业链。

### **(3) 物业经营模式**

自主经营管理模式：即在市场研究分析基础上，确定项目市场定位与经营业态，针对自持物业成立项目管理公司，以项目公司盈亏作为投资收益。发行人自主组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理工作。通过提高项目公司盈利水平，实现控股公司收益目标。自主经营的为金融街公寓、金融

街控股体育中心、E2 四合院 5 号院、慕田峪旅游项目。自主经营的主要成本费用是固定资产折旧、日常办公费用、人工成本、能源费。

委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和 market 分析与评估，确定项目市场定位与经营业态。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。委托经营的物业主要有丽思卡尔顿酒店、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

#### 4、土地开发

发行人进行土地开发业务是由发行人向土地主管部门申请土地一级开发权，并组织进行土地一级开发，土地一级开发完成后发行人向国土局申请土地公开出让，国土局受理并审核土地一级开发成本，确定挂牌底价，以“招、拍、挂”方式向社会公开出让。国土局履行完“招、拍、挂”程序后，与竞得人签订协议，由竞得人支付土地一级开发成本、政府应收取的综合地价款和合理的土地开发利润。最后，由国土局支付发行人土地一级开发成本和应得的土地开发利润。

公司自 2000 年资产置换上市以来，积极参与北京金融街区域的整体开发与管理，先后开发的区域包括鑫茂大厦（B1）、富凯大厦（B5）、国际金融中心（B7）、金融街中心（A5）、金融街购物中心（F9）、丽思卡尔顿酒店（F9）等，开发建筑面积总计约 400 万平米。在区域的规划设计、建设、管理等方面促进金融街区域的发展，并且利用良好的区域环境和服务吸引了大量金融机构和总部的入驻，促进了北京地区金融业的发展。

2012 年至 2014 年，发行人取得土地开发收入分别为 5,011.68 万元、555.92 万元和 0 万元。土地开发收入近三年持续减少，主要原因是随着金融街区域的开发完成，近三年及一期发行人一级土地开发逐渐减少。

土地开发项目的定价方式，目前经营性土地出让都需要进行“招、拍、挂”，公司委托国土局公开出让土地的定价方式为：国土局聘请专业机构对土地价值进行评估，评估的土地价值一般包括：土地一级开发成本、政府应收取的综合地价款和合理的土地开发利润。最终国土局根据土地评估价确定项目的出让价格。

## 七、发行人所在行业状况

发行人按深圳证券交易所《上市公司行业分类结果》属房地产开发行业，具体从事房产开发、物业租赁、物业经营等业务类型，主要分布在北京、上海、广州、天津、重庆、惠州等一线城市及区域中心城市。

### （一）房地产行业现状

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

我国的房地产市场自 1999 年住房制度改革以来进入了高速发展期，在经历了 2008 年的金融危机后，随着 2009 年国家刺激房地产消费政策的出台和购房者积压了一年的刚性需求的释放。2010 年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”，“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段。

#### 1、房地产开发投资持续增长

2004-2014 年，中国房地产开发投资总体保持持续增长；2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%。

#### 2、商品房销售量持续增长，增速有所放缓

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，近年来全国商品房销售面积呈现稳步快速增长的局面。2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月，

人民银行公告降低贷款基准利率，其中 5-30 年公积金贷款利率由 4.50%下降至 4.25%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

### **3、保障性住房建设力度加强**

中央政府加大保障性住房的建设力度，“十二五”期间计划新建各类保障性住房 3,600 万套，解决供需矛盾。2011 年全国共开工建设 1,000 万套保障性住房，为实现“十二五”保障房建设目标打下了良好的基础。

2011 年国家进一步抓好“新国十条”政策的具体落实工作，房地产调控向纵深发展。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号），进一步加强了房地产市场调控政策，同时，地方政府相应的具体调控措施陆续出台，房地产调控更加趋严。但在国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

## **（二）房地产行业发展趋势**

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。我国房地产行业目前面临如下发展趋势：

### **1、人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好**

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012 年我国人均 GDP 约为 6,076 美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

### **2、持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展**

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2012 年末我国城市化率水平为 52.07%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。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。

按照“十二五”规划纲要,到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.9%;到 2020 年,我国城市化率水平将达到 59.9%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米;人口年自然增长率为 0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。而 2012-2014 年,我国年均住宅销售面积为 12.09 亿平方米,供需矛盾依然存在。

### 3、房地产行业集中度将进一步提高

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,行业内并购重组正在宏观调控下加速,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。

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。

### 4、房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策,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,同时部分三、四线城市出现供大于求的情况,房地产销售难度显著增加。另一方面,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,房地产行业利润率将呈现下降趋势。

## (三) 产业政策

### 1、主管部门

目前,我国房地产行业统一归住建部管理,房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》,房地产开发企业应当按照该规定申



请核定企业资质等级。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，不得越级承担任务。

各地对房地产开发项目进行管理的部门主要有：国土资源局、发展和改革委员会、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、交通委员会、人民防空办公室、园林局等。

## 2、法律法规

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、房屋销售等，与行业直接相关的法律主要包括：

| 法律法规及政策名称         | 发布日期    |
|-------------------|---------|
| 《中华人民共和国环境保护法》    | 2014.4  |
| 《中华人民共和国招标投标法》    | 1999.8  |
| 《中华人民共和国建筑法》      | 2011.4  |
| 《中华人民共和国土地管理法》    | 2004.8  |
| 《中华人民共和国安全生产法》    | 2014.8  |
| 《中华人民共和国测绘法》      | 2002.8  |
| 《中华人民共和国环境影响评价法》  | 2002.10 |
| 《中华人民共和国物权法》      | 2007.3  |
| 《中华人民共和国城市房地产管理法》 | 2007.8  |
| 《中华人民共和国城乡规划法》    | 2007.10 |

国家制订了一系列的行政法规及部门规章对土地出让、规划设计、开发建设、销售、物业管理、投融资和税收等房地产开发销售的各个阶段及不同方面进行规范和监管。主要包括：

| 法律法规及政策名称                   | 发布日期    | 发布形式/文件编号     |
|-----------------------------|---------|---------------|
| 《房产税暂行条例》                   | 1986.9  | 国发【1986】90 号  |
| 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 | 1990.5  | 国务院令【第 55 号】  |
| 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》          | 1993.12 | 国务院令【第 138 号】 |
| 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》      | 1995.1  | 财法字【1995】6 号  |
| 《城市房地产开发经营管理条例》             | 1998.7  | 国务院令【第 248 号】 |

| 法律法规及政策名称          | 发布日期    | 发布形式/文件编号       |
|--------------------|---------|-----------------|
| 《中华人民共和国土地管理法实施条例》 | 1998.12 | 国务院令【第 256 号】   |
| 《建设工程质量管理条例》       | 2000.1  | 国务院令【第 279 号】   |
| 《商品房销售管理办法》        | 2001.6  | 建设部令【第 88 号】    |
| 《城市房屋拆迁管理条例》       | 2001.6  | 国务院令【第 305 号】   |
| 《住宅室内装饰装修管理办法》     | 2002.3  | 建设部令【第 110 号】   |
| 《住房公积金管理条例》        | 2002.3  | 国务院令【第 350 号】   |
| 《城市商品房预售管理办法》      | 2004.7  | 建设部令【第 131 号】   |
| 《物业管理条例》           | 2007.8  | 国务院令【第 504 号】   |
| 《土地储备管理办法》         | 2007.11 | 国土资发【2007】77 号  |
| 《经济适用房管理办法》        | 2007.12 | 建住房【2007】258 号  |
| 《土地登记办法》           | 2007.11 | 国土资令【第 40 号】    |
| 《房屋登记办法》           | 2008.1  | 建设部令【第 168 号】   |
| 《商品房屋租赁管理办法》       | 2010.12 | 建设部令【第 6 号】     |
| 《商品房销售明码标价规定》      | 2011.3  | 发改价格【2011】548 号 |
| 《国有土地上房屋征收评估办法》    | 2011.6  | 建房【2011】77 号    |

#### （四）竞争格局

目前我国房地产行业的集中度不高，呈现区域差异性较大的竞争格局。由于房地产行业规模大、行业利润率较高，很多企业、个人通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产行业，行业处在不断的整合过程中，行业集中度逐渐提升。据中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院发布的《2014 年中国房地产百强企业研究报告（2014 年 3 月）》显示，全国房地产前 100 强企业 2012 年实现销售额 19,079 亿元，占全国市场份额的 29.0%；2013 年实现销售额 25,038 亿元，占全国市场份额的 30.7%，提高 1.7 个百分点。

房地产市场从外部环境来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，房地产行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果

缺乏足够的资金、合适的土地、过硬专业技术和丰富的项目开发经验，难以顺利进入房地产市场。

## **（五）发行人竞争优势**

### **1、品牌优势**

发行人已完成的开发项目主要为北京金融街区域，该项目的功能以金融写字楼为主，高档公寓、酒店等配套服务设施为辅。在该项目的建成区中，吸引了几百家金融管理机构、银行和非银行金融企业、国家电信运营商及知名公司入驻，基本确立了金融街作为国家级金融管理中心区的格局，树立了“北京金融街”的良好市场形象，使金融街成为金融机构、大企业总部首选的办公场所之一。

### **2、地区优势**

2014 年 3 月，中央政府提出京津冀协同发展的重大国家战略，京津冀一体化协同发展的持续推进对发行人的发展提供重要机遇和发展空间。

发行人坚持以商务地产为主导，适当增持优质自持物业，以快速周转型项目为补充的发展战略，重点关注供求关系健康的重点城市，抓住土地市场机会继续加大商务地产土地储备力度，并适度补充快速周转型项目；积极探索旅游文化、医疗、教育、养老等产业和地产协同发展模式，抓住京津冀一体化协同发展及其他区域的机遇，储备未来发展资源；继续增持包括金融街及拓展区域物业在内的重点城市核心区域的优质物业，持续提升自持物业经营收益。

### **3、管理优势**

发行人根据房地产价值规律，加强对投资管理、产品管理、营销管理、成本管理、合规管理等标准、体系建设，同时以业务为导向推进信息化建设，提升经营决策支撑水平。不断完善风险管理体系，完善一级风险监测指标体系，强化风险管理水平，继续提高公司治理水平，积极履行企业社会责任，实现依法合规经营。

对于内部行政管理，发行人持续推动体制机制改革，按照市场和竞争原则改革管理机制，高管按照公司行业竞争地位、个人业绩实现等确定个人激励薪酬。发行人员工全面实施“定岗位、定职责、定标准、定考核”，员工薪酬与岗位价值、业绩贡献挂钩。通过改革，在发行人内部营造市场竞争氛围，形成内

生发展机制。

#### 4、业务协同优势

发行人的主要业务为房产开发、物业租赁、物业经营，利用其运营业务上下游较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行协同整合。发行人积极推动业务管理模式的转变，成立资产经营管理委员会，推动业务间实施分业、专业化管理；引进市场化、专业化经营。

#### 5、客户资源优势

发行人客户种类多，数量大，结构丰富，客户不局限于单一产业，金融、电信、电力、投资、外资等大型机构均为公司的优质客户，形成覆盖完整的产业链。发行人客户实力非凡，业务不断扩张，有庞大的商务物业需求，客户一般规模较大、实力较强，业务遍布全国各地，是各行各业中的领袖。发行人客户黏性强，维持多年的紧密合作关系，随着客户业务继续壮大，往往会考虑扩租，或者购入新的办公场所；当发行人开发新项目时，客户愿意跟随落户，优先选择发行人产品。

### （六）发行人经营方针和战略

发行人以“立足北京，面向全国重点城市和地区，以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进金融街区域开发建设，面向全国重点城市和地区，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。面对房地产行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，发行人总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务，寻求互联网+金融领域的投资机遇；改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施：

1、改进现有业务经营，提升盈利能力。将去库存作为重点工作，提高存货周转速度，加大现金回收力度；住宅产品试点智能家居，写字楼产品推广“4C”服务，自持业务调整低效资产，提升现有业务盈利能力。

2、加大项目资源储备，保障业绩增长。计划新增权益投资额约 160 亿元，

重点关注人口吸纳力强、供求关系健康的一线城市和区域中心城市；继续加强与房地产企业、财务投资人的战略合作，深化项目层面股权合作。

3、完善资产管理服务，发展轻资产运营。打造写字楼和住宅项目“Life 金融街”社区服务 APP 平台，利用客户大数据分析深度挖掘客户价值，为客户提供最后一公里的全程配套服务；提升现有资产管理能力，打造持有物业资产管理优势和客户资源优势，积极发展轻资产运营管理服务业务。

4、寻找新业务投资机遇，培育利润增长点。积极探索细分市场业务，把握消费升级和城镇化、老龄化带来的细分市场发展机遇，针对细分市场客户群体的不同需求，提供差异化、专业化产品和服务；主动寻找互联网金融、房地产投资基金、高科技领域投资机会，探索海外市场投资机遇，培育新的利润增长点。

5、创新公司产品研发，提高产品竞争力。全面完善设计管理体系，实现产品定位的快速决策，实现向前期要效率、向设计要效益的目标；加大产品研发力度，建立核心产品线标准体系，开发绿色、健康、智能产品，提升产品市场竞争力。

6、加强风险合规管控，深化信息化应用。公司深化信息系统的应用，完善信息系统标准化建设，切实发挥信息系统对房地产业务管理的支撑和风险提示作用；加强现金流管理，合理统筹资金计划，确保公司财务安全；完善风险监测指标及信息系统，建立内控巡查机制，使风险和内控管理覆盖经营管理重点领域，推进管理审计、绩效审计，提高公司风险管控的前瞻性、有效性。

## 八、发行人违法违规情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

## 九、关联方关系及交易情况

### （一）关联方关系

截至 2015 年 3 月 31 日，公司关联方关系情况如下：

#### 1、发行人母公司情况

| 公司名称            | 注册地                          | 业务性质                                                                  | 注册资本   | 持股比例   | 表决权比例  |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层 | 投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出） | 21.8 亿 | 26.89% | 26.89% |

