



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: 北京市西城区金城坊街7号)

2016年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

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: 2016年10月11日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、发行人于 2016 年 8 月 1 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1734 号文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元的公司债券，采取分期发行方式。本期债券为首期发行，基础发行规模为 15 亿元，可超额配售不超过 10 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）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、2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-290,595.26 万元、-32,117.97 万元、-1,284,157.07 万元和 362,848.84 万元。近三年，发行人出现了经营性现金流量净额为负的情况，主要原因一是公司主动增持了北京核心区域的优质写字楼，该部分不产生经营活动现金流入；二是由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现象。

五、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 289.39 亿元（截至 2016 年 6 月 30 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 74.83%，母公司资产负债率为 76.65%，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26.91 亿元（2013 年、2014 年及 2015 年合并报表中归属于母公司净利润平均值），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。

六、截至本期债券募集说明书摘要签署日，发行人公开发行公司债券累计余额为 90 亿元。本期债券发行规模不超过 25 亿元，本期债券全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 115 亿元，占公司截至 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 39.74%。

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、经中诚信证券评估综合评定，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，中诚信证券评估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，自本期评级报告出具之日起，中诚信证券评估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证券评估并提供相关资料，中诚信证券评估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。中诚信证券评估的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证券评估网站（www.ccxr.com.cn）和深交所网站予以公告，且深交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，中诚信证券评估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、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》。

十二、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。

十三、公司受行业相关政策影响较大。近年来，我国房地产行业发展较快，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。

十四、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。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。本期债券符合在深交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。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。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。

十六、发行人 2016-2018 年有息债务到期规模分别为 63.58 亿元、59.96 亿元、116.84 亿元。针对未来债务到期情况，发行人将合理安排本期债券发行节奏，科学管理未来各年度债务到期规模，避免集中偿付风险。

十七、发行人综合运用多种融资工具取得融资支持。近三年及一期为支持业务发展需要，发行人筹资活动流入规模较大，有息负债上升。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，发行人有息负债分别为 3,024,425.58 万元、4,174,734.09 万元、5,802,881.59 万元和 6,177,056.94 万元。

十八、2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 1,146,877.63 万元、1,411,962.65 万元、1,763,746.54 万元和 1,883,427.73 万元，占当年总资产的比重分别为 15.08%、16.12%、16.69%和 16.38%，近三年发行人主动增持北京核心区域的优质物业，投资性房地产规模逐年上升。近三年投资性房地产公允价值变动损益分别为 22,868.44 万元、102,967.44 万元和 212,077.52 万元，占当期利润总额的比重分别为 4.85%、24.40%和 66.11%，若当地房地产出现极端恶化情况，有可能导致投资性房地产出现公允价值下滑，可能对发行人的资产流动性和公允价值造成影响。但公司目前持有的投资性房地产全部位于北京和天津的核心区域，资产保值能力较强，增值空间较大。

十九、2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 1,988,257.20 万元、2,203,588.57 万元、1,556,475.00 万元和 616,703.59 万元，发行人毛利润分别为 746,116.13 万元、674,846.03 万元、467,793.29 万元和 249,754.01 万元，毛利率分别为 37.53%、30.62%、30.05%和 40.50%。2015 年度发行人由于主动增持了北京核心城区的优质写字楼项目，金融街广安中心 C、D 地块规划建筑面积调减，部分项目结算延后，导致当期营业收入下滑。由于各年间房地产项目结算结构及项目自身开发利润率的差异，发行人近三年房地产开发毛利润率及毛利润出现波动。若发行人营业收入持续下滑，将可能会对发行人的偿债能力造成不利影响，未来发行人将积极采取提升产品附加值、促进存货去化、调整产品结构、加强成本管控等措施改善上述情况。

二十、房地产行业景气度波动。尽管房地产行业呈现回暖态势，但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

波动，行业竞争日益加剧，或对金融街经营管理提出更高要求。

二十一、公司在建拟建项目较多，计划投资规模较大。截至 2015 年末，公司主要在建项目计划投资总额约 861.59 亿元，累计已投资 619.05 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，对公司融资及资金调配带来一定压力。

二十二、近年来，宏观经济增长速度放缓，中国经济进入“新常态”，呈现固定资产投资增速放缓、消费趋于平稳、工业产能部分过剩、房地产库存高企等现状。房地产业在发展过程中，会表现出周期性的波动，2015 年全国房地产开发投资完成 95,979 亿元，同比增长 1.0%，其中，住宅增长 0.4%，办公楼增长 10.1%，商业用房增长 1.8%，房地产行业已进入“促销售、去库存”的新周期。发行人整体去化情况良好，但不同区域去化程度存在一定的差异。针对宏观经济及行业周期波动，发行人制定了相应的应对措施，2015 年，发行人根据市场形势变化和自身存货情况，主动调整部分项目工程进度，但如果发行人在国民经济和行业发展周期的不同阶段不能及时调整经营策略，可能会对发行人未来的盈利和发展前景产生一定风险。