#### 2、发行人子公司

| 序号 | 子公司全称           | 主要经营地 | 业务性质              | 注册资本    | 持股比例（%） |       | 取得方式 | 备注 |
|----|-----------------|-------|-------------------|---------|---------|-------|------|----|
|    |                 |       |                   |         | 直接      | 间接    |      |    |
| 1  | 金融街（北京）置业有限公司   | 北京市   | 房地产开发             | 45,000  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 2  | 金融街（天津）置业有限公司   | 天津市   | 房地产开发             | 95,000  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 3  | 金融街津门（天津）置业有限公司 | 天津市   | 房地产开发             | 59,500  | 99.96   | 0.04  | 直接设立 | 二级 |
| 4  | 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 天津市   | 房地产开发             | 105,000 | 9.50    | 90.50 | 直接设立 | 三级 |
| 5  | 金融街重庆置业有限公司     | 重庆市   | 房地产开发             | 43,000  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 6  | 金融街惠州置业有限公司     | 惠州市   | 房地产开发             | 43,000  | 91.28   |       | 直接设立 | 二级 |
| 7  | 北京金融街里兹置业有限公司   | 北京市   | 房地产开发、住宿、中西餐、酒等   | 26,583  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 8  | 北京金融街购物中心有限公司   | 北京市   | 房地产开发、销售日用百货等     | 43,771  | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 9  | 北京金融街房地产顾问有限公司  | 北京市   | 房地产信息咨询           | 500     | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 10 | 惠州巽寮湾游艇会有限公司    | 惠州市   | 室外体育设施场地租赁、室外体育健身 | 3,000   |         | 91.28 | 直接设立 | 三级 |
| 11 | 金融街长安（北京）置业有限公司 | 北京市   | 房地产开发             | 100,000 | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 12 | 北京金融街资产管理有限公司   | 北京市   | 投资管理、投资咨询         | 1,000   | 100.00  |       | 直接设立 | 二级 |
| 13 | 北京天石基业房地产开发有限   | 北京市   | 房地产开发             | 1,000   | 51.00   |       | 直接设立 | 二级 |

| 序号 | 子公司全称            | 主要经营 | 业务性质   | 注册资本    | 持股比例 (%) |        | 取得方式 | 备注 |
|----|------------------|------|--------|---------|----------|--------|------|----|
|    | 公司               |      |        |         |          |        |      |    |
| 14 | 北京金晟惠房地产开发有限公司   | 北京市  | 房地产开发  | 81,600  |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 15 | 天津盛世鑫和置业有限公司     | 天津市  | 房地产开发  | 40,000  |          | 50.00  | 直接设立 | 三级 |
| 16 | 金融街（北京）商务园置业有限公司 | 北京市  | 房地产开发  | 10,000  | 80.00    |        | 直接设立 | 二级 |
| 17 | 金融街重庆融拓置业有限公司    | 重庆市  | 房地产开发  | 60,000  |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 18 | 金融街（北京）置地有限公司    | 北京市  | 房地产开发  | 10,000  | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 19 | 金融街融拓(天津)置业有限公司  | 天津市  | 房地产开发  | 70,000  |          | 77.27  | 直接设立 | 三级 |
| 20 | 北京金融街奕兴天宫置业有限公司  | 北京市  | 房地产开发  | 10,000  | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 21 | 金融街融展（天津）置业有限公司  | 天津市  | 房地产开发  | 120,000 |          | 51.00  | 直接设立 | 三级 |
| 22 | 融信(天津)投资管理有限公司   | 天津市  | 投资管理   | 2,000   | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 23 | 金融街购物中心（天津）有限公司  | 天津市  | 销售日用百货 | 1,000   |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 24 | 金融街融通（北京）置业有限公司  | 北京市  | 房地产开发  | 1,000   | 51.00    |        | 直接设立 | 二级 |
| 25 | 北京金石融景房地产开发有限公司  | 北京市  | 房地产开发  | 100,000 | 80.00    |        | 直接设立 | 二级 |
| 26 | 金融街广安（北京）置业有限公司  | 北京市  | 房地产开发  | 10,000  |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 27 | 金融街重庆融玺置业有限公司    | 重庆市  | 房地产开发  | 5,000   |          | 74.66  | 直接设立 | 三级 |
| 28 | 金融街融辰（北京）置业有限公司  | 北京市  | 房地产开发  | 3,000   | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 29 | 金融街广州置业有限公司      | 广州市  | 房地产开发  | 100,000 | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 30 | 金融街控股（香港）有限公司    | 香港   | 投资、融资  | 980 万美元 | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 31 | 金融街（上海）投资有限公司    | 上海市  | 投资管理   | 1,000   | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 32 | 天津鑫和隆昌置业有限公司     | 天津市  | 房地产开发  | 5,000   |          | 50.00  | 直接设立 | 四级 |
| 33 | 广州融御置业有限公司       | 广州市  | 房地产开发  | 5,000   |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 34 | 广州金融街融展置业有限公司    | 广州市  | 房地产开发  | 5,000   | 100.00   |        | 直接设立 | 二级 |
| 35 | 广州融方置业有限公司       | 广州市  | 房地产开发  | 1,000   |          | 50.00  | 直接设立 | 三级 |
| 36 | 金融街重庆融航置业有限公司    | 重庆市  | 房地产开发  | 5,000   |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 37 | 重庆金铎置业有限公司       | 重庆市  | 房地产开发  | 10,000  |          | 100.00 | 直接设立 | 三级 |

| 序号 | 子公司全称                                     | 主要经营   | 业务性质   | 注册资本    | 持股比例 (%) |        | 取得方式     | 备注 |
|----|-------------------------------------------|--------|--------|---------|----------|--------|----------|----|
| 38 | Start Plus Investments limited (啟添投资有限公司) | 英属维京群岛 | 投资、融资  | 100 美元  |          | 100.00 | 直接设立     | 三级 |
| 39 | Power Strive Limited ( 振威有限公司)            | 英属维京群岛 | 投资、融资  | 100 美元  |          | 100.00 | 直接设立     | 三级 |
| 40 | Stepmount Limited(晋步有限公司)                 | 香港     | 投资、融资  | 100 港币  |          | 100.00 | 直接设立     | 四级 |
| 41 | 北京慕田峪兴旺商品市场有限公司                           | 北京市    | 销售日用百货 | 10      |          | 70.00  | 直接设立     | 三级 |
| 42 | 北京金天恒置业有限公司                               | 北京市    | 房地产开发  | 120,000 |          | 50.00  | 直接设立     | 三级 |
| 43 | 北京德胜投资有限责任公司                              | 北京市    | 房地产开发  | 5,000   | 100.00   |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 44 | 北京怡泰汽车修理有限责任公司                            | 北京市    | 汽车修理   | 2,960   | 100.00   |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 45 | 北京金融街奕兴置业有限公司                             | 北京市    | 房地产开发  | 14,000  | 100.00   |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 46 | 北京奕环天和置业有限公司                              | 北京市    | 房地产开发  | 14,000  | 100.00   |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 47 | 北京市慕田峪长城旅游服务有限公司                          | 北京市    | 房地产开发  | 20,000  | 70.00    |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 48 | 北京市慕田峪长城缆车服务有限公司                          | 北京市    | 旅游服务业  | 1,000   |          | 80.00  | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 49 | 上海杭钢嘉杰实业有限公司                              | 上海市    | 房地产开发  | 120,145 | 100.00   |        | 非同一控制下合并 | 二级 |
| 50 | 天津恒通华创置业有限公司                              | 天津市    | 房地产开发  | 30,000  |          | 90.00  | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 51 | 天津紫宸庄园置业有限公司                              | 天津市    | 房地产开发  | 14,585  |          | 51.00  | 非同一控制下合并 | 三级 |
| 52 | 上海静盛房地产开发有限公司                             | 上海市    | 房地产开发  | 1,000   | 100      |        | 非同一控制下合并 | 二级 |

### 3、发行人合营和联营企业

| 公司名称               | 主营业务   | 注册资本   | 持股比例   |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 北京通州商务园开发建设有限公司    | 房地产开发  | 32,000 | 18.75% |
| 北京产权交易所有限公司        | 产权交易服务 | 14,250 | 11.06% |
| 北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司 | 旅游服务   | 700    | 20.00% |
| 北京石开房地产开发有限公司      | 房地产开发  | 6,000  | 50.00% |
| 北京博览奇石旅游开发有限责任公司   | 旅游开发   | 160    | 50.00% |



#### 4、其他关联方

| 其他关联方名称              | 与本公司关系       |
|----------------------|--------------|
| 北京华融基础设施投资有限责任公司     | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京华融金晖置业有限公司         | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京华融金盈投资发展有限公司       | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京华融新媒广告有限公司         | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京华融综合投资公司           | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金昊房地产开发有限公司        | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金融街投资（集团）有限公司      | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金融街西环置业有限公司        | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金通泰投资有限公司          | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金禧丽景酒店管理有限责任公司     | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京首都华融影院有限责任公司       | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京天桥盛世文化发展有限公司       | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京正光房地产开发有限公司        | 同受同一关键管理人员控制 |
| 恒泰证券股份有限公司           | 同受同一关键管理人员控制 |
| 北京金融街资本运营中心          | 同受同一关键管理人员控制 |
| 长城人寿保险股份有限公司         | 同受同一关键管理人员控制 |

#### （二）关联交易政策

近三年及一期，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

##### 1、关联交易制度

发行人制定了《关联交易制度》并对关联交易制度作出了详细规定。主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义（2）对关联交易定义（3）明确关联交易决策程序（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。另有《规范与关联方资金往来的管理制度》对规范关联方资金往

来有规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然人资金往来金额在 30 万元以下，与关联法人资金往来金额在 300 万元以下的，由发行人总经理审核后报董事长批准；发行人与关联自然人资金往来金额在 30 万元以上，与关联法人资金往来金额在 300 万元以上的，由发行人董事会审议决定。

## 2、定价政策

### （1）销售货物

发行人与关联方的销售遵循独立核算的原则和以市场价格为基础的公允定价原则。

### （2）接受劳务

发行人接受关联方提供的劳务，按双方协议进行结算。

### （三）关联方交易

2012-2014 年，发行人关联方交易情况如下：

#### 1、2012 年关联交易

##### （1）关联方交易情况

截至 2012 年 12 月 31 日，北京华融综合投资公司为发行人银行借款提供担保的余额 3 亿元，公司本年计提担保费用 375.34 万元。

截至 2012 年 12 月 31 日金融街集团为发行人公司债券提供担保的余额 33.6 亿元，为发行人金融机构借款提供担保余额 81.9 亿元，发行人本年计提担保费用 2,961.75 万元。

2012 年 1-12 月，发行人向北京金融街物业管理有限责任公司支付物业管理费 2,192.80 万元，向北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司支付物业管理费 4,069.09 万元，共计 6,261.89 万元。

##### （2）关联方应收、预付款项

单位：万元

| 项目名称             | 金额       |
|------------------|----------|
| 预付款项             |          |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司 | 2,138.75 |
| 合计               | 2,138.75 |
| 其他应收款            |          |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 153.15 |
| 合计                   | 153.15 |

### (3) 关联方应付款项

单位：万元

| 项目名称                 | 金额       |
|----------------------|----------|
| 其他应付款                |          |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 498.35   |
| 北京金融街投资（集团）有限公司      | 2,961.75 |
| 北京华融综合投资公司           | 675.33   |
| 合 计                  | 4,135.44 |

## 2、2013 年度关联交易

### (1) 关联方交易情况

截至 2013 年 12 月 31 日，北京华融综合投资公司为发行人银行借款提供担保的余额 0 元，发行人本期计提担保费 112.60 万元。

截至 2013 年 12 月 31 日，金融街集团为发行人公司债券提供担保的余额 33.6 亿元，为发行人金融机构借款提供担保的余额 104.40 亿元，发行人 2013 年度计提担保费 8,932.86 万元，2013 年度支付担保费 5,611.75 万元。

发行人 2013 年度通过委托贷款方式向北京金融街资本运营中心借款 15 亿元，截至 2013 年 12 月 31 日借款余额为 15 亿元，发行人 2013 年度向北京金融街资本运营中心支付借款利息 11,941 万元。

发行人 2013 年度与北京华融综合投资公司签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》，并按协议约定收取预付款 55,060 万元。与恒泰证券股份有限公司签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》，并按协议约定收取预付款 15,255 万元。

2013 年 1-12 月，发行人向北京金融街物业管理有限责任公司支付物业管理费 1,746.01 万元，向北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司支付物业管理费 3,693.05 万元，向北京华融基础设施投资有限责任公司支付房租 125 万元，向北京华融新媒广告有限公司支付广告费 139 万元，共计 5,703.06 万元。

## (2) 关联方应收、预付款项

单位：万元

| 项目名称                 | 金额       |
|----------------------|----------|
| <b>预付款项</b>          |          |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司     | 2,138.75 |
| 合计                   | 2,138.75 |
| <b>其他应收款</b>         |          |
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 3.14     |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 673.64   |
| 合计                   | 676.79   |

## (3) 关联方应付、预收款项

单位：万元

| 项目名称                 | 金额        |
|----------------------|-----------|
| <b>预收款项</b>          |           |
| 北京华融综合投资公司           | 55,060.00 |
| 恒泰证券股份有限公司           | 15,255.00 |
| 合计                   | 70,315.00 |
| <b>其他应付款</b>         |           |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 315.62    |
| 北京金融街投资（集团）有限公司      | 6,282.86  |
| 北京华融综合投资公司           | 487.94    |
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 251.54    |
| 合计                   | 7,337.95  |

## 3、2014 年度关联交易

## (1) 采购商品/接受劳务

单位：万元

| 关联方                  | 关联交易内容 | 2014 年度  |
|----------------------|--------|----------|
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 物业管理   | 4,746.70 |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 物业管理   | 4,000.61 |

| 关联方            | 关联交易内容 | 2014 年度         |
|----------------|--------|-----------------|
| 北京金禧丽景酒店管理有限公司 | 酒店、餐饮  | 138.84          |
| 北京华融新媒广告有限公司   | 广告服务   | 304.17          |
| 北京首都华融影院有限责任公司 | 广告服务   | 186.63          |
| 长城人寿保险股份有限公司   | 保险费    | 32.20           |
| 合计             |        | <b>9,409.15</b> |

## (2) 出售商品/提供劳务

单位：万元

| 关联方              | 关联交易内容 | 2014 年度       |
|------------------|--------|---------------|
| 北京天桥盛世文化发展有限公司   | 房地产经纪  | 75.64         |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司 | 房地产经纪  | 4.00          |
| 北京华融金晖置业有限公司     | 房地产经纪  | 18.00         |
| 北京华融金盈投资发展有限公司   | 房地产经纪  | 23.54         |
| 北京正光房地产开发有限公司    | 房地产经纪  | 30.00         |
| 北京金融街西环置业有限公司    | 房地产经纪  | 3.00          |
| 北京金昊房地产开发有限公司    | 管理服务费  | 25.00         |
| 北京金融街资本运营中心      | 管理服务费  | 58.00         |
| 合计               |        | <b>237.18</b> |

## (3) 发行人向关联方出租资产

单位：万元

| 承租方名称           | 租赁资产种类  | 2014 年度确认的租赁收入 |
|-----------------|---------|----------------|
| 北京华融新媒广告有限公司    | LED 显示屏 | 201.27         |
| 北京金禧丽景酒店管理有限公司  | 商铺      | 160.56         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 写字楼     | 247.48         |
| 北京金融街物业管理有限责任公司 | 停车场     | 43.05          |
| 北京金昊房地产开发有限公司   | 啤酒屋     | 23.42          |
| 合计              |         | <b>675.78</b>  |

## (4) 发行人承租关联方资产

单位：万元

| 出租方名称            | 租赁资产种类 | 2014 年度确认的租赁费 |
|------------------|--------|---------------|
| 北京金昊房地产开发有限公司    | 车位     | 44.53         |
| 北京金通泰投资有限公司      | 写字楼    | 22.21         |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司 | 写字楼    | 70.86         |
| 合计               |        | 137.59        |