二十三、截至 2015 年末，发行人拥有规划建筑面积约 914 万平方米的可结算资源，其中地上规划建筑面积约 717 万平方米，项目集中于北京、上海、广州等一线城市以及天津、重庆等区域中心城市的核心区域。2015 年，发行人实现销售签约面积 85 万平米，同比增长 42%；实现销售签约金额 150 亿元，同比增长 15%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，发行人库存集中于一线城市和区域中心城市，2015 年度总体去化率超 60%，但不同区域去化程度存在一定的差异。未来，发行人需要继续把控开发进度，调研市场需求，应对去库存压力。

二十四、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，将直接影响发行人的房地产业务。2015 年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，促进房地产市场存货去化工作。2015 年度，发行人总体去化率超 60%，但不同区域去化程度存在一定的差异。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人房地

产业业务及去库存带来一定程度影响。

二十五、截至 2015 年末，发行人房地产项目预计总投资金额为 864.59 亿元，累计投资金额为 619.05 亿元，尚未投资金额为 245.54 亿元；2016-2018 年到期有息负债规模分别为 63.58 亿元、59.96 亿元、116.84 亿元。未来发行人将合理安排项目开发节奏，严格控制项目投资，加快销售签约进度，提升销售回款效率，缓解资金压力。同时，发行人主体评级为 AAA 级，资信情况良好，将积极拓宽融资渠道，通过多种方式筹集低成本资金，优化债务结构，保证公司现金流安全稳健。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
目 录.....	8
释 义.....	10
第一节 发行概况.....	12
一、发行人简介.....	12
二、公司债券发行批准情况.....	13
三、本期债券的主要条款.....	13
四、本期债券发行及上市安排.....	17
五、本期债券发行有关机构.....	17
六、发行人与本次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.....	20
第二节 发行人的资信状况.....	22
一、本期债券的信用评级情况.....	22
二、信用评级报告的主要事项.....	22
三、发行人资信情况.....	24
第三节 发行人基本情况.....	28
一、发行人基本情况.....	28
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....	29
三、公司组织结构及权益投资情况.....	32
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	44
五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	47
六、发行人主营业务基本情况.....	51
七、发行人所在行业状况.....	67
八、发行人违法违规情况.....	74
九、关联方关系及交易情况.....	75
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	95

第四节 财务会计信息.....	97
一、近三年及一期的会计报表.....	97
二、合并报表的范围变化.....	105
三、近三年及一期主要财务指标.....	111
第五节 本次募集资金运用.....	112
一、募集资金规模.....	112
二、募集资金运用计划.....	113
三、本次债券募集资金专项账户的管理安排.....	113
第六节 备查文件.....	115
一、备查文件.....	115
二、备查地点.....	115

释 义

在本募集说明书摘要中，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	北京观韬中茂律师事务所
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
中诚信、中诚信证券评估	指	中诚信证券评估有限公司
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
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东大会和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币 25 亿元的金融街控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	本次债券首期发行的金融街控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
合格投资者	指	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 2016 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	2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 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

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

第一节 发行概况

一、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

设立日期：1996年6月18日

住所：北京市西城区金城坊街7号

办公地址：北京市西城区金城坊街7号

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

统一社会信用代码：9111000020283066XF

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 2015 年 12 月 31 日，发行人资产总计 10,567,867.59 万元，负债总计 7,667,512.92 万元，所有者权益 2,900,354.67 万元，2015 年营业收入 1,556,475.00 万元，利润总额 320,784.94 万元，净利润 226,505.54 万元，归属母公司所有者的净利润 225,318.55 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人资产总计 11,496,966.64 万元，负债总计 8,603,059.28 万元，所有者权益 2,893,907.36 万元，2016 年上半年营业收入 616,703.59 万元，利润总额 106,148.30 万元，净利润 75,406.66 万元，归属母公司所有者的净利润 75,862.31 万元。

二、公司债券发行批准情况

（一）2016 年 4 月 28 日，发行人董事会审议通过了《公司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）2016 年 5 月 27 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 25 亿元（含 25 亿元）公司债券。

（三）经中国证监会（证监许可[2016]1734 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 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。

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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。本期债券品种一简称为“16 金街 01”，债券代码“112455”，本期债券品种二简称为“16 金街 02”，债券代码“112456”。

（三）**发行总额：**本期债券基础发行规模为 15 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元。

（四）**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种：品种一为 5 年期固定利率债券，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，基础发行规模为人民币 5 亿元；品种二为 7 年期固定利率债券，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，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，发行人和簿记管理人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），由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）超额配售选择权：发行人和簿记管理人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 15 亿元的基础上追加不超过 10 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。

（六）发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 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，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 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，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，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。

（八）回售登记期：对于本期债券品种一和品种二，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 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度

的决定。

(九) 债券利率或其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券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 2 年固定不变；本期债券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 2 年固定不变。

(十) 债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

(十一) 发行价格：本期债券按面值平价发行。

(十二) 发行方式与发行对象：本期债券将采取网下面向符合《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。

(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。

(十四) 还本付息方式：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。

(十五) 配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构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，按照申购利率从低向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。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

(十六) 向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

(十七) 发行首日：2016 年 10 月 13 日。

（十八）起息日：2016 年 10 月 13 日。

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

（二十）付息日：本期债券品种一付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 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 2017 年至 2019 年每年的 10 月 13 日。本期债券品种二付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 10 月 13 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 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日。如遇非交易日，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）计息期限：本期债券品种一计息期限为 10 月 13 日至 2021 年 10 月 12 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 2016 年 10 月 13 日至 2019 年 10 月 12 日。本期债券品种二计息期限为 2016 年 10 月 13 日至 2023 年 10 月 12 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 2016 年 10 月 13 日至 2021 年 10 月 12 日。

（二十二）兑付日：本期债券品种一兑付日为 2021 年 10 月 13 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 2019 年 10 月 13 日。本期债券品种二兑付日为 2023 年 10 月 13 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 2021 年 10 月 13 日。如遇非交易日，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。

（二十三）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（二十四）募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十五）担保方式：本次债券无担保。

（二十六）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(二十七) 主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

(二十八) 承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，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) 质押式回购：本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，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

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

(三十二) 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

发行公告日期：2016 年 10 月 11 日。

发行首日：2016 年 10 月 13 日。

网下发行期限：2016 年 10 月 13 日至 2016 年 10 月 14 日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

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、黄亦妙、李文杰

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：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商：

1、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：肖雄

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

联系电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

（三）律师事务所：北京观韬中茂律师事务所

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

邮政编码：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

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

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

邮政编码：100077

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关静如

联系人：王为芳

联系人：龚天璇

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

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：任贤浩

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：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（七）募集资金及偿债资金专项账户开户银行：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

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司北京西单支行

收款账户：811070102900089416

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 5045 号

总经理：王建军

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、发行人与本次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 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

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、信用评级报告的主要事项

（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

1、正面

（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。公司控股股东北京市金融街投资（集团）有限公司代表北京市西城区政府实施金融街及拓展区域的土地一级开发，并拥有一定的金融及文化产业资源；同时公司所在的北京市西城区是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。

公司的发展能在项目资源、客户资源等方面获得股东及政府的大力支持。

(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2015年末，公司持有的物业建筑面积约83万平方米，当期实现物业租赁和经营收入14.82亿元，自持物业已成为公司利润的重要补充。

(4) 融资渠道畅通。公司具有通畅的融资渠道，截至2016年6月末，尚有397亿元未使用银行授信额度，同时公司在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) 公司债务规模持续增长，同时在建及拟建项目投资规模较大。随着房地产开发业务规模的持续扩张，近年公司债务规模呈上升态势，截至2016年6月末，公司总债务增至617.41亿元，同期资产负债率和净负债率分别为74.83%和158.87%；同时公司在建拟建项目较多，或对公司未来融资及资金调配能力提出了更高要求。

(2) 公允价值变动损益占利润总额比重较大。近年来公司增持部分写字楼，并在新增物业当年产生较大公允价值变动损益，导致公允价值变动损益在利润总额中的占比较大；2016年1~6月由于公司未产生公允价值变动收益，导致当期利润总额同比下滑14.50%至10.61亿元，所有者权益收益率降至5.21%。

(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，自本期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）和深交所网站予以公告，且深交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 2016 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 744 亿元，其中未使用授信额度为 397 亿元，未使用额度占总授信额度 53.36%。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

1、发行人近三年及一期债券发行及偿还情况如下表所示：

表 3-1 近三年及一期债券发行及偿还情况

债券名称	证券简称	发行规模	起息日	期限	票面利率	截至 2016 年 6 月 30 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	15 金融街 MTN001	28 亿元	2015-01-29	5 年	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	15 金融街 MTN002	24 亿元	2015-04-27	5 年	4.99%	未到期
2015 年境外人民币债券		15 亿元	2015-06-17	3 年	5.55%	未到期

债券名称	证券简称	发行规模	起息日	期限	票面利率	截至 2016 年 6 月 30 日偿还情况
金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	15 金街 01	40 亿元	2015-08-20	3+3 年	3.84%	未到期
金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	15 金街 02	10 亿元	2015-08-20	5+5 年	4.20%	未到期
金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	15 金街 03	40 亿元	2015-08-31	5+2 年	4.24%	未到期
金融街控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）	15 金控 01	20 亿元	2015-10-15	1 年	4.00%	未到期
金融街控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 金控 01	20 亿元	2016-02-25	3+2 年	3.83%	未到期
金融街控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 金控 02	15 亿元	2016-04-13	3+2 年	3.80%	未到期
金融街控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	15 亿元	2016-06-01	3+2 年	3.85%	未到期

2、报告期后发行债券情况

自报告期末至募集说明书签署之日，发行人面向合格投资者非公开发行 15 亿元公司债券，简称为“16 金控 04”。

发行人 2015 年 7 月 28 日获准发行 85 亿元私募公司债，截至本募集说明书摘要签署日，已完成全部私募公司债的发行。

表 3-2 报告期后发行债券情况

债券名称	证券简称	发行规模	起息日	期限	票面利率
金融街控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	15 亿元	2016-07-12	3+2 年	3.73%