## (5) 关联方为公司提供担保

单位：万元

| 担保方             | 担保金额    | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已履行完毕 |
|-----------------|---------|------------|------------|-----------|
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 100,000 | 2012.3.2   | 2014.3.1   | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 5,000   | 2012.10.22 | 2014.4.22  | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 2,000   | 2012.11.30 | 2014.10.22 | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 1,000   | 2012.10.22 | 2014.10.22 | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 1,000   | 2012.12.1  | 2014.10.22 | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 150,000 | 2012.12.13 | 2017.12.13 | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 1,000   | 2013.2.4   | 2014.10.22 | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 500,000 | 2013.9.11  | 2015.9.10  | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 300,000 | 2014.3.25  | 2019.3.24  | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 150,000 | 2013.9.5   | 2018.9.4   | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 150,000 | 2014.9.23  | 2017.9.22  | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 120,000 | 2014.3.25  | 2019.3.24  | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 99,510  | 2013.3.29  | 2015.3.28  | 是         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 10,000  | 2013.6.19  | 2015.10.22 | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 10,000  | 2013.11.19 | 2015.10.22 | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 10,000  | 2013.12.20 | 2015.10.22 | 否         |

| 担保方             | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已履行完毕 |
|-----------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 10,000    | 2014.11.28 | 2015.10.22 | 否         |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 4,500     | 2013.2.4   | 2015.10.22 | 否         |
| 合计              | 1,624,010 |            |            |           |

注：2014 年北京金融街投资（集团）有限公司为发行人金融机构借款提供担保的余额为 151.40 亿元，其中 61.45 亿元借款仅提供保证担保、89.95 亿元借款同时提供抵押担保。

截至 2014 年 12 月 31 日，北京华融综合投资公司为发行人银行借款提供担保的余额 0 元，发行人 2014 年支付以前年度尚未支付的担保费 112.60 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，金融街集团为发行人金融机构借款提供担保的余额是 151.40 亿元，发行人 2014 年计提担保费 8,600.10 万元，支付担保费 6,282.86 万元。

#### （6）资金拆借

单位：万元

| 关联方             | 拆借金额       | 起始日        | 到期日        | 备注   |
|-----------------|------------|------------|------------|------|
| 拆入：             |            |            |            |      |
| 北京金融街资本运营中心     | 100,000.00 | 2012.3.2   | 2014.3.1   | 到期偿还 |
| 北京金融街资本运营中心     | 100,000.00 | 2014.1.29  | 2014.4.30  | 提前偿还 |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 80,000.00  | 2014.1.28  | 2014.4.30  | 提前偿还 |
| 北京金融街资本运营中心     | 50,000.00  | 2013.7.23  | 2014.4.30  | 提前偿还 |
| 北京金融街资本运营中心     | 50,000.00  | 2014.10.11 | 2015.10.10 | 尚未到期 |
| 合 计             | 380,000.00 |            |            |      |

发行人 2014 年度向金融街集团支付借款利息 1,635.56 万元；发行人 2014 年度向北京金融街资本运营中心支付借款利息 6,151.6 万元。

#### （7）关联方应收项目

单位：万元

| 项目名称             | 金额     |
|------------------|--------|
| 应收账款             |        |
| 北京金禧丽景酒店管理有限责任公司 | 321.13 |

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 北京金融街投资（集团）有限公司      | 247.48   |
| 合计                   | 568.60   |
| <b>预付款项</b>          |          |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司     | 2,138.75 |
| 合计                   | 2,138.75 |
| <b>其他应收款</b>         |          |
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 139.27   |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 904.42   |
| 北京金禧丽景酒店管理有限责任公司     | 91.29    |
| 北京华融新媒广告有限公司         | 38.08    |
| 合计                   | 1,173.06 |

**（8）关联方应付项目**

单位：万元

| 项目名称                 | 金额        |
|----------------------|-----------|
| <b>预收款项</b>          |           |
| 北京华融综合投资公司           | 55,060.00 |
| 恒泰证券股份有限公司           | 15,255.00 |
| 合计                   | 70,315.00 |
| <b>其他应付款</b>         |           |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 585.10    |
| 北京金融街投资（集团）有限公司      | 8,600.10  |
| 北京华融综合投资公司           | 375.33    |
| 北京金融街物业管理有限责任公司      | 1,620.24  |
| 北京首都华融影院有限责任公司       | 80.00     |
| 北京华融新媒广告有限公司         | 6.00      |
| 长城人寿保险股份有限公司         | 0.36      |
| 合计                   | 11,267.14 |
| <b>应付款项</b>          |           |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 854.43    |
| 合计                   | 854.43    |

**（四）关联方资金占用**

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。



## 十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

### （一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无正在被（立案）调查的情形。

### （二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及合并范围内子公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被国土资源部门就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

### （三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### （四）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及纳入合并范围的子公司不存在国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给发行人和投资者造成损失的，将依法向金融街控股和债券持有人承担赔偿责任。

### （五）结论意见

综上所述，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发

项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无正在被（立案）调查的情形；不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被国土资源部门就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 第六节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2012年度、2013年度以及2014年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2015年1-3月的财务数据，摘引自发行人未经审计的2015年第一季度财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

发行人2012年度财务报告经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中瑞岳华审字【2013】第3185号标准无保留意见的审计报告；2013年度和2014年度的财务报告经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了瑞华审字【2014】第01340008号和瑞华审字【2015】01370008号标准无保留意见的审计报告。

根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定，发行人将对被投资单位不具有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股权投资作为可供出售金融资产核算。根据上述政策，发行人对2012年、2013年合并及母公司财务报表中长期股权投资、可供出售金融资产、资本公积、其他综合收益科目进行了调整，本期公司债券申报材料中以上科目数据均为发行人调整后数据。

### 一、近三年及一期的会计报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

| 项目    | 2015.3.31  | 2014.12.31 | 2013.12.31 | 2012.12.31   |
|-------|------------|------------|------------|--------------|
| 流动资产： |            |            |            |              |
| 货币资金  | 487,265.28 | 806,191.96 | 977,405.44 | 1,138,051.86 |
| 应收账款  | 89,813.78  | 167,996.31 | 38,820.99  | 24,128.67    |
| 预付款项  | 462,702.88 | 593,265.66 | 535,015.51 | 270,681.87   |

| 项目          | 2015.3.31    | 2014.12.31   | 2013.12.31   | 2012.12.31   |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 其他应收款       | 131,572.54   | 65,314.00    | 37,701.58    | 10,409.90    |
| 存货          | 5,471,027.32 | 5,065,108.79 | 4,278,982.19 | 3,767,862.93 |
| 其他流动资产      | 153,605.95   | 144,059.49   | 161,365.81   | 210,725.70   |
| 流动资产合计      | 6,795,987.75 | 6,841,936.20 | 6,029,291.52 | 5,421,860.94 |
| 非流动资产：      |              |              |              |              |
| 可供出售金融资产    | 15,808.65    | 15,361.09    | 13,261.12    | 12,993.34    |
| 长期股权投资      | 6,691.67     | 3,694.11     | 3,652.70     | 20,197.68    |
| 投资性房地产      | 1,616,516.16 | 1,411,962.65 | 1,146,877.63 | 1,158,131.62 |
| 固定资产        | 284,962.24   | 287,156.69   | 260,380.67   | 263,730.43   |
| 在建工程        | 1,719.20     | 297.50       | 8,589.19     |              |
| 无形资产        | 80,414.64    | 80,887.32    | 81,711.14    | 81,013.98    |
| 长期待摊费用      | 288.50       | 233.45       |              | 1.48         |
| 递延所得税资产     | 98,000.34    | 95,381.70    | 40,549.08    | 21,447.39    |
| 其他非流动资产     | 21,605.43    | 21,833.27    | 22,744.59    | 23,655.92    |
| 非流动资产合计     | 2,126,006.85 | 1,916,807.77 | 1,577,766.12 | 1,581,171.83 |
| 资产总计        | 8,921,994.60 | 8,758,743.96 | 7,607,057.64 | 7,003,032.77 |
| 流动负债：       |              |              |              |              |
| 短期借款        | 58,000.00    | 53,000.00    | 126,000.00   | 724,000.00   |
| 应付账款        | 340,598.11   | 403,273.47   | 427,034.98   | 292,836.48   |
| 预收款项        | 900,643.89   | 881,245.04   | 1,193,493.83 | 1,446,530.98 |
| 应付职工薪酬      | 17,060.22    | 20,571.02    | 17,847.67    | 17,342.89    |
| 应交税费        | 176,155.26   | 278,362.13   | 251,415.62   | 159,225.12   |
| 其他应付款       | 451,065.51   | 485,137.79   | 103,083.27   | 94,512.50    |
| 一年内到期的非流动负债 | 849,155.95   | 1,200,331.51 | 608,979.84   | 336,769.47   |
| 流动负债合计      | 2,792,678.94 | 3,321,920.96 | 2,727,855.21 | 3,071,217.44 |
| 非流动负债：      |              |              |              |              |
| 长期借款        | 2,738,184.47 | 2,582,497.25 | 2,285,377.15 | 1,343,666.46 |
| 应付债券        | 280,591.34   |              |              | 341,650.16   |

| 项目                | 2015.3.31    | 2014.12.31   | 2013.12.31   | 2012.12.31   |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 递延所得税负债           | 203,734.87   | 174,039.33   | 148,260.00   | 141,942.54   |
| 非流动负债合计           | 3,222,510.68 | 2,756,536.57 | 2,433,637.15 | 1,827,259.15 |
| 负债合计              | 6,015,189.62 | 6,078,457.54 | 5,161,492.36 | 4,898,476.59 |
| 股东权益：             |              |              |              |              |
| 股本                | 298,892.99   | 298,892.99   | 302,707.98   | 302,707.98   |
| 资本公积金             | 710,335.97   | 710,335.97   | 731,503.58   | 726,701.49   |
| 其它综合收益            | 6,400.71     | 6,065.04     | 4,595.07     | 4,394.23     |
| 盈余公积金             | 109,385.09   | 109,385.09   | 84,022.93    | 70,598.05    |
| 未分配利润             | 1,376,788.49 | 1,297,030.58 | 1,105,324.21 | 875,003.56   |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 2,501,803.26 | 2,421,709.67 | 2,228,153.77 | 1,979,405.31 |
| 少数股东权益            | 405,001.72   | 258,576.75   | 217,411.51   | 125,150.87   |
| 所有者权益合计           | 2,906,804.98 | 2,680,286.43 | 2,445,565.28 | 2,104,556.19 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 8,921,994.60 | 8,758,743.96 | 7,607,057.64 | 7,003,032.77 |

## 2、合并利润表

单位：万元

| 项目                     | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度      |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、营业总收入                | 127,604.63   | 2,203,588.57 | 1,988,257.20 | 1,723,386.81 |
| 其中：营业收入                | 127,604.63   | 2,203,588.57 | 1,988,257.20 | 1,723,386.81 |
| 二、营业总成本                | 137,935.00   | 1,897,267.28 | 1,552,446.70 | 1,489,015.47 |
| 其中：营业成本                | 85,756.85    | 1,528,742.54 | 1,242,141.07 | 1,181,112.82 |
| 营业税金及附加                | 9,158.98     | 182,193.29   | 222,574.65   | 163,538.66   |
| 销售费用                   | 6,739.10     | 37,517.33    | 38,435.57    | 48,462.95    |
| 管理费用                   | 10,886.70    | 62,312.64    | 49,352.07    | 55,871.62    |
| 财务费用                   | 23,183.25    | 64,699.62    | 21,508.73    | 37,953.10    |
| 资产减值损失                 | 2,210.13     | 21,801.86    | -21,565.39   | 2,076.31     |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列） | 117,479.17   | 102,967.44   | 22,868.44    | 122,490.87   |
| 投资净收益（损失以“-”号填列）       | 470.97       | 2,335.58     | 9,996.27     | 359.91       |

| 项目                 | 2015 年 1-3 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 | -2.43        | 41.41      | -0.67      | 25.84      |
| 三、营业利润             | 107,619.76   | 411,624.31 | 468,675.21 | 357,222.11 |
| 加：营业外收入            | 775.97       | 11,914.98  | 9,181.25   | 11,894.56  |
| 减：营业外支出            | 56.21        | 1,626.55   | 6,448.35   | 2,767.84   |
| 四、利润总额             | 108,339.53   | 421,912.74 | 471,408.11 | 366,348.84 |
| 减：所得税              | 28,356.15    | 110,658.96 | 119,404.63 | 96,694.55  |
| 五、净利润              | 79,983.38    | 311,253.78 | 352,003.49 | 269,654.29 |
| 归属于母公司所有者的净利润      | 79,757.92    | 292,745.52 | 289,151.73 | 226,919.78 |
| 少数股东损益             | 225.46       | 18,508.26  | 62,851.76  | 42,734.50  |
| 六、其他综合收益的税后净额      | 335.67       | 1,469.97   | 200.84     | 34.89      |
| 七、综合收益总额           | 80,319.05    | 312,723.76 | 352,204.32 | 269,689.17 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额   | 80,093.59    | 294,215.49 | 289,352.56 | 226,954.67 |
| 归属于少数股东的综合收益总额     | 225.46       | 18,508.26  | 62,851.76  | 42,734.50  |

### 3、合并现金流量表

单位：万元

| 项目              | 2015.1-3 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  | 222,613.28 | 1,794,927.56 | 1,719,956.97 | 1,788,486.08 |
| 收到的税费返还         |            |              | 522.47       | 3,566.37     |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 15,138.29  | 113,878.17   | 39,379.31    | 40,534.31    |
| 经营活动现金流入小计      | 237,751.57 | 1,908,805.73 | 1,759,858.75 | 1,832,586.77 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 432,864.05 | 1,467,602.87 | 1,609,664.24 | 1,672,607.32 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 20,468.25  | 66,044.73    | 59,122.61    | 54,611.60    |
| 支付的各项税费         | 123,516.35 | 297,796.38   | 278,717.33   | 199,699.84   |

| 项目                        | 2015.1-3 月  | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度      |
|---------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 85,692.15   | 109,479.72   | 102,949.82   | 98,258.39    |
| 经营活动现金流出小计                | 662,540.81  | 1,940,923.70 | 2,050,454.01 | 2,025,177.15 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -424,789.24 | -32,117.97   | -290,595.26  | -192,590.38  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |             |              |              |              |
| 收回投资收到的现金                 | 100,000.00  | 400,000.00   | 65,677.26    | 0            |
| 取得投资收益收到的现金               | 473.4       | 2,294.17     | 9,996.93     | 334.07       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 4.37        | 56.54        | 12,952.52    | 14,835.46    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |             |              |              | 0            |
| 投资活动现金流入小计                | 100,477.77  | 402,350.71   | 88,626.71    | 15,169.53    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 7,644.61    | 19,720.87    | 5,684.43     | 2,343.67     |
| 投资支付的现金                   | 101,800.00  | 548,000.00   |              | 0            |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 65,235.94   | 417,747.64   | 2,978.85     |              |
| 投资活动现金流出小计                | 174,680.55  | 985,468.51   | 8,663.28     | 2,343.67     |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -74,202.78  | -583,117.80  | 79,963.43    | 12,825.86    |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |             |              |              |              |
| 吸收投资收到的现金                 | 149,500.00  | 2,500.00     | 40,490.00    | 58,800.00    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 149,500.00  | 2,500.00     | 40,490.00    | 58,800.00    |
| 取得借款收到的现金                 | 294,783.84  | 1,944,185.00 | 1,876,327.75 | 1,904,934.32 |
| 发行债券收到的现金                 | 278,300.00  |              |              |              |
| 筹资活动现金流入小计                | 722,583.84  | 1,946,685.00 | 1,916,817.75 | 1,963,734.32 |
| 偿还债务支付的现金                 | 487,052.17  | 1,122,629.52 | 1,605,289.01 | 1,303,770.28 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 55,467.02   | 354,809.70   | 261,546.54   | 231,888.09   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 3,300.50    | 16,667.49    | 12,806.25    | 9,504.50     |

| 项目             | 2015.1-3 月  | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度      |
|----------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金 |             | 25,217.49    |              | 33,697.00    |
| 筹资活动现金流出小计     | 542,519.19  | 1,502,656.71 | 1,866,835.55 | 1,569,355.37 |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | 180,064.65  | 444,028.29   | 49,982.20    | 394,378.95   |
| 四、汇率变动对现金的影响   | 0.69        | -6           | 3.21         | -0.67        |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -318,926.68 | -171,213.48  | -160,646.42  | 214,613.76   |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 806,191.96  | 977,405.44   | 1,138,051.86 | 923,438.10   |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 487,265.28  | 806,191.96   | 977,405.44   | 1,138,051.86 |