3、存续债务融资工具募集资金使用情况

2015 年以来，发行人存续的境内债务融资工具募集资金合计 227.00 亿元，均按照募集说明书约定用途使用募集资金，具体情况如下：

表 3-3 发行人存续境内债务融资工具募集资金使用情况

单位：亿元

序号	证券简称	募集资金总额	已使用募集资金	募集资金约定用途	实际用途
1	15 金街 01	40.00	40.00	补充营运资金	补充营运资金
2	15 金街 02	10.00	10.00	补充营运资金	补充营运资金
3	15 金街 03	40.00	40.00	补充营运资金	补充营运资金
4	15 金控 01	20.00	20.00	补充营运资金	补充营运资金
5	15 金融街 MTN001	28.00	28.00	13.85 亿元用于普通商品房开发项目、7.59 亿元偿还银行贷款及 6.56 亿元补充流动资金	4.20 亿元用于南宫项目、8.80 亿元用于重庆融景城项目、0.12 亿元用于漫香郡项目、0.73 亿元用于融汇项目、7.59 亿元偿还银行贷款、6.56 亿元补充流动资金
6	15 金融街 MTN002	24.00	24.00	14 亿元用于房地产开发项目、10 亿元偿还银行贷款	3.50 亿元用于海伦项目、3.00 亿元用于巽寮湾项目、2.00 亿元用于华苑项目、1.50 亿元用于金悦熙城项目、4.00 亿元用于广钢新城（一期）项目、10 亿元偿还银行贷款
7	16 金控 01	20.00	20.00	补充营运资金	补充营运资金
8	16 金控 02	15.00	15.00	补充营运资金	补充营运资金
9	16 金控 03	15.00	15.00	补充营运资金	补充营运资金
10	16 金控 04	15.00	15.00	补充营运资金	补充营运资金

（四）本次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

截至本次债券募集说明书签署日，发行人公开发行公司债券累计余额为 90 亿元。本次债券发行规模不超过 25 亿元，本次债券全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为 115 亿元，占公司截至 2015 年 12 月 31 日经审计的合并资产负债表中所有者权益的比例为 39.65%，占公司截至 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 39.74%。

（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：

表 3-4 近三年及一期主要财务指标

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动比率	3.10	3.10	2.06	2.21
速动比率	0.86	0.67	0.53	0.64
资产负债率(%)	74.83	72.55	69.40	67.85
项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
EBITDA 利息保障倍数	1.01	1.36	1.90	2.42
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)	362,848.84	-1,284,157.07	-32,117.97	-290,595.26

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) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+固定资产折旧+无形资产折旧+长期待摊费用摊销+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

第三节 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：北京市西城区金城坊街7号

办公地址：北京市西城区金城坊街7号

邮政编码：100033

信息披露负责人：范文

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

统一社会信用代码：9111000020283066XF

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 2015 年 12 月 31 日，发行人资产总计 10,567,867.59 万元，负债总计 7,667,512.92 万元，所有者权益 2,900,354.67 万元，2015 年营业收入 1,556,475.00 万元，利润总额 320,784.94 万元，净利润 226,505.54 万元，归属母公司所有者的净利润 225,318.55 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人资产总计 11,496,966.64 万元，负债总计 8,603,059.28 万元，所有者权益 2,893,907.36 万元，2016 年上半年营业收入 616,703.59 万元，利润总额 106,148.30 万元，净利润 75,406.66 万元，归属母公司所有者的净利润 75,862.31 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2016年6月30日，发行人前十大股东情况如下：

表 5-1 发行人前十大股东情况

单位：股、%

股东名称	持股数量	占总股本比例	股本性质
北京金融街投资（集团）有限公司	863,381,619	28.89	A 股流通股
和谐健康保险股份有限公司-万能产品	474,524,890	15.88	A 股流通股
安邦人寿保险股份有限公司-积极型投资组合	421,555,101	14.10	A 股流通股
中国证券金融股份有限公司	81,793,778	2.74	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
中央汇金资产管理有限责任公司	52,910,000	1.77	A 股流通股
程海庆	15,216,235	0.51	A 股流通股
富邦人寿保险股份有限公司-自有资金	13,125,930	0.44	A 股流通股
华夏基金-农业银行-华夏中证金融资产管理计划	10,937,875	0.37	A 股流通股
阿布达比投资局	10,759,658	0.36	A 股流通股
合计	2,012,622,094	67.35	-

（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

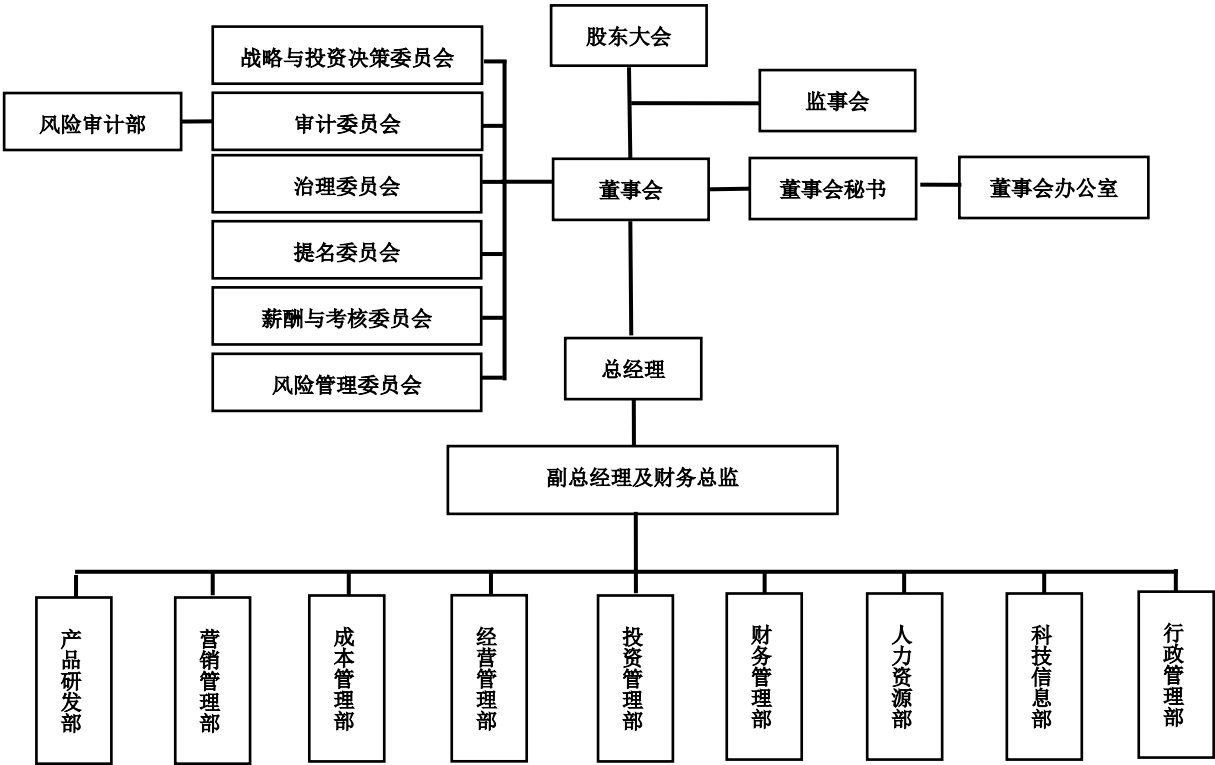
根据发行人公司章程第 147 条，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、常务副总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人和公司认定的其他管理人员为公司高级管理人员。公司章程第 151 条规定总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体

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 2016 年 6 月 30 日，发行人治理结构图如下：

图 5-1 发行人治理结构图



截至 2016 年 6 月 30 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：

表 5-2 职能部门职责情况

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、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。安全生产工作是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 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入合并范围的下属子公司有 63 家，基本情况如下：

表 5-3 发行人控股子公司基本情况

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
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

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		
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		92.36	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		100.00	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

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		
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公司	北京市	房地产开发	5,000	100.00		非同一控制下合并	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		
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	金融街东丽湖（天津）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	广州融辰置业有限公司	广州市	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级
53	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
54	金融街升达（北京）科技有限公司	北京市	技术开发、技术咨询	2,000		90.00	直接设立	三级
55	北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	北京市	餐饮服务、物业管理	1,000		91.28	非同一控制下合并	三级
56	京津融都（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发项目筹	50,000	80.00		直接设立	二级
57	北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	投资管理	10,000		50.00	直接设立	三级
58	上海融展置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级

序号	子公司全称	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例		取得方式	备注
					直接	间接		
59	上海融兴置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	四级
60	上海融御置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	四级
61	北京金丰万晟置业有限公司	北京	房地产开发	10,000		50.00	直接设立	四级
62	广州融都置业有限公司	广州	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级
63	天津融承和信投资有限公司	天津	投资	10,000		100.00	直接设立	三级

2、发行人主要子公司基本财务情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要子公司基本财务情况如下：

表 5-4 发行人主要子公司基本情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	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	子公司	房地产开发	45,000	705,262	403,182	41,332	186,555	139,878
金融街融展（天津）置业有限公司	子公司	房地产开发	120,000	237,089	164,818	223,227	45,837	34,362
金融街（北京）置地有限公司	子公司	房地产开发	10,000	822,256	91,336	277,267	110,262	82,660

发行人主要子公司基本情况如下：

（1）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；销售自行开放的商品房；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。

（2）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，法定代表人为祝艳辉。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。

(3) 金融街（北京）置地有限公司

金融街（北京）置地有限公司成立于 2010 年 11 月 23 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为祝艳辉。经营范围为 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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

3、发行人联营、合营企业基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人联营、合营企业共有 4 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：

表 5-5 发行人联营、合营企业基本情况

单位：万元、%

公司名称	企业性质	主营业务	注册资本	持股比例	核算科目
北京石开房地产开发有限公司	合营企业	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	合营企业	旅游服务	160	50.00	长期股权投资
北京未来科技城昌融置业有限公司	联营企业	房地产开发	10,000	30.00	长期股权投资
北京未来科技城昌金置业有限公司	联营企业	房地产开发	5,000	49.00	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 2016 年 6 月 30 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 28.89%，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。

截至 2015 年 12 月 31 日，金融街集团资产总额为 18,463,680.06 万元，负债总额为 12,784,401.31 万元，所有者权益为 5,679,278.75 万元；2015 年度实现营业收入 1,975,766.21 万元，利润总额 431,603.11 万元，净利润 312,009.92 万元，归属于母公司所有者的净利润 141,562.54 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，金融街集团直接持有发行人股份数量为 863,381,619 股，持股比例为 28.89%，持有发行人股份无质押、冻结或其他存在争议的情况。