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目       | 2015.3.31    | 2014.12.31   | 2013.12.31   | 2012.12.31   |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产：    |              |              |              |              |
| 货币资金     | 167,349.97   | 414,822.17   | 515,959.32   | 566,003.41   |
| 应收账款     | 72,751.16    | 153,051.84   | 16,328.01    | 680.77       |
| 预付款项     | 3,997.95     | 152,069.08   | 4,765.62     | 3,424.52     |
| 其他应收款    | 2,880,834.15 | 2,618,277.37 | 1,867,124.02 | 1,284,349.36 |
| 存货       | 310,499.79   | 320,552.19   | 1,023,560.55 | 1,198,127.52 |
| 其他流动资产   | 40,087.28    | 39,896.04    | 92,357.59    | 135,761.86   |
| 流动资产合计   | 3,475,520.29 | 3,698,668.68 | 3,520,095.11 | 3,188,347.45 |
| 非流动资产：   |              |              |              |              |
| 可供出售金融资产 | 15,668.65    | 15,221.09    | 13,261.12    | 12,993.34    |
| 长期股权投资   | 1,114,472.23 | 1,104,411.01 | 798,185.87   | 703,491.23   |
| 投资性房地产   | 425,703.75   | 425,703.75   | 206,382.00   | 205,109.39   |
| 固定资产     | 78,787.37    | 79,288.80    | 82,234.97    | 79,181.16    |
| 无形资产     | 37,060.26    | 37,177.05    | 36,820.60    | 36,791.79    |



| 项目             | 2015.3.31    | 2014.12.31   | 2013.12.31   | 2012.12.31   |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 递延所得税资产        | 54,850.93    | 54,370.52    | 26,238.38    | 4,110.18     |
| 其他非流动资产        | 21,605.43    | 21,833.27    | 22,744.59    | 23,655.92    |
| 非流动资产合计        | 1,748,148.62 | 1,738,005.48 | 1,185,867.52 | 1,065,333.01 |
| 资产总计           | 5,223,668.91 | 5,436,674.17 | 4,705,962.63 | 4,253,680.46 |
| 流动负债：          |              |              |              |              |
| 短期借款           | 50,000.00    | 50,000.00    | 50,000.00    | 574,000.00   |
| 应付账款           | 128,802.17   | 143,438.04   | 86,035.59    | 43,925.49    |
| 预收款项           | 26,041.49    | 44,784.03    | 524,912.64   | 683,126.90   |
| 应付职工薪酬         | 12,517.01    | 13,127.62    | 11,447.49    | 12,328.49    |
| 应交税费           | 67,521.80    | 151,088.90   | 90,224.31    | 23,927.45    |
| 其他应付款          | 641,160.27   | 782,117.60   | 618,822.93   | 412,849.48   |
| 一年内到期的非流动负债    | 681,500.00   | 1,074,010.00 | 450,931.41   | 180,000.00   |
| 流动负债合计         | 1,607,542.75 | 2,258,566.19 | 1,832,374.37 | 1,930,157.81 |
| 非流动负债：         |              |              |              |              |
| 长期借款           | 1,685,536.08 | 1,517,941.08 | 1,382,183.95 | 580,643.07   |
| 应付债券           | 280,591.34   |              |              | 341,650.16   |
| 递延所得税负债        | 46,896.19    | 46,784.30    | 32,218.81    | 31,087.33    |
| 非流动负债合计        | 2,013,023.61 | 1,564,725.38 | 1,414,402.76 | 953,380.56   |
| 负债合计           | 3,620,566.36 | 3,823,291.57 | 3,246,777.13 | 2,883,538.36 |
| 股东权益：          |              |              |              |              |
| 股本             | 298,892.99   | 298,892.99   | 302,707.98   | 302,707.98   |
| 资本公积金          | 739,492.18   | 739,492.18   | 760,894.68   | 760,894.68   |
| 其它综合收益         | 4,517.40     | 4,181.73     | 2,711.76     | 2,510.92     |
| 盈余公积金          | 109,385.09   | 109,385.09   | 84,022.93    | 70,598.05    |
| 未分配利润          | 450,814.89   | 461,430.59   | 308,848.15   | 233,430.46   |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 1,603,102.56 | 1,613,382.59 | 1,459,185.50 | 1,370,142.09 |

| 项目                    | 2015.3.31    | 2014.12.31   | 2013.12.31   | 2012.12.31   |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 负债和所有者权益<br>(或股东权益)总计 | 5,223,668.91 | 5,436,674.17 | 4,705,962.63 | 4,253,680.46 |

## 2、母公司利润表

单位：万元

| 项目                    | 2015.3.31  | 2014 年度      | 2013 年度    | 2012 年度   |
|-----------------------|------------|--------------|------------|-----------|
| 一、营业收入                | 34,694.73  | 1,171,577.29 | 737,209.44 | 25,559.88 |
| 减：营业成本                | 26,805.50  | 793,043.15   | 486,076.67 | 10,128.69 |
| 营业税金及附加               | 1,364.99   | 102,258.65   | 85,205.76  | 1,735.74  |
| 销售费用                  | 433.93     | 6,222.25     | 6,368.53   | 6,995.95  |
| 管理费用                  | 4,320.77   | 27,952.66    | 21,837.30  | 26,451.35 |
| 财务费用                  | 14,487.51  | 18,907.95    | -8,404.65  | 2,996.89  |
| 资产减值损失                | 1,921.62   | 1,947.31     | 7.18       | -164.08   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |            | 58,750.29    | 1,809.84   | 17,047.57 |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 473.40     | 36,829.68    | 24,128.46  | 21,440.23 |
| 二、营业利润                | -14,166.18 | 316,825.30   | 172,056.94 | 15,903.13 |
| 加：营业外收入               | 11.91      | 10,662.78    | 1,922.55   | 125.85    |
| 减：营业外支出               |            | 235.46       | 49.00      | 64.55     |
| 三、利润总额                | -14,154.27 | 327,252.63   | 173,930.50 | 15,964.43 |
| 减：所得税费用               | -3,538.57  | 73,631.03    | 39,681.73  | -1,193.33 |
| 四、净利润                 | -10,615.71 | 253,621.59   | 134,248.77 | 17,157.76 |
| 五、其他综合收益的税后净额         | 335.67     | 1,469.97     | 200.84     | 34.89     |
| 六、综合收益总额              | -10,280.03 | 255,091.57   | 134,449.60 | 17,192.65 |

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目             | 2015.3.31 | 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 | 93,816.40 | 595,917.99 | 683,373.11 | 595,520.25 |

| 项目                        | 2015.3.31    | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度      |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 收到的税费返还                   |              |              |              | 2,007.99     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 828,066.35   | 2,783,351.87 | 2,593,575.14 | 3,158,780.28 |
| 经营活动现金流入小计                | 921,882.74   | 3,379,269.86 | 3,276,948.26 | 3,756,308.52 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 20,692.44    | 171,939.53   | 133,990.06   | 662,817.88   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 3,709.05     | 17,479.80    | 17,779.55    | 15,731.59    |
| 支付的各项税费                   | 82,813.12    | 84,934.77    | 87,809.73    | 25,759.72    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,015,880.30 | 3,153,479.46 | 3,098,812.64 | 3,154,650.41 |
| 经营活动现金流出小计                | 1,123,094.90 | 3,427,833.56 | 3,338,391.98 | 3,858,959.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -201,212.16  | -48,563.70   | -61,443.73   | -102,651.08  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |              |              |              |              |
| 收回投资收到的现金                 | 100,000.00   | 400,000.00   | 48,677.26    | 0.00         |
| 取得投资收益收到的现金               | 473.40       | 36,829.68    | 24,128.46    | 21,440.23    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3.70         | 5.39         | 0.24         |              |
| 投资活动现金流入小计                | 100,477.10   | 436,835.07   | 72,805.95    | 21,440.23    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 155.21       | 1,721.17     | 1,441.76     | 1,159.18     |
| 投资支付的现金                   | 163,238.72   | 964,440.41   | 94,694.64    | 35,697.00    |
| 投资活动现金流出小计                | 163,393.93   | 966,161.57   | 96,136.40    | 36,856.18    |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -62,916.83   | -529,326.51  | -23,330.45   | -15,415.95   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |              |              |              |              |
| 取得借款收到的现金                 | 235,800.00   | 1,502,700.00 | 1,280,516.24 | 1,149,934.32 |
| 发行债券收到的现金                 | 278,300.00   |              |              |              |
| 筹资活动现金流入小计                | 514,100.00   | 1,502,700.00 | 1,280,516.24 | 1,149,934.32 |
| 偿还债务支付的现金                 | 460,715.00   | 737,780.56   | 1,074,127.67 | 820,421.22   |

| 项目                | 2015.3.31   | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度    |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 36,728.22   | 262,944.71   | 171,658.48   | 141,844.09 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金    |             | 25,217.49    |              |            |
| 筹资活动现金流出小计        | 497,443.22  | 1,025,942.76 | 1,245,786.15 | 962,265.31 |
| 筹资活动产生的现金流量净额     | 16,656.78   | 476,757.24   | 34,730.09    | 187,669.00 |
| 四、汇率变动对现金的影响      |             | -4.18        |              | -0.34      |
| 五、现金及现金等价物净增加额    | -247,472.20 | -101,137.15  | -50,044.09   | 69,601.65  |
| 加：期初现金及现金等价物余额    | 414,822.17  | 515,959.32   | 566,003.41   | 496,401.76 |
| 六、期末现金及现金等价物余额    | 167,349.97  | 414,822.17   | 515,959.32   | 566,003.41 |

## 二、合并报表的范围变化

### （一）2012 年度合并报表范围的变化

#### 1、本年增加1家二级子公司

2012年8月，发行人出资2,000万元设立全资子公司融信（天津）投资管理有限公司，注册资金2,000万元。

#### 2、本年增加1家三级子公司

2012年5月，由发行人全资子公司金融街（天津）置业有限公司出资61,200万元与平安信托有限责任公司合资设立金融街融展（天津）置业有限公司，注册资本120,000万元，发行人持股比例为51%。

### （二）2013 年度合并报表范围的变化

#### 1、本年增加3家二级子公司

（1）经北京市工商行政管理局西城分局批准，由发行人与山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）共同出资组建金融街融通（北京）置业有限公司，于2013年7月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110102016050202号《企业法人营业执照》，注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，其中发行人持股比例为51%，山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）持股比例为49%。

(2) 经北京市工商行政管理局石景山分局批准, 由发行人与北京实兴腾飞置业发展公司共同出资组建北京金石融景房地产开发有限公司, 于2013年8月取得北京市工商行政管理局石景山分局换发的110107016203062号《企业法人营业执照》, 注册资本为100,000万元, 实收资本为100,000万元, 其中发行人持股比例为80%, 北京实兴腾飞置业发展公司持股比例为20%。

(3) 发行人向北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以现金出资14,184.64万元, 于2013年12月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的110116008705097号《企业法人营业执照》, 增资后注册资本由6,000万元增加至20,000万元, 实收资本20,000万元, 股东由2名增加为3名, 其中发行人持股比例为70%, 北京怀胜城市建设开发有限公司持股比例为15.5%, 北京市怀柔国有资产经营公司持股比例为14.5%。

## **2、本年增加4家三级子公司**

(1) 经天津市工商行政管理局和平分局批准, 由发行人全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街购物中心(天津)有限公司, 于2013年3月取得天津市工商行政管理局和平分局换发的120101000121844号《企业法人营业执照》, 金融街购物中心(天津)有限公司注册资本为1,000万元, 实收资本为1,000万元, 发行人持股比例为100%。

(2) 经北京市工商行政管理局西城分局批准, 由全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街广安(北京)置业有限公司, 于2013年12月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110000016598082号《企业法人营业执照》, 金融街广安(北京)置业有限公司注册资本为10,000万元, 实收资本10,000万元, 发行人持股比例为100%。

(3) 经重庆市工商行政管理局九龙坡分局批准, 由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立的金融街重庆融玺置业有限公司, 于2013年12月取得重庆是工商行政管理局九龙坡分局换发的500107000393733号《企业法人营业执照》, 金融街重庆融玺置业有限公司注册资本为5,000万元, 实收资本5,000万元, 发行人持股比例为100%。

(4) 北京市慕田峪长城缆车服务有限公司系北京市慕田峪长城旅游服务有限公司二级子公司, 发行人于2013年12月31日将其纳入合并范围。

### **（三）2014 年度合并报表范围的变化**

#### **1、本年增加 6 家二级子公司**

经北京市工商行政管理局西城分局批准，发行人出资设立金融街融辰（北京）置业有限公司，于 2014 年 1 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的 110102016740983 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 3,000 万元，实收资本为人民币 3,000 万元，发行人持股比例为 100%。

发行人在香港设立金融街控股（香港）有限公司，于 2014 年 1 月取得香港公司注册处颁发的 2029777 号公司注册证书，注册资本为 980 万美元，发行人持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，发行人出资设立金融街广州置业有限公司，于 2014 年 3 月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的 440103000194949 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000 万元，实收资本为人民币 100,000 万元，发行人持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局批准，发行人出资设立金融街（上海）投资有限公司，于 2014 年 4 月取得上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局换发的 310141000073280 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元，发行人持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局萝岗分局批准，发行人出资设立广州金融街融展置业有限公司，于 2014 年 8 月取得广州市工商行政管理局萝岗分局换发的 440108000094003 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，发行人持股比例为 100%。

发行人收购上海杭钢嘉杰实业有限公司 100% 股权，上海杭钢嘉杰实业有限公司于 2014 年 4 月取得上海市工商行政管理局虹口区分局换发的 310109000520718 号《企业法人营业执照》，注册资本为 120,145 万元，实收资本 120,145 万元，发行人持股比例为 100%。

#### **2、本年增加 10 家三级子公司**

发行人全资子公司金融街（天津）置业有限公司收购天津恒通华创置业有限公司 90% 股权，天津恒通华创置业有限公司于 2014 年 5 月取得天津市工商行政管理局换发的 120193000083849 号《企业法人营业执照》，注册资本 30,000

万元，实收资本 30,000 万元，发行人持股比例为 90%。

发行人全资子公司金融街（天津）置业有限公司收购天津紫宸庄园置业有限公司 51% 股权，天津紫宸庄园置业有限公司于 2014 年 8 月取得天津市工商行政管理局东丽分局换发的 120110000000822 号《企业法人营业执照》，注册资本 14,585 万元，实收资本 14,585 万元，发行人持股比例为 51%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立金融街重庆融航置业有限公司，于 2014 年 7 月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发的 500106002950980 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为 100%。

经北京市工商行政管理局怀柔分局批准，由非全资子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司出资设立北京慕田峪兴旺商品市场有限公司，于 2014 年 7 月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的 110116017505466 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10 万元，实收资本为人民币 10 万元，北京市慕田峪长城旅游服务有限公司持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局番禺区分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司出资设立广州融御置业有限公司，于 2014 年 7 月取得广州市工商行政管理局番禺区分局换发的 440126000473501 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，金融街广州置业有限公司持股比例为 100%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立重庆金铎置业有限公司，于 2014 年 10 月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发的 500106005520958 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为 100%。

经北京市工商行政管理局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司与北京天恒房地产股份有限公司共同出资组建北京金天恒置业有限公司，于 2014 年 10 月取得北京市工商行政管理局换发的 110000018009586 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 120,000 万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 50%，北京天恒房地产股份有限公司持股比例为 50%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司与广州方荣房地产有限公司共同出资组建广州融方置业有限公司，于 2014 年 11 月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的 440103000220715 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元，其中金融街广州置业有限公司持股比例为 50%，广州方荣房地产有限公司持股比例为 50%。

发行人在英属维尔京群岛设立 Start Plus Investments limited（启添投资有限公司），公司注册证书号 1824064，注册资本 100 美元，截至 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为 100%。

发行人在英属维尔京群岛设立 Power Strive Limited（振威有限公司），公司注册证书号 1825586，注册资本 100 美元，截至 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为 100%。

### 3、本年增加 2 家四级子公司

经天津市工商行政管理局西青分局批准，由非全资子公司天津盛世鑫和置业有限公司出资设立天津鑫和隆昌置业有限公司，于 2014 年 4 月取得天津市工商行政管理局西青分局换发的 120111000155298 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本人民币 5,000 万元，天津盛世鑫和置业有限公司持股比例为 100%。

发行人在香港设立 Stepmount Limited（晋步有限公司），并于 2014 年 7 月取得香港公司注册处颁发的 63602259 号公司注册证书，注册资本为 100 港币，截至 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 港币，发行人持股比例为 100%。

### （四）2015 年度第一季度合并报表范围的变化

发行人于 2015 年 3 月发生非同一控制下企业合并，被购买方为上海静盛房地产开发有限公司，发行人以现金购买的方式取得其 100% 股权，购买成本为 10,061.21 万元，发行人持股比例为 100%。

## 三、近三年及一期主要财务指标

| 项目   | 2015.3.31 | 2014.12.31 | 2013.12.31 | 2012.12.31 |
|------|-----------|------------|------------|------------|
| 流动比率 | 2.43      | 2.06       | 2.21       | 1.77       |



|              |              |            |             |             |
|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| 速动比率         | 0.47         | 0.53       | 0.64        | 0.54        |
| 资产负债率        | 67.42%       | 69.40%     | 67.85%      | 69.95%      |
| 应收账款周转率      | 0.99         | 21.31      | 63.17       | 76.28       |
| 存货周转率        | 0.02         | 0.33       | 0.31        | 0.34        |
| 总资产周转率       | 0.01         | 0.27       | 0.27        | 0.27        |
| 总资产报酬率       | 1.49%        | 5.95%      | 6.75%       | 6.23%       |
| 净资产收益率       | 2.86%        | 12.14%     | 15.47%      | 13.64%      |
| 项目           | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度    | 2013 年度     | 2012 年度     |
| 利息保障倍数       | 1.89         | 1.85       | 2.35        | 2.19        |
| 贷款偿还率（%）     | 100.00       | 100.00     | 100.00      | 100.00      |
| 利息偿付率（%）     | 100.00       | 100.00     | 100.00      | 100.00      |
| 经营活动现金净流量（%） | -424,789.24  | -32,117.97 | -290,595.26 | -192,590.38 |

注：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- （5）总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]
- （6）总资产报酬率=（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]×100%
- （7）净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益合计+期末所有者权益合计）/2]×100%
- （8）利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- （9）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （10）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

#### 四、公司财务状况分析

发行人管理层结合公司近三年及一期的财务资料，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析，报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

**（一）资产结构及变动分析**

近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下表：

单位：万元、%

| 项目    | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|       | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 流动资产  | 6,795,987.75 | 76.17  | 6,841,936.20 | 78.11  | 6,029,291.52 | 79.26  | 5,421,860.94 | 77.42  |
| 非流动资产 | 2,126,006.85 | 23.83  | 1,916,807.77 | 21.89  | 1,577,766.12 | 20.74  | 1,581,171.83 | 22.58  |
| 资产总计  | 8,921,994.60 | 100.00 | 8,758,743.96 | 100.00 | 7,607,057.64 | 100.00 | 7,003,032.77 | 100.00 |

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司资产规模分别为 7,003,032.77 万元、7,607,057.64 万元、8,758,743.96 万元和 8,921,994.60 万元，2013 年末较 2012 年末增长 8.63%，2014 年末较 2013 年末增长 15.14%，资产规模保持较快增长。

**1、流动资产项目分析**

近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目          | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|-------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 货币资金        | 487,265.28   | 7.17   | 806,191.96   | 11.78  | 977,405.44   | 16.21  | 1,138,051.86 | 20.99  |
| 交易性金融资产     | -            | -      | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 应收账款        | 89,813.78    | 1.32   | 167,996.31   | 2.46   | 38,820.99    | 0.64   | 24,128.67    | 0.45   |
| 预付款项        | 462,702.88   | 6.81   | 593,265.66   | 8.67   | 535,015.51   | 8.87   | 270,681.87   | 4.99   |
| 其它应收款       | 131,572.54   | 1.94   | 65,314.00    | 0.95   | 37,701.58    | 0.63   | 10,409.90    | 0.19   |
| 存货          | 5,471,027.32 | 80.50  | 5,065,108.79 | 74.03  | 4,278,982.19 | 70.97  | 3,767,862.93 | 69.49  |
| 一年内到期的非流动资产 | -            | -      | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 其他流动资产      | 153,605.95   | 2.26   | 144,059.49   | 2.11   | 161,365.81   | 2.68   | 210,725.70   | 3.89   |
| 流动资产合计      | 6,795,987.75 | 100.00 | 6,841,936.20 | 100.00 | 6,029,291.52 | 100.00 | 5,421,860.94 | 100.00 |

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司流动资产分别为

5,421,860.94 万元、6,029,291.52 万元、6,841,936.20 万元和 6,795,987.75 万元，占资产总额的比重分别为 77.42%、79.26%、78.11%和 76.17%，保持相对稳定态势。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款、预付账款和其他应收款。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述五项合计占公司流动资产的比例分别为 96.11%、97.32%、97.89%和 97.74%。公司流动资产的具体情况如下：

### （1）货币资金

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司货币资金余额分别为1,138,051.86万元、977,405.44万元、806,191.96万元和487,265.28万元，占当期流动资产的比例分别为20.99%、16.21%、11.78%、和7.17%。2014年末公司货币资金余额比2013年末减少171,213.48万元，减幅为17.52%，发行人调节融资结构，减少短期借款，同时存货开发成本支出增加所致。

### （2）预付款项

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司预付账款分别为270,681.87万元、535,015.51万元、593,265.66万元和462,702.88万元。预付账款主要为预付土地款等。发行人2014年的预付款较前年上升10.89%，上升主要原因为发行人预付地价款、收购款和工程款增加。

截至2014年12月31日，欠款前五名客户金额合计为562,530.20万元，占预付账款总额的94.82%，具体情况如下：

2014 年底金额较大的预付账款情况：

单位：万元

| 单位名称 | 所欠金额       | 欠款时间  | 欠款内容  |
|------|------------|-------|-------|
| 法人一  | 401,057.20 | 5 年以内 | 预付地价款 |
| 法人二  | 127,000.00 | 1 年以内 | 预付地价款 |
| 法人三  | 21,000.00  | 1 年以内 | 预付地价款 |
| 法人四  | 8,473.00   | 1 年以内 | 预付地价款 |
| 法人五  | 5,000.00   | 1 年以内 | 预付款   |
| 合 计  | 562,530.20 |       |       |

### （3）应收账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司应收账款余额分别为24,128.67万元、38,820.99万元、167,996.31万元和89,813.78万元，应收账款占流动资产的比例分别为0.45%、0.64%、2.46%和1.32%。应收账款主要为应收工程款、应收租金和应收房款。

发行人2014年末应收账款较前两年同期增长较大，主要原因是公司整售写字楼项目依据合同约定的付款条件，尚未收回的项目尾款增加所致。

截至2014年12月31日，欠款前五名客户金额合计为153,951.67万元，占应收账款总额的91.64%。应收账款的账龄大多在一年以内，表明发行人应收账款回收情况良好。

截至2014年12月31日前五名欠款单位情况如下：

单位：万元

| 单位名称 | 所欠金额       | 欠款时间 | 欠款内容 |
|------|------------|------|------|
| 法人一  | 60,886.03  | 1年以内 | 售房款  |
| 法人二  | 32,715.67  | 1年以内 | 售房款  |
| 法人三  | 28,556.07  | 1年以内 | 售房款  |
| 法人四  | 18,942.97  | 1年以内 | 售房款  |
| 法人五  | 12,850.93  | 1-2年 | 售房款  |
| 合 计  | 153,951.67 |      |      |

#### (4) 其他应收款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司其他应收款分别为10,409.90万元、37,701.58万元、65,314.00万元和131,572.54万元，占流动资产的比例分别为0.19%、0.63%、0.95%和1.94%。其他应收款主要为与外单位往来款。其他应收款逐年上升，主要是因为支付的投标保证金的增加。

#### (5) 存货

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司存货分别为3,767,862.93万元、4,278,982.19万元、5,065,108.79万元和5,471,027.32万元，占流动资产的比例分别为69.49%、70.97%、74.03%和80.50%。发行人存货主要包括开发成本、出租开发产品、开发产品、周转房、库存商品、低值易耗品等，其中开发成本和开发产品构成了存货的主体部分。发行人近三年及一期存货账面价值持续增长，

主要是由于发行人商业及住宅地产开发业务持续增长,处于开发中的项目产品增加。

## 2、非流动资产项目分析

近三年及一期,公司非流动资产的主要构成情况如下:

单位:万元, %

| 项目       | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 可供出售金融资产 | 15,808.65    | 0.74   | 15,361.09    | 0.80   | 13,261.12    | 0.84   | 12,993.34    | 0.82   |
| 长期股权投资   | 6,691.67     | 0.31   | 3,694.11     | 0.19   | 3,652.70     | 0.23   | 20,197.68    | 1.28   |
| 投资性房地产   | 1,616,516.16 | 76.04  | 1,411,962.65 | 73.66  | 1,146,877.63 | 72.69  | 1,158,131.62 | 73.25  |
| 固定资产     | 284,962.24   | 13.40  | 287,156.69   | 14.98  | 260,380.67   | 16.50  | 263,730.43   | 16.68  |
| 在建工程     | 1,719.20     | 0.08   | 297.50       | 0.02   | 8,589.19     | 0.54   | -            | -      |
| 无形资产     | 80,414.64    | 3.78   | 80,887.32    | 4.22   | 81,711.14    | 5.18   | 81,013.98    | 5.12   |
| 长期待摊费用   | 288.50       | 0.01   | 233.45       | 0.01   | -            | -      | 1.48         | -      |
| 递延所得税资产  | 98,000.34    | 4.61   | 95,381.70    | 4.98   | 40,549.08    | 2.57   | 21,447.39    | 1.36   |
| 其他非流动资产  | 21,605.43    | 1.02   | 21,833.27    | 1.14   | 22,744.59    | 1.44   | 23,655.92    | 1.50   |
| 非流动资产合计  | 2,126,006.85 | 100.00 | 1,916,807.77 | 100.00 | 1,577,766.12 | 100.00 | 1,581,171.83 | 100.00 |

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,公司非流动资产分别为 1,581,171.83 万元、1,577,766.12 万元、1,916,807.77 万元和 2,126,006.85 万元,占资产总额的比重分别为 22.58%、20.74%、21.89%和 23.83%,呈稳定态势。

公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产构成。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,上述四类合计占公司非流动资产的比例分别为 96.40%、96.94%、97.84%和 97.83%。公司非流动资产的具体情况如下:

### (1) 投资性房地产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,公司固定资产净值分别为 1,158,131.62 万元、1,146,877.63 万元、1,411,962.65 万元和 1,616,516.16 万

元，占非流动资产总额的比例分别为 73.25%、72.69%、73.66%和 76.04%。发行人的投资性房地产均为房屋、建筑物。根据适用会计准则，发行人的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，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、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。发行人投资性房地产后续计量按公允价值计算，计算依据为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场、企业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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。近三年及一期发行人的投资性房地产总体呈增长趋势，是因为发行人积极扩张商务地产运营业务，新增自持商务地产持续增长，且自持商务地产在会计上计作投资性房地产所致。

## （2）固定资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 263,730.43 万元、260,380.67 万元、287,156.69 万元和 284,962.24 万元，占非流动资产总额的比例分别为 16.68%、16.50%、14.98%和 13.40%。公司固定资产总体呈现上升态势，2014 年较 2013 年上升 10.28%，主要由于房屋及建筑物的增加。

## （3）无形资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 81,013.98 万元、81,711.14 万元、80,887.32 万元和 80,414.64 万元，占非流动资产总额的比例分别为 5.12%、5.18%、4.22%和 3.78%，无形资产数额较为稳定。

## （4）递延所得税资产

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司固定资产余额分别为21,447.39万元、40,549.08万元、95,381.70万元和98,000.34万元，占非流动资产总额的比例分别为1.36%、2.57%、4.98%和4.61%，2013年以来发行人递延所得税资产持续增加，增长主要原因是已计提但尚未支付的款项增加。

## （二）负债结构及变动分析

近三年及一期，公司总体负债构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目      | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 流动负债合计  | 2,792,678.94 | 46.43  | 3,321,920.96 | 54.65  | 2,727,855.21 | 52.85  | 3,071,217.44 | 62.70  |
| 非流动负债合计 | 3,222,510.68 | 53.57  | 2,756,536.57 | 45.35  | 2,433,637.15 | 47.15  | 1,827,259.15 | 37.30  |
| 负债合计    | 6,015,189.62 | 100.00 | 6,078,457.54 | 100.00 | 5,161,492.36 | 100.00 | 4,898,476.59 | 100.00 |

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司负债总额分别为4,898,476.59万元、5,161,492.36万元、6,078,457.54万元和6,015,189.62万元。随着发行人资产规模的增加、生产经营规模的扩大，发行人的负债规模也在逐年增加。从负债结构看，非流动负债总体上升，流动负债总体下降。主要原因是近年来公司不断拓展融资渠道、调整债务结构，增加长期借款所致。

### 1、流动负债项目分析

近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元

| 项目          | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|-------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 短期借款        | 58,000.00    | 2.08   | 53,000.00    | 1.60   | 126,000.00   | 4.62   | 724,000.00   | 23.57  |
| 应付账款        | 340,598.11   | 12.20  | 403,273.47   | 12.14  | 427,034.98   | 15.65  | 292,836.48   | 9.53   |
| 预收款项        | 900,643.89   | 32.25  | 881,245.04   | 26.53  | 1,193,493.83 | 43.75  | 1,446,530.98 | 47.10  |
| 应付职工薪酬      | 17,060.22    | 0.61   | 20,571.02    | 0.62   | 17,847.67    | 0.65   | 17,342.89    | 0.56   |
| 应交税费        | 176,155.26   | 6.31   | 278,362.13   | 8.38   | 251,415.62   | 9.22   | 159,225.12   | 5.18   |
| 其他应付款       | 451,065.51   | 16.15  | 485,137.79   | 14.60  | 103,083.27   | 3.78   | 94,512.50    | 3.08   |
| 一年内到期的非流动负债 | 849,155.95   | 30.41  | 1,200,331.51 | 36.13  | 608,979.84   | 22.32  | 336,769.47   | 10.97  |
| 其他流动负债      | -            | -      | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 流动负债合计      | 2,792,678.94 | 100.00 | 3,321,920.96 | 100.00 | 5,161,492.36 | 100.00 | 4,898,476.59 | 100.00 |