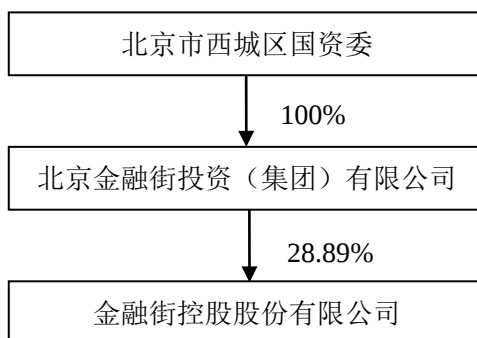
（二）实际控制人基本情况

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 2016 年 6 月 30 日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图示：

图 5-2 控股股东及实际控制人持股情况



（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，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。截至本募集说明书摘要签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 5-6 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

董事会成员					
姓名	职务	出生年份	任期起止日	2016 年 6 月末持股数（股）	2016 年 6 月末持有公司已发行债券数（张）
刘世春	董事长	1968 年	2000.6.26-2017.7.31	339,000	-
高靓	董事、总经理	1970 年	2013.4.25-2017.7.31	123,200	-
吕洪	董事	1967 年	2011.6.24-2017.7.31	240,000	-
上官清	董事	1973 年	2011.8.1-2017.7.31	-	-
祁怀锦	独立董事	1963 年	2011.6.24-2017.7.31	-	-
林义相	独立董事	1964 年	2014.8.1-2017.7.31	-	-
牛俊杰	独立董事	1964 年	2015.3.9-2017.7.31	-	-
监事会成员					
姓名	职务	出生年份	任期	2016 年 6 月末持股数（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	2011.6.24-2017.7.31	-	-
高级管理人员					
姓名	职务	出生年份	任期	2016 年 6 月末持股数（股）	-

高靓	董事、总经理	1970 年	2013.4.25-2017.7.31	123,200	-
栗谦	副总经理	1965 年	2011.7.1-2017.7.31	208,022	-
杨轩	副总经理	1969 年	2006.2.18-2017.7.31	208,020	-
王志刚	副总经理	1968 年	2011.7.1-2017.7.31	148,094	-
张晓鹏	董事会秘书	1972 年	2010.1.14-2017.7.31	207,214	-
张梅华	财务总监	1969 年	2011.7.1-2017.7.31	150,000	-
祝艳辉	副总经理	1974 年	2012.1.1-2017.7.31	124,700	-
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	-	-

2016 年 4 月 21 日，公司董事会收到公司董事王功伟先生和公司董事鞠瑾先生提交的书面辞职报告。王功伟先生和鞠瑾先生由于个人原因辞去公司董事及一切职务。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

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、常务副总经理和公司董事长。

高靓：女，曾任公司常务副总经理、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。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事和公司董事、总经理。

吕洪：男，高级工程师。曾任公司总经理、总工程师。现任北京金融街投资（集团）有限公司副总经理和公司董事。

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和公司董事。

祁怀锦：男，博士生导师，现任中央财经大学教授、博士后联系人和公司独立董事。

林义相：男，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和公司独立董事。

牛俊杰：男，现任北京世纪瑞尔技术股份有限公司董事长和公司独立董事。

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和公司监事会监事长（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）有限公司总经济师和公司监事。

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和公司职工监事。

3、高级管理人员简历

高靓：其简历见董事会成员简介。

栗谦：男，高级工程师（正高），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。现任公司副总经理、北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。

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。现任公司副总经理。

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。现任公司副总经理、京津融都（天津）置业有限公司总经理。

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。现任公司董事会秘书、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。现任公司副总经理、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。

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。现任公司副总经理、金融街广州置业有限公司执行董事、金融街惠州置业有限公司董事长。

盛华平：男，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。现任公司副总经理、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

表 5-7 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
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	
陈广奎	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
高靓	董事、总经理	北京金融街投资（集团）有限公司	董事	2013.12.31	2016.12.30	否
吕洪	董事	北京金融街投资（集团）有限公司	副总经理	2014.8.2	2016.12.30	是

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
上官清	董事	和谐健康保险股份有限公司	董事长	2012.3.27	至今	是

2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

表 5-8 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
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、发行人近三年营业收入情况

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、重庆等一线城市及区域中心城市。

近三年及一期公司营业收入情况如下：

表 5-9 近三年及一期公司营业收入情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	616,703.59	1,556,475.00	2,203,588.57	1,988,257.20

营业成本	366,949.58	1,088,681.71	1,528,742.54	1,242,141.07
营业利润	104,547.13	318,897.19	411,624.31	468,675.21
净利润	75,406.66	226,505.54	311,253.78	352,003.49
毛利润	249,754.01	467,793.29	674,846.03	746,116.13
毛利率	40.50	30.05%	30.62%	37.53%

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 1,988,257.20 万元、2,203,588.57 万元、1,556,475.00 万元和 616,703.59 万元，2014 年较 2013 年同比增长 10.83%。2015 年较 2014 年同比下降 29.37%，2015 年同比下降主要原因一是公司主动增持北京核心城区的优质写字楼项目，影响当期营业收入；二是金融街广安中心 C、D 地块规划建筑面积在 2015 年度调减，导致来自金融街广安中心 C、D 地块的营业收入相应减少；三是公司部分项目结算延后，影响当期营业收入。2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 1,242,141.07 万元、1,528,742.54 万元、1,088,681.71 万元和 366,949.58 万元。2014 年营业成本较 2013 年同比增长 23.07%，2015 年营业成本较 2014 年同比下降 28.79%。最近三年及一期，发行人毛利润分别为 746,116.13 万元、674,846.03 万元、467,793.29 万元和 249,754.01 万元，近三年毛利润持续下降，主要系营业收入及毛利率下滑影响；最近三年及一期，发行人毛利率分别为 37.53%、30.62%、30.05%和 40.50%，受行业毛利率下滑影响，2014 年度毛利率下滑明显，2015 年度公司毛利率有所下滑但基本保持平稳。

2、发行人的主营业务结构

(1) 按业务类型分

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

表 5-10 发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 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
房产开发	524,540.94	85.06	1,400,562.90	89.98	2,078,254.27	94.32	1,876,823.08	94.39
物业租赁	59,398.24	9.63	92,606.85	5.95	69,726.53	3.16	67,301.31	3.39
物业经营	30,191.27	4.90	55,580.48	3.57	51,167.51	2.32	43,269.58	2.18

其他收入	2,573.13	0.42	7,724.78	0.50	4,161.45	0.19	257.1	0.01
合计	616,703.59	100.00	1,556,475.00	100.00	2,203,309.76	100.00	1,988,206.99	100.00

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人土地开发营业收入分别为 555.92 万元、0 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。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人房产开发营业收入分别为 1,876,823.08 万元、2,078,254.27 万元、1,400,562.90 万元和 524,540.94 万元，占公司主营业务收入的 85%以上。2015 年发行人房产开发营业收入同比减少 32.61%，主要原因一是公司主动增持北京核心城区的优质写字楼项目，影响当期营业收入；二是金融街广安中心 C、D 地块规划建筑面积在 2015 年度调减，导致来自金融街广安中心 C、D 地块的营业收入相应减少；三是公司部分项目结算延后，影响当期营业收入。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人物业租赁收入分别为 67,301.31 万元、69,726.53 万元、92,606.85 万元和 59,398.24 万元。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。2015 年度物业租赁业务实现营业收入 9.3 亿元，同比增长 33%。主要原因一是部分增持优质写字楼项目投入租赁运营，使租赁收入增加；二是现有写字楼、商业项目优化客户/业态结构、增加增值服务、创新企划活动，租金价格和营业收入实现较快增长。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人物业经营收入分别为 43,269.58 万元、51,167.51 万元、55,580.48 万元和 30,191.27 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内部挖潜增效，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：

表 5-11 发行人主营业务区域划分情况

单位：万元、%

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	832,781.92	53.50	1,693,551.13	76.86	1,072,069.64	53.92

重庆	410,281.50	26.36	102,973.37	4.67	139,433.03	7.01
天津	240,949.32	15.48	337,455.43	15.32	619,648.18	31.17
惠州	72,462.26	4.66	69,390.27	3.15	157,056.13	7.90
合计	1,556,475.00	100.00	2,203,370.20	100.00	1,988,206.99	100.00

3、发行人主要客户及供应商情况

2013-2015 年度，发行人主要客户情况如下：

表 5-12 发行人主要客户情况

单位：万元

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
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%
	客户四	146,691.99	6.66%
	客户五	28,323.65	1.29%
2015 年度	客户一	108,548.55	6.97%
	客户二	103,781.41	6.67%
	客户三	103,521.61	6.65%
	客户四	78,254.20	5.03%
	客户五	75,185.32	4.83%

2013-2015 年度，发行人主要供应商情况如下：

表 5-13 发行人主要供应商情况

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
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 年度	供应商一	100,016	22.87%
	供应商二	40,451	9.25%
	供应商三	24,885	5.69%
	供应商四	23,643	5.41%
	供应商五	19,517	4.46%

（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、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况如下：

表 5-14 截至本募集说明书摘要签署日发行人下属主要房地产开发经营主体取得主要资质

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	2019/4/25
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	2016/9/30
5	金融街长安（北京）置业有限公司	XC-A-6166	四级	2018/4/24