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司流动负债分别为4,898,476.59万元、5,161,492.36万元、3,321,920.96万元和2,792,678.94万元，占负债总额的比重分别为62.70%、52.85%、54.65%和46.43%，总体占比呈现下降趋势。

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和

一年内到期的非流动负债。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述五项合计占公司流动负债的比例分别为 94.25%、90.13%、91.00%和 93.08%。公司流动负债的具体情况如下：

### （1）短期借款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，公司短期借款余额分别为724,000.00万元、126,000.00万元、53,000.00万元和58,000.00万元，占流动负债的比重分别为23.57%、4.62%、1.60%和2.08%。总体来看，近三年及一期占比呈下降趋势，其中2013年末较2012年末减少82.60%，短期借款变化的主要原因是公司控制短期贷款规模。

### （2）应付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 292,836.48 万元、427,034.98 万元、403,273.47 万元和 340,598.11 万元，占流动负债的比重分别为 9.54%、15.65%、12.14%和 12.20%。2013 年末较 2012 年末增长 45.83%，增加部分主要是因为按完工进度预提应付工程款增加。而 2014 年末应付账款的较 2013 年末减少 5.56%，主要是因为支付前期计提的应付工程款。

截至 2014 年末，公司应付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

| 账龄           | 期末余额       | 占比     |
|--------------|------------|--------|
| 1 年以内（含 1 年） | 239,723.88 | 59.44  |
| 1-2 年（含 2 年） | 101,215.35 | 25.10  |
| 2-3 年（含 3 年） | 16,004.55  | 3.97   |
| 3 年以上        | 46,329.68  | 11.49  |
| 合计           | 403,273.47 | 100.00 |

### （3）预收款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司预收账款余额分别为 1,446,530.98 万元、1,193,493.83 万元、881,245.04 万元和 900,643.89 万元，占流动负债的比重分别为 47.10%、43.75%、26.53%和 32.25%。截至 2014 年末，公司预收款项账龄结构如下：

单位：万元、%



| 账龄           | 期末余额       | 占比     |
|--------------|------------|--------|
| 1 年以内（含 1 年） | 726,070.19 | 82.39  |
| 1 年以上        | 155,174.84 | 17.61  |
| 合计           | 881,245.03 | 100.00 |

#### （4）应交税费

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司应交税费分别为 159,225.12 万元、251,415.62 万元、278,362.13 万元和 176,155.26 万元，占负债总额的比重分别为 3.25%、4.87%、4.58%及 2.93%。2013 年末公司应交税费较 2012 年末增长 92,190.50 万元，增幅为 58.00%；2014 年末公司应交税费较 2013 年末增长 26,946.51 万元，增幅为 10.71%；应交税费的增长幅度与业务规模的增长幅度相匹配。公司应交税费主要为应交土地增值税和应交企业所得税，还包括应交营业税、应交城建税、应交增值税、个人所得税、房产税、土地使用税和教育费附加等项目。2012 年末、2013 年末和 2014 年末，公司应交企业所得税及应交土地增值税合计占应交税费的比例分别为 83.36%、90.42%及 87.24%。

#### （5）其他应付款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 94,512.50 万元、103,083.27 万元、485,137.79 万元和 451,065.51 万元，占流动负债的比重分别为 3.08%、3.78%、14.60%和 16.15%。2014 年末公司其他应付款比 2013 年末上升 382,054.52 万元，增幅 370.63%，主要原因是公司部分项目通过合作方式获取，合作方向项目公司提供股东借款，导致其他应付款较上年同期增加较多。

#### （6）一年内到期的非流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 336,769.47 万元、608,979.84 万元、1,200,331.51 万元和 849,155.95 万元，占流动负债的比重分别为 10.97%、22.32%、36.13%和 30.41%。2014 年末公司一年内到期的非流动负债比 2013 年末上升 591,351.67 万元，增幅 97.11%，主要原因是一年内到期的长期借款的增加所致。

### 2、非流动负债项目分析

近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目      | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 长期借款    | 2,738,184.47 | 84.97  | 2,582,497.25 | 93.69  | 2,285,377.15 | 93.91  | 1,343,666.46 | 73.53  |
| 应付债券    | 280,591.34   | 8.71   | -            | -      | -            | -      | 341,650.16   | 18.70  |
| 递延所得税负债 | 203,734.87   | 6.32   | 174,039.33   | 6.31   | 148,260.00   | 6.09   | 141,942.54   | 7.77   |
| 非流动负债合计 | 3,222,510.68 | 100.00 | 2,756,536.57 | 100.00 | 2,433,637.15 | 100.00 | 1,827,259.15 | 100.00 |

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司非流动负债分别为 1,827,259.15 万元、2,433,637.15 万元、2,756,536.57 万元和 3,222,510.68 万元，占负债总额的比例分别为 37.30%、47.15%、45.35%和 53.57%。其主要为长期借款和递延所得税负债，其中 2015 年 3 月末应付债券增加 280,591.34 万元是公司发行的 2015 年第二期中期票据。2013 年末公司非流动负债余额比 2012 年末增加 606,378.00 万元，增幅 33.19%，2014 年末公司非流动负债余额比 2013 年末增加 322,899.42 万元，增幅 13.27%，近三年及一期内发行人非流动负债增加的原因主要是随着发行人经营业务规模扩大，资产规模不断上升，相应资金需求及企业所得税逐年上涨。

### （1）长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 1,343,666.46 万元、2,285,377.15 万元、2,582,497.25 万元和 2,738,184.47 万元占当期总负债的比例分别为 73.53%、93.91%、93.69%、84.97%，长期借款呈现逐渐上升的趋势。近三年一期长期借款增加的原因是公司项目开发量增加引起项目配套资金需求增加。

截至 2014 年 12 月 31 日长期借款主要组成情况：

单位：万元

| 借款类别 | 2014.12.31   | 2013.12.31   |
|------|--------------|--------------|
| 抵押借款 | 2,300,268.75 | 2,071,473.28 |
| 保证借款 | 614,500.00   | 144,500.00   |

| 借款类别         | 2014.12.31   | 2013.12.31   |
|--------------|--------------|--------------|
| 信用借款         | 716,060.00   | 336,300.00   |
| 质押借款         | 152,000.00   | -            |
| 减：一年内到期的长期借款 | 1,200,331.51 | 266,896.13   |
| 合计           | 2,582,497.25 | 2,285,377.15 |

## （2）递延所得税负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人的递延所得税负债分别为 141,942.54 万元、148,260.00 万元、174,039.33 万元和 203,734.87 万元，占当期总负债的比例分别为 7.77%、6.09%、6.31%和 6.32%。近三年及一期内递延所得税负债总体呈增长趋势主要原因是以公允价值计量的资产期末价值增加引起企业所得税的时间性差异。发行人依法缴纳各项税费，不存在拖欠税费的情况。

## （三）现金流量分析

近三年及一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目            | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度     | 2013 年度     | 2012 年度      |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -424,789.24  | -32,117.97  | -290,595.26 | -192,590.38  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -74,202.78   | -583,117.80 | 79,963.43   | 12,825.86    |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 180,064.65   | 444,028.29  | 49,982.20   | 394,378.95   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -318,926.68  | -171,213.48 | -160,646.42 | 214,613.76   |
| 期末现金及现金等价物余额  | 487,265.28   | 806,191.96  | 977,405.44  | 1,138,051.86 |

### 1、经营活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-192,590.38 万元、-290,595.26 万元、-32,117.97 万元和 -424,789.24 万元。发行人经营活动现金净流量净额为负主要是因为开发项目不断增加，但开发产品需要一定周期，项目开发投入与项目销售不同步所致，同时发行人为支持企业长期发展，每年保持稳定的土地储备增加，新增土地支付款亦计入经营活动现金流出。未来随着发行人近年新开发项目的开发成本的转

化和土地储备节奏的调整，经营活动现金流状况将逐渐好转。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 12,825.86 万元、79,963.43 万元、-583,117.80 万元和 -74,202.78 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量净额变动较大，2013 年度投资活动产生的现金流量净额较 2012 年度增加 67,137.57 万元，主要是公司收回投资及投资收益增加所致。2014 年度投资活动产生的现金流量净额较 2013 年度减少-663,081.23 万元，主要因为公司在 2014 年度新设成立及收购了 18 家子公司所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 394,378.95 万元、49,982.20 万元、444,028.29 万元和 180,064.65 万元，公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金，2013 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2012 年度减少 294,414.55 万元，主要原因是当期发行人偿还债务支付的现金大幅增加。2014 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加 394,046.09 万元，主要原因是发行人加大土地储备力度，新增借款增加较多。

随着公司经营规模的扩张和投资力度的加强，预计发行人未来资金需求仍将维持在较高水平，其将不断拓展融资渠道，综合使用债务融资工具等多样化融资方式，预计未来筹资活动产生的现金流量将为公司持续发展提供重要的资金保障。

## （四）偿债能力分析

### 1、主要偿债能力指标

| 主要财务指标   | 2015 年 3 月 | 2014 年度 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|----------|------------|---------|---------|---------|
| 流动比率     | 2.43       | 2.06    | 2.21    | 1.77    |
| 速动比率     | 0.47       | 0.53    | 0.64    | 0.54    |
| 资产负债率（%） | 67.42      | 69.40   | 67.85   | 69.95   |
| 主要财务指标   |            |         |         |         |

|          |        |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 利息保障倍数   | 1.89   | 1.85   | 2.35   | 2.19   |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司的流动比率分别为 1.77、2.21、2.06 和 2.43，速动比率分别为 0.54、0.64、0.53 和 0.47，其流动比率持续上升，主要是报告期内公司加快开发进度，增加可租售商务地产，存货增长较快所致。发行人近三年及一期速动比率有所下降，主要是因为存货增加所致，但总体而言较为稳定。

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，公司资产负债率分别为 69.95%、67.85%、69.40%和 67.42%。报告期内公司资产负债率保持稳定，整体呈现下降趋势，资产负债结构较为合理。

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司利息保障倍数分别为 2.19、2.35、1.85 和 1.89，发行人报告期内利息保障倍数保持在较高水平，2014 年公司利息保障倍数下降的原因是该年利息支出增加较多。

## 2、主要贷款银行授信情况

公司资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 541 亿元，其中未使用授信额度为 315 亿元，未使用额度占授信额度 58.22%。

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

## （五）营运能力分析

近三年及一期，公司营运能力指标如下：

| 项目         | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|------------|--------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率（次） | 0.99         | 21.31   | 63.17   | 76.28   |
| 存货周转率（次）   | 0.02         | 0.33    | 0.31    | 0.34    |
| 总资产周转率（次）  | 0.01         | 0.27    | 0.27    | 0.27    |

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 76.28 次/年、63.17 次/年、21.31 次/年和 3.96 次/年，报告期内公司应收

账款周转率保持较高水平，显示出公司较强的应收账款管理能力和资产流动性。总资产周转率分别为 0.27 次/年、0.27 次/年、0.27 次/年和 0.06 次/年，报告期内公司总资产周转率保持稳定。

综上所述，公司业务发展迅速，营运状况良好。

## （六）盈利能力分析

近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

单位：万元、%

| 项 目    | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度      | 2013 年度      | 2012 年度      |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入   | 127,604.63   | 2,203,588.57 | 1,988,257.20 | 1,723,386.81 |
| 营业成本   | 85,756.85    | 1,528,742.54 | 1,242,141.07 | 1,181,112.82 |
| 营业利润   | 107,619.76   | 411,624.31   | 468,675.21   | 357,222.11   |
| 期间费用   | 40,809.05    | 164,529.59   | 109,296.37   | 142,287.67   |
| 投资收益   | 470.97       | 2,335.58     | 9,996.27     | 359.91       |
| 利润总额   | 108,339.53   | 421,912.74   | 471,408.11   | 366,348.84   |
| 净利润    | 79,983.38    | 311,253.78   | 352,003.49   | 269,654.29   |
| 毛利率    | 32.79        | 30.62        | 37.53        | 31.47        |
| 净资产收益率 | 2.86         | 12.14        | 15.47        | 13.64        |
| 总资产报酬率 | 1.49         | 5.95         | 6.75         | 6.23         |

公司近三年及一期业务发展迅速，营业收入快速增长。2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，营业收入分别为 1,723,386.81 万元、1,988,257.20 万元、2,203,588.57 万元和 127,604.63 万元。2013 年度营业收入较 2012 年度增长 15.37%，2014 年度营业收入较 2013 年度增长 10.83%，主要原因是发行人开发项目逐年增加，大力拓展销售，产品竞争力提升，带动公司营业收入水平增长；2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，营业利润分别为 357,222.11 万元、468,675.21 万元、411,624.31 万元和 107,619.76 万元，2013 年度营业利润较 2012 年度增长 31.20%，主要原因是公司加大对商务地产的投入，收入规模的扩大带来营业利润的提升。2014 年度营业利润较 2013 年度下降 12.17%，主要原因是收入增速放缓，同时公司加大对商务地产投资导致营业成本大幅上升。2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，净利润分别为 269,654.29 万元、352,003.49 万元、311,253.78

万元和 79,983.38 万元，2013 年度净利润较 2012 年度增长 30.54%，主要原因是房产开发业务的稳定较快发展保证了公司的利润水平，2014 年度净利润较 2013 年度下降 11.58%，主要原因是营业成本，财务费用的大幅增加以及投资收益的减少所致。

2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，公司毛利率分别为 31.47%、37.53%、30.62%和 32.79%，公司毛利率保持稳定；净资产收益率分别为 13.64%、15.47%、12.14%和 2.86%，公司净资产收益率的变化主要是净利润变化所致；总资产报酬率分别为 6.23%、6.75%、5.95%和 1.49%，报告期内公司总资产收益率保持稳定。

综上所述，公司盈利能力较强，盈利状况良好。

### （七）营业收入分析

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2015 年 1-3 月 |        | 2014 年度      |        | 2013 年度      |        | 2012 年度      |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 土地开发 | -            | -      | -            | -      | 555.92       | 0.03   | 5,011.68     | 0.29   |
| 房产开发 | 93,592.29    | 73.36  | 2,078,254.27 | 94.32  | 1,876,823.08 | 94.39  | 1,616,200.67 | 93.80  |
| 物业租赁 | 19,753.25    | 15.48  | 69,726.53    | 3.16   | 67,301.31    | 3.39   | 57,288.87    | 3.32   |
| 物业经营 | 10,901.01    | 8.55   | 51,167.51    | 2.32   | 43,269.58    | 2.18   | 43,995.96    | 2.55   |
| 其他收入 | 3,324.45     | 2.61   | 4,161.45     | 0.19   | 257.10       | 0.01   | 529.52       | 0.03   |
| 合计   | 127,571.00   | 100.00 | 2,203,309.76 | 100.00 | 1,988,206.99 | 100.00 | 1,723,026.69 | 100.00 |

2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，发行人土地开发营业收入分别为 5,011.68 万元、555.92 万元、0 万元和 0 万元。土地开发收入逐年下降，主要原因是随着金融街区域的开发完成，报告期内发行人一级土地开发逐渐减少。

2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，发行人房产开发营业收入分别为 1,616,200.67 万元、1,876,823.08 万元、2,078,254.27 万元和 93,592.29 万元，占公司主营业务收入的 90%以上。2012 年至 2014 年房产开发营业收入保持连续增长，主要原因是公司在商务地产和住宅地产两个业务的结

算销售额均实现较大幅度增长，带动房产开发业务收入水平上升。

2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，发行人物业租赁收入分别为 57,288.87 万元、67,301.31 万元、69,726.53 万元和 19,753.25 万元。2013 年度较 2012 年度同比增长 17.48%，主要原因是通过提升金融街购物中心的品牌集合度等措施，商业项目出租率保持了较高水平，金融街中心换租/续租后租金收入较去年同期增长约 27.3%，带来物业租赁业务整体收入水平上升。2014 年度物业租赁业务收入增长率有所下降，主要是金融街中心项目改扩建导致可租面积减少。

2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，发行人物业经营收入分别为 43,995.96 万元、43,269.58 万元、51,167.51 万元和 10,901.01 万元，总体保持增长趋势。物业经营收入增长主要原因是公司物业经营项目面积有较大增长以及公司物业经营各项目每年收益保持较高水平，经营效益稳定增长。2014 年度较 2013 年度增长 18.25%，主要原因为公司慕田峪旅游项目通过环境提升、基础设施改造建设，提升综合收入和接待能力，实现较好收益。

#### （八）重大投资收益以及补助情况分析

近三年及一期，公司投资收益以及政府补助情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度  | 2013 年度  | 2012 年度  |
|------|--------------|----------|----------|----------|
| 政府补助 | 331.80       | 179.90   | 3,124.34 | 6,763.85 |
| 投资收益 | 470.97       | 2,335.58 | 9,996.27 | 359.91   |

发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，获得的政府补助为 6,763.85 万元、3,124.34 万元、179.90 万元和 331.80 万元，政府对发行人的补助力度逐年下降；发行人 2012-2014 年度及 2015 年第一季度的投资收益分别为 359.91 万元、9,996.27 万元、2,335.58 万元和 470.97 万元，2013 年发行人投资收益较 2012 年增长了 9,636.36 万元，同比增长 2,677.44%，主要原因系公司通过信托投资计划取得投资收益 9,789.95 万元。2014 年公司投资收益较 2013 年有所下降，变化的主要原因主要是 2013 年度公司收到信托投资计划投资收益 9,789.95 万元，2014 年公司未发生此类事项。



### （九）期间费用分析

近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2015 年 1-3 月 | 2014 年度    | 2013 年度    | 2012 年度    |
|------|--------------|------------|------------|------------|
| 销售费用 | 6,739.10     | 37,517.33  | 38,435.57  | 48,462.95  |
| 管理费用 | 10,886.70    | 62,312.64  | 49,352.07  | 55,871.62  |
| 财务费用 | 23,183.25    | 64,699.62  | 21,508.73  | 37,953.10  |
| 合计   | 40,809.05    | 164,529.59 | 109,296.37 | 142,287.67 |

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司期间费用分别为 142,287.67 万元、109,296.37 万元、164,529.59 万元和 40,809.05 万元，2012-2014 年度期间费用总体呈现先下降后上升的趋势，2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，公司期间费用占营业收入的比率为 8.26%、5.50%、7.47%和 31.98%，呈现先下降后上升的趋势，2013 年度期间费用的下降主要归因于管理费用和财务费用的下降，2014 年度期间费用的上升主要归因于财务费用的大幅上升。

#### 1、销售费用分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 48,462.95 万元、38,435.57 万元、37,517.33 万元和 6,739.10 万元。销售费用呈逐年下降的趋势，2013 年度发行人销售费用较 2012 年下降了 10,027.38 万元，同比下降 20.69%，主要原因是公司客户结构变化，大客户居多，大客户销售费用率较低所致。

#### 2、管理费用分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 55,871.62 万元、49,352.07 万元、62,312.64 万元和 10,886.70 万元。2013 年度发行人管理费用较 2012 年下降了 6,519.55 万元，同比下降 11.67%，主要原因是 2013 年公司持续加强费用控制，管理费用有所降低；2014 年度发行人管理费用较 2013 年上升 12,960.57 万元，同比上升 26.26%，主要是公司业务规模大幅扩张，人工及办公业务费用上升所致。

#### 3、财务费用

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人财务费用分别

为 37,953.10 万元、21,508.73 万元、64,699.62 万元和 23,183.25 万元。2013 年财务费用较 2012 年度下降了 16,444.37 万元，同比下降 43.33%，主要是由于在报告期内，公司通过优化长短期资金结构，置换高成本资金等方式降低了整体资金成本。2014 年度公司财务费用较去年同期增加 200%，变化主要原因：一是公司积极筹措资金，加大土地储备力度，土地投资同比大幅增加，导致财务费用增加；二是报告期内陆续有项目竣工，项目销售和回款存在滞后，部分利息支出不能资本化，导致财务费用增加。

## 五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

### （一）未来业务发展目标

发行人以“立足北京，面向全国重点城市 and 地区，以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进金融街区域开发建设，面向全国重点城市 and 地区，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。

发行人开发的商务地产项目的客户定位是为国内外金融机构、国内大型企业总部及中小型企业提供办公及商业配套建筑产品；开发的住宅项目的客户定位是为满足消费者首次置业、改善居住环境的需求，提供不同类型、不同配套设施的产品。

发行人将充分发挥发行人的核心能力和品牌优势，打造金融街绿色商务地产品牌，通过专业化经营、精细化管理，不断提高商务地产运营和持有物业的盈利能力，推动持续、稳定、健康发展。

### （二）盈利能力的可持续性

面对房地产行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，发行人总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务，寻求互联网+金融领域的投资机遇；改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施：

1、改进现有业务经营，提升盈利能力。将去库存作为重点工作，提高存货周转速度，加大现金回收力度；住宅产品试点智能家居，写字楼产品推广“4C”

服务，自持业务调整低效资产，提升现有业务盈利能力。

2、加大项目资源储备，保障业绩增长。计划新增权益投资额约 160 亿元，重点关注人口吸纳力强、供求关系健康的一线城市和区域中心城市；继续加强与房地产企业、财务投资人的战略合作，深化项目层面股权合作。

3、完善资产管理服务，发展轻资产运营。打造写字楼和住宅项目“Life 金融街”社区服务 APP 平台，利用客户大数据分析深度挖掘客户价值，为客户提供最后一公里的全程配套服务；提升现有资产管理能力，打造持有物业资产管理优势和客户资源优势，积极发展轻资产运营管理服务业务。

4、寻找新业务投资机遇，培育利润增长点。积极探索细分市场业务，把握消费升级和城镇化、老龄化带来的细分市场发展机遇，针对细分市场客户群体的不同需求，提供差异化、专业化产品和服务；主动寻找互联网金融、房地产投资基金、高科技领域投资机会，探索海外市场投资机遇，培育新的利润增长点。

5、创新公司产品研发，提高产品竞争力。全面完善设计管理体系，实现产品定位的快速决策，实现向前期要效率、向设计要效益的目标；加大产品研发力度，建立核心产品线标准体系，开发绿色、健康、智能产品，提升产品市场竞争力。

6、加强风险合规管控，深化信息化应用。公司深化信息系统的应用，完善信息系统标准化建设，切实发挥信息系统对房地产业务管理的支撑和风险提示作用；加强现金流管理，合理统筹资金计划，确保公司财务安全；完善风险监测指标及信息系统，建立内控巡查机制，使风险和内控管理覆盖经营管理重点领域，推进管理审计、绩效审计，提高公司风险管控的前瞻性、有效性。

## 六、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 3 月 31 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券全部（含超额配售部分）发行完毕后，募集资金净额为 50 亿元；

（三）假设本期债券在 2015 年 3 月 31 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金中全部用于补充营运资金。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

| 项目       | 2015 年 3 月 31 日 |              |
|----------|-----------------|--------------|
|          | 历史数             | 模拟数          |
| 流动资产合计   | 6,795,987.75    | 7,295,987.75 |
| 非流动资产合计  | 2,126,006.85    | 2,126,006.85 |
| 资产总计     | 8,921,994.60    | 9,421,994.60 |
| 流动负债合计   | 2,792,678.94    | 2,792,678.94 |
| 非流动负债合计  | 3,222,510.68    | 3,722,510.68 |
| 负债合计     | 6,015,189.62    | 6,515,189.62 |
| 所有者权益合计  | 2,906,804.98    | 2,906,804.98 |
| 资产负债率（%） | 67.42%          | 69.15%       |
| 流动比率（倍）  | 2.43            | 2.61         |

## 七、公司有息债务情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人长期借款余额为 2,738,184.47 万元，应付债券余额为 280,591.34 万元，短期借款余额为 58,000.00 万元，一年内到期的非流动负债金额为 849,155.95 万元，其他应付款中有息债务 290,207.39 万元，有息债务总额共计 4,216,139.15 万元。

### （一）有息债务期限结构

近三年及一期，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

| 项目          | 2015.03.31 |       | 2014.12.31   |       | 2013.12.31 |       | 2012.12.31 |       |
|-------------|------------|-------|--------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|             | 金额         | 占比    | 金额           | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 短期借款        | 58,000.00  | 1.38  | 53,000.00    | 1.27  | 126,000.00 | 4.17  | 724,000.00 | 26.35 |
| 一年内到期的非流动负债 | 849,155.95 | 20.14 | 1,200,331.51 | 28.75 | 608,979.84 | 20.14 | 336,769.47 | 12.26 |

| 项目    | 2015.03.31   |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|       | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 长期借款  | 2,738,184.47 | 64.95  | 2,582,497.25 | 61.86  | 2,285,377.15 | 75.56  | 1,343,666.46 | 48.90  |
| 应付债券  | 280,591.34   | 6.66   | -            | -      | -            | -      | 341,650.16   | 12.43  |
| 其他应付款 | 290,207.39   | 6.88   | 338,905.33   | 8.12   | 4,068.59     | 0.13   | 1,490.72     | 0.05   |
| 合计    | 4,216,139.15 | 100.00 | 4,174,734.09 | 100.00 | 3,024,425.58 | 100.00 | 2,747,576.81 | 100.00 |

## （二）有息债务的担保结构

近三年及一期，发行人有息债务担保结构如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2015.3.31    |        | 2014.12.31   |        | 2013.12.31   |        | 2012.12.31   |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 质押借款 | 180,800.00   | 4.29   | 152,000.00   | 3.64   | -            | -      | -            | -      |
| 抵押借款 | 2,123,885.42 | 50.38  | 2,300,268.76 | 55.10  | 1,471,963.28 | 48.67  | 1,150,435.75 | 41.87  |
| 保证借款 | 829,495.00   | 19.67  | 617,500.00   | 14.79  | 797,010.00   | 26.35  | 699,000.00   | 25.44  |
| 信用借款 | 1,081,958.73 | 25.66  | 1,104,965.33 | 26.47  | 755,452.31   | 24.98  | 898,141.06   | 32.69  |
| 合计   | 4,216,139.15 | 100.00 | 4,174,734.09 | 100.00 | 3,024,425.59 | 100.00 | 2,747,576.81 | 100.00 |

## （三）主要有息债务情况

### 1、主要银行借款情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人主要银行贷款的情况如下表所示：

单位：万元、%

| 借款单位 | 银行名称  | 金额      | 性质 | 放款日        | 还款日        | 期限    |
|------|-------|---------|----|------------|------------|-------|
| 发行人  | 金融机构一 | 400,000 | 抵押 | 2013-09-11 | 2015-09-10 | 1+1 年 |
| 发行人  | 金融机构二 | 300,000 | 保证 | 2014-03-25 | 2019-03-24 | 5 年   |
| 发行人  | 金融机构三 | 152,000 | 质押 | 2014-04-16 | 2019-04-15 | 5 年   |
| 发行人  | 金融机构四 | 120,000 | 保证 | 2014-03-25 | 2019-03-24 | 5 年   |
| 发行人  | 金融机构五 | 80,000  | 信用 | 2013-07-24 | 2015-07-23 | 2 年   |
| 发行人  | 金融机构六 | 80,000  | 抵押 | 2014-09-05 | 2017-07-30 | 3 年   |

| 借款单位 | 银行名称  | 金额     | 性质 | 放款日        | 还款日        | 期限   |
|------|-------|--------|----|------------|------------|------|
| 发行人  | 金融机构七 | 70,000 | 信用 | 2011-05-16 | 2016-04-16 | 3 年  |
| 发行人  | 金融机构八 | 70,000 | 抵押 | 2014-04-02 | 2024-03-17 | 10 年 |
| 购物中心 | 金融机构九 | 52,000 | 抵押 | 2012-05-03 | 2020-05-03 | 8 年  |
| 发行人  | 金融机构十 | 50,000 | 信用 | 2014-10-11 | 2015-10-10 | 1 年  |

## 2、主要信托机构借款情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人主要信托借款的情况如下表所示：

单位：万元

| 借款单位 | 银行名称  | 金额      | 性质 | 放款日       | 还款日       | 期限  |
|------|-------|---------|----|-----------|-----------|-----|
| 发行人  | 金融机构一 | 100,000 | 信用 | 2013-9-5  | 2015-9-4  | 2 年 |
| 发行人  | 金融机构二 | 149,995 | 保证 | 2014-9-23 | 2017-9-22 | 3 年 |
| 发行人  | 金融机构三 | 200,000 | 保证 | 2015-2-10 | 2020-2-9  | 5 年 |
| 购物中心 | 金融机构四 | 80,000  | 信用 | 2014-2-24 | 2016-2-24 | 2 年 |

## 3、主要保险机构借款情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人主要保险借款的情况如下表所示：

单位：万元

| 借款单位 | 银行名称  | 金额      | 性质 | 放款日        | 还款日        | 期限  |
|------|-------|---------|----|------------|------------|-----|
| 发行人  | 金融机构一 | 150,000 | 抵押 | 2012-12-13 | 2015-12-13 | 3+2 |
| 发行人  |       | 150,000 | 抵押 | 2013-9-5   | 2018-9-4   | 5 年 |

## 4、主要其他应付款情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人其他应付款中主要有息债务情况如下表所示：

单位：万元

| 借款主体            | 债权人  | 借款金额      |
|-----------------|------|-----------|
| 金融街融展（天津）置业有限公司 | 债权人一 | 5,422.19  |
| 天津鑫和隆昌置业有限公司    | 债权人二 | 35,819.48 |
| 北京金石融景房地产开发有限公司 | 债权人三 | 5,288.89  |
| 广州融方置业有限公司      | 债权人四 | 83,788.83 |

| 借款主体        | 债权人  | 借款金额       |
|-------------|------|------------|
| 北京金天恒置业有限公司 | 债权人五 | 159,888.00 |
| 合计          |      | 290,207.39 |

## 5、债务融资工具发行情况

截至本募集说明书披露日，发行人发行了两期中期票据，尚未到期，具体情况如下：

单位：亿元、%、年

| 项目            | 发行日期       | 期限 | 票面利率 | 发行规模  |
|---------------|------------|----|------|-------|
| 15 金融街 MTN001 | 2015-01-27 | 5  | 4.80 | 28.00 |
| 15 金融街 MTN002 | 2015-04-24 | 5  | 4.99 | 24.00 |

## 八、其他重要事项

### （一）发行人的对外担保情况

#### 1、按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2015 年 3 月 31 日，公司与子公司上述类型担保余额为 41,904 万元。

#### 2、其他担保情况

发行人不存在为合并报表范围内子公司以外企业提供担保的情况。经发行人董事会和股东大会批准为合并报表范围内子公司提供银行借款担保。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人上述担保情况如下：

单位：万元

| 序号 | 担保对象           | 与发行人关系 | 担保金额   | 担保期限                 |
|----|----------------|--------|--------|----------------------|
| 1  | 北京金晟惠房地产开发有限公司 | 全资子公司  | 48,000 | 2011.3.10-2019.12.06 |
| 2  | 北京金融街里兹置业有限公司  | 全资子公司  | 74,500 | 2012.6.27-2024.6.6   |
| 3  | 北京金融街购物中心有限公司  | 全资子公司  | 90,000 | 2012.5.11-2022.5.10  |
| 4  | 金融街惠州置业有限公司    | 控股子公司  | 24,500 | 2009.9.3-2021.9.2    |

| 序号 | 担保对象             | 与发行人关系 | 担保金额    | 担保期限                  |
|----|------------------|--------|---------|-----------------------|
| 5  | 金融街惠州置业有限公司      | 控股子公司  | 37,291  | 2013.8.27-2018.9.18   |
| 6  | 金融街融拓（天津）置业有限公司  | 控股子公司  | 105,950 | 2013.4.28-2018.4.17   |
| 7  | 金融街重庆融拓置业有限公司    | 全资子公司  | 11,000  | 2013.3.29-2017.5.1    |
| 8  | 金融街重庆融拓置业有限公司    | 全资子公司  | 6,600   | 2014.1.25-2017.12.24  |
| 9  | 金融街重庆融玺置业有限公司    | 控股子公司  | 15,000  | 2015.1.23-2019.1.23   |
| 10 | 天津盛世鑫和置业有限公司     | 控股子公司  | 50,000  | 2014.7.21-2021.7.20   |
| 11 | 天津盛世鑫和置业有限公司     | 控股子公司  | 10,000  | 2015.3.31-2020.3.30   |
| 12 | 北京金石融景房地产开发有限公司  | 控股子公司  | 20,363  | 2014.10.21-2018.12.22 |
| 13 | 北京市慕田峪长城旅游服务有限公司 | 控股子公司  | 3,000   | 2014.12.25-2017.12.24 |
| 14 | 北京市慕田峪长城旅游服务有限公司 | 控股子公司  | 5,000   | 2015.2.28-2018.2.27   |
|    | 合计               |        | 501,204 |                       |

## （二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至2015年3月31日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

## （三）受限资产情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人受限资产总计 2,717,062.86 万元，具体情况如下：

单位：万元

| 用于抵押担保的资产               | 账目价值       | 入账科目      | 受限原因   |
|-------------------------|------------|-----------|--------|
| F2 项目部分土地使用权和房屋所有权      | 40,009.37  | 无形资产、固定资产 | 用于借款抵押 |
| 金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权    | 328,827.40 | 投资性房地产    | 用于借款抵押 |
| 德胜国际中心 B 座部分土地使用权和房屋所有权 | 64,595.69  | 投资性房地产    | 用于借款抵押 |
| 富凯大厦房屋建筑物所有权            | 7,278.83   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 金融街（月坛）中心土地使用权和房屋所有权    | 413,195.28 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| A5 土地使用权和房屋所有权          | 290,360.60 | 投资性房地产    | 用于借款抵押 |
| 里兹酒店土地使用权和房屋所有权         | 51,650.06  | 无形资产、固定资产 | 用于借款抵押 |
| 通州商务园项目部分土地使用权          | 61,518.93  | 存货        | 用于借款抵押 |



| 用于抵押担保的资产            | 账目价值         | 入账科目      | 受限原因   |
|----------------------|--------------|-----------|--------|
| 天津世纪中心土地使用权及在建工程     | 316,624.77   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 金融街（和平）中心部分地块土地及在建工程 | 244,779.95   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 天津大都会项目部分土地使用权及在建工程  | 225,658.88   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 津门酒店部分土地使用权和房屋所有权    | 88,065.47    | 无形资产、固定资产 | 用于借款抵押 |
| 惠州部分土地使用权及在建工程       | 126,443.49   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 重庆融景城项目部分土地使用权及在建工程  | 146,536.38   | 存货        | 用于借款抵押 |
| 南宫项目土地使用权及在建工程       | 74,289.17    | 存货        | 用于借款抵押 |
| 金融街海伦中心项目在建工程        | 237,228.61   | 存货        | 用于借款抵押 |
|                      | 2,717,062.86 |           |        |

## 第七节 本次募集资金运用

### 一、募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会于 2015 年 7 月 1 日审议通过，并经发行人股东大会 2015 年 7 月 20 日批准，发行人申请发行不超过 90 亿元的公司债券。

### 二、募集资金运用计划

本期债券基础发行规模 20 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人拟将募集资金全部用于补充营运资金。

发行人所属的房地产行业为资金密集型行业，项目开发周期长，资金占用量大。根据发行人未来的经营规划，经营规模的扩大及项目建设的推进将面临较大的资金需求，本期债券募集资金拟全部用于补充营运资金，为项目开发提供资金支持，更好地应对经营规模扩张带来的资金压力。

### 三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金专项账户。该募集资金专项账户仅用于募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

#### （二）偿债资金的归集

发行人设立了偿债保障金专户，该账户作为本期债券的唯一偿债账户。偿债保障金专户设置最低留存额，发行人应于本期债券存续期付息日五个交易日前将当期应付债券利息存入偿债保障金专户；于本期债券到期兑付日十个交易日前将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户；于本期债券到期兑付日二个交易日前偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

监管银行在本期债券还本及/或付息日二个交易日营业结束之前，应当检查偿债保障金专户的金额，如果款项小于当期需要还本及/或付息的金额，则应当

立刻书面通知发行人和受托管理人，发行人应当在本期债券还本及/或付息日一个交易日前中午 12 点前将差额的全部足额即时划付至偿债保障金专户。

### **（三）受托管理人监管方式**

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每半年检查募集资金专户及偿债保障金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人募集资金专项账户、偿债保障金专户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

## **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

### **（一）对发行人资产负债结构的影响**

本期债券（含超额配售部分）如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 3 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前的 67.42%增加至 69.15%。本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

### **（二）对发行人财务成本的影响**

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

### **（三）对于发行人短期偿债能力的影响**

本期债券（含超额配售部分）如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 3 月 31 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 2.43 提高至 2.61。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，

使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 第八节 债券持有人会议

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《金融街控股股份有限公司 2015 年公开发行公司债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》第四条规定，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时,对行使债券持有人依法享有权利的方案的作出决议;

(7) 法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## **(二) 债券持有人会议的召集**

《债券持有人会议规则》第五条规定,在本期债券存续期内,当出现以下情形之一时,受托管理人应当及时召集债券持有人会议

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定;

(2) 拟修改债券持有人会议规则;

(3) 拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容

(4) 发行人不能按期支付本息;

(5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;

(6) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响;

(7) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开;

(8) 发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性,需要依法采取行动的;

(9) 发行人提出债务重组方案的;

(10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项;

受托管理人应当自收到上述第 7 款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的,受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责,发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议,并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,则合并发出会议通知

的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

《债券持有人会议规则》第七条规定，受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- （6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- （9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊

登会议通知的同一信息披露平台上公告。

《债券持有人会议规则》第八条规定，债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

《债券持有人会议规则》第九条规定，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

《债券持有人会议规则》第十条规定，本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

### （三）债券持有人会议的召开

《债券持有人会议规则》第十八条规定，债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

《债券持有人会议规则》第十九条规定，债券持有人会议需由超过代表本



期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

《债券持有人会议规则》第二十条规定，债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

《债券持有人会议规则》第二十一条规定，召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

《债券持有人会议规则》第二十二条规定，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

《债券持有人会议规则》第二十三条规定，会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

#### （四）表决、决议及会议记录

《债券持有人会议规则》第二十四条规定，向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

《债券持有人会议规则》第二十五条规定，债券持有人会议采取记名方式

投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

《债券持有人会议规则》第二十六条规定，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

《债券持有人会议规则》第二十七条规定，会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

《债券持有人会议规则》第二十八条规定，债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

《债券持有人会议规则》第二十九条规定，持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

《债券持有人会议规则》第三十条规定，债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；

- (4) 各发言人对每一审议事项的发言要点;
- (5) 每一表决事项的表决结果;
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容;
- (7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

《债券持有人会议规则》第三十一条规定, 债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名, 连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

《债券持有人会议规则》第三十二条规定, 债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决, 会议主席应保证债券持有人会议连续进行, 直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的, 应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议, 并及时公告。

《债券持有人会议规则》第三十三条规定, 召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告, 会议决议公告包括但不限于以下内容:

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

#### **(五) 债券持有人会议的出席人员及其权利**

《债券持有人会议规则》第十一条规定, 除法律、法规另有规定外, 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议, 并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明, 也可以提出议案供会议讨论决定, 但没有表决权:

- (1) 发行人;
- (2) 与债券持有人会议拟审议事项有关联关系的债券持有人。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入

有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

《债券持有人会议规则》第十二条规定，提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

《债券持有人会议规则》第十三条规定，单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

《债券持有人会议规则》第十四条规定，债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

《债券持有人会议规则》第十五条规定，债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票

代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

《债券持有人会议规则》第十六条规定，债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

《债券持有人会议规则》第十七条规定，受托管理人代债券持有人行使表决权时，债券持有人的投票代理委托书应当注明表决意见，并注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人不得按自己的意思表决。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《金融街控股股份有限公司与中信建投证券股份有限公司关于金融街控股股份有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 二层

联系电话：010-85130656

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### （二）受托管理协议签订情况

2015 年 7 月 20 日，发行人与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人与本期债券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及其他利害关系。

### 二、受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）债券受托管理事项

《债券受托管理协议》第二条规定，发行人确认同意聘请中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并同意接受中信建投证券的监督。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

### （二）发行人的权利、职责和义务

受托管理协议第三条规定，发行人享有以下权利：

- 1、向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- 2、对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- 3、依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

发行人应当履行下列义务：

- 1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。
- 2、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。
- 3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应当将披露的信息刊登在深圳证券交易所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

- 4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向深圳证券交易所提交

并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- （16）发行人提出债务重组方案；
- （17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；
- （18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的



本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

13、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和深交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构至少于每年六月三十日前披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### **（三）债券受托管理人的职责、权利和义务**

《债券受托管理协议》第四条规定了受托管理人的职责、权利和义务：

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促有发行人履行偿债保障措施产生的相关

费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务

委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

17、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

#### （四）受托管理事务报告

《债券受托管理协议》第六条规定了受托管理事务报告：

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（五）受托管理的报酬及费用**

《债券受托管理协议》第五条规定受托管理的报酬及费用：

1、受托管理人为履行本期债券受托管理人责任，每年收取的报酬为本期债券实际发行规模的万分之壹点伍，由发行人在本期债券每年的还本付息日之后三个工作日内支付。受托管理费仅为受托管理人开展常规工作所收取的报酬，不包含受托管理人因追加担保、申请财产保全措施、启动诉讼、仲裁及其他司法程序产生的费用和支出。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债

券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金(如有)的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内,将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的,受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用,但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的,发行人及债券持有人确认,受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### (六) 受托管理人的变更

《债券受托管理协议》第九条规定了受托管理人的变更:

1、在本期债券存续期内,出现下列情形之一的,应当召开债券持有人会议,履行变更受托管理人的程序:

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责;

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销;

(3) 受托管理人提出书面辞职;

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时,单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的,自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日,新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务,《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务,在新任受托管理

人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止,但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （七）违约责任

《债券受托管理协议》第十二条规定了违约责任：

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（4）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（3）在知晓发行人发生第 12.2 条第（二）至第（六）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定



机关采取财产保全措施。

(4) 及时报告深圳证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

## **（八）法律适用和争议解决**

《债券受托管理协议》第十三条规定了法律适用和争议解决：

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

## 一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）



---

刘世春



金融街控股股份有限公司

2015年8月18日

## 二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为金融街控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

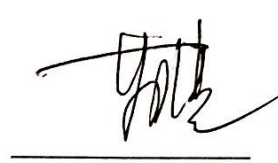
全体董事签字：



王功伟



刘世春



鞠瑾



高靓



吕洪



上官清



祁怀锦



林义相



牛俊杰



（本页无正文，为金融街控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体监事签字：



胡国光



陈广垒



卢东亮

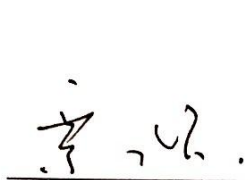


金融街控股股份有限公司

2015年8月18日

（本页无正文，为金融街控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：



栗谦



黄旭明



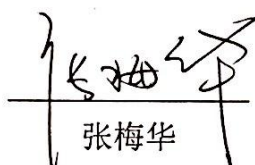
杨轩



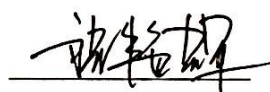
王志刚



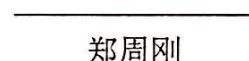
张晓鹏



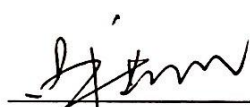
张梅华



祝艳辉



郑周刚



吕洪斌



盛华平



金融街控股股份有限公司

2015 年 8 月 18 日

（本页无正文，为金融街控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

栗谦

黄旭明

杨轩

王志刚

张晓鹏

张梅华

祝艳辉

郑周刚



吕洪斌

盛华平





### 三、主承销商声明

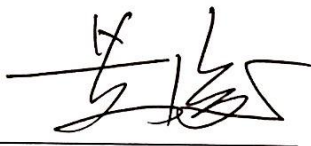
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

  
杜美娜

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
黄凌



#### 四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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（签字）：



谭卫红



张文亮

律师事务所负责人（签字）：



韩德晶

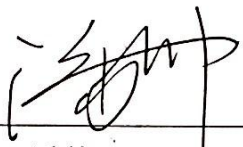


2015年8月18日

## 五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用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。

经办注册会计师（签字）：

  
潘帅

  
董旭

  
范晓红

  
戴志燕

会计师事务所负责人（签字）：

  
顾仁荣

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

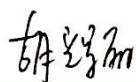


2015 年 8 月 18 日

## 六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用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。

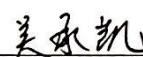
签字评级人员（签字）：



胡辉丽

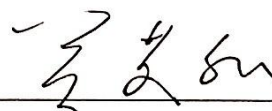


许云



吴承凯

评级机构负责人（签字）：



关敬如





## 七、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监督机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
杜美娜

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
黄凌

## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人2012-2014年经审计的财务报告；
- （二）发行人2015年1-3月未经审计的财务报告；
- （三）主承销商出具的核查意见；
- （四）法律意见书；
- （五）信用评级报告；
- （六）金融街控股股份有限公司公开发行2015年公司债券债券持有人会议规则；
- （七）金融街控股股份有限公司公开发行公司债券债券受托管理协议；
- （八）中国证监会核准本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[www.szse.com.cn](http://www.szse.com.cn)）查阅本期债券募集说明书及摘要。