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期至
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	2017/5/17
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	2016/9/30
10	金石融景房地产开发有限公司	SJ-A-6379	暂定	2019/8/27
11	金融街融辰（北京）置业有限公司	XC-A-8616	暂定	2017/3/10
12	金融街广州置业有限公司	1510595-09	暂定	2016/9/30
13	广州金融街融展置业有限公司	1510606-01	暂定	2017/1/30
14	北京德胜投资有限责任公司	XC-A-0231	暂定	2019/8/5
15	北京金融街奕兴置业有限公司	DX-A-5844	三级	2019/8/5
16	北京奕环天和置业有限公司	DX-A-5875	四级	2019/2/3
17	上海杭钢嘉杰实业有限公司	沪房管（虹口）第 0000310 号	暂定	2017/8/13
18	天津盛世鑫和置业有限公司	津建房证【2010】第 S1699 号	四级	2017/2/28
19	金融街重庆融拓置业有限公司	0325032	二级	2017/8/20
21	金融街融展（天津）置业有限公司	津建房证【2012】第 S2097 号	四级	2017/2/28
22	金融街广安（北京）置业有限公司	XC-A-8615	暂定	2017/1/22
23	金融街重庆融玺置业有限公司	0407337	暂定二级	2017/1/30
24	广州融御置业有限公司	1510610-03	暂定	2017/3/31
25	金融街重庆融航置业有限公司	0207694	暂定二级	2016/9/10
26	天津恒通华创置业有限公司	津建房证【2014】第 S2405 号	四级	2017/2/28
27	上海静盛房地产开发有限公司	沪房管（静安）第 0000206 号	暂定	2017/3/25
28	广州融方置业有限公司	1510617-05-	暂定	2017/5/30
29	北京金天恒置业有限公司	FT-A-8695	暂定	2017/1/4
30	北京未来科技城昌融置业有限公司	CP-A-6799	暂定	2017/3/25
31	上海融展置地有限公司	沪房管（闸北）第 0000306 号	暂定	2016/9/11
32	上海融兴置地有限公司	沪房管（闸北）第 0000307 号	暂定	2017/9/14
33	上海融御置地有限公司	沪房管（闸北）第 0000308 号	暂定	2017/9/14
34	金融街东丽湖（天津）置业有限公司	津建房证【2004】第 S1078 号	四级	2017/2/28

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期至
35	天津鑫和隆昌置业有限公司	津建房证【2014】第 S2364 号	暂定四级	2017/2/28

注：截至本募集说明书摘要签署日，发行人部分子公司已到期，相关证照正在办理中。

(2) 商务地产和住宅销售情况

近三年，发行人商务地产和住宅的销售情况如下：

表 5-15 发行人商务地产和住宅的销售情况

单位：亿元、万平方米、%

项目	2015 年			2014 年			2013 年		
	销售签约面积	签约额		销售签约面积	签约额		销售签约面积	签约额	
		金额	比例		金额	比例		金额	比例
商务地产	14.83	49.19	32.79	21.90	73.40	56.61	37.27	149.00	66.22
住宅	70.43	100.81	67.21	38.15	56.25	43.39	49.02	76.00	33.78
总计	85.27	150.00	100.00	60.05	129.65	100.00	86.29	225.00	100.00

2013 年度，发行人实现房产销售签约面积约 86.29 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。

2015 年度，发行人实现房产销售签约面积约 85 万平方米，签约额约 150 亿元；结算面积约 79 万平方米，实现营业收入约 140 亿元。在上述 150 亿元签约额中，商务地产销售约为 49.19 亿元，占比 32.79%；住宅销售约为 100.81 亿元，占比 67.21%。发行人天津、重庆、惠州地区销售面积较 2014 年均实现大幅增长，新进入的广州、上海地区顺利实现销售签约。2015 年度商务地产签约额大幅下

降，一是公司主动增持北京核心城区的优质写字楼项目，影响当期营业收入；二是金融街广安中心 C、D 地块规划建筑面积在 2015 年度调减，导致来自金融街广安中心 C、D 地块的营业收入相应减少；三是公司部分项目结算延后，影响当期营业收入。

（3）发行人房地产开发运营情况

表 5-16 发行人房地产开发运营情况

指标	2015 年	2014 年	2013 年
开复工面积（万平方米）	365	315	404
其中：新开工面积	181	115	83
竣工面积（万平方米）	97	132	206
合同销售面积（万平方米）	85	60	86
合同销售金额（亿元）	150	130	225
结算面积（万平方米）	79	85	110
结算金额（亿元）	140	208	188

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。2015 年，公司根据市场形势变化和自身存货情况，主动调整部分项目工程进度，实现开复工面积 365 万平方米，同比增长 16%；其中，实现新开工面积 181 万平方米，同比增长 58%；实现竣工面积 97 万平方米，同比下降 27%。

截至 2015 年末，发行人项目储备情况如下：

表 5-17 发行人项目储备情况

所属地区	项目名称	权益比例	业态	规划建筑面积（平方米）	总体未结算面积（平方米）	地上未结算面积（平方米）
北京	金融街（长安）中心	80%	办公、酒店、公寓、商业	383,847	383,847	237,304
	南宫嘉园	80%	住宅、商业	152,933	101,133	66,070
	金融街（广安）中心（原中信城项目）	100%	商业、办公	694,069	626,026	456,219
	通州商务园	84%	办公	488,111	325,348	208,385
	金色漫香林	100%	商业、车位	71,040	55,888	39,206

所属地区	项目名称	权益比例	业态	规划建筑面积 (平方米)	总体未结算面积 (平方米)	地上未结算面积 (平方米)
	金融街（月坛）中心	100%	办公、商业	380,573	3,297	3,297
	金融街 E6/E6A 地块	100%	写字楼	133,566	87,900	87,900
	丰科园项目	50%	办公、商业	150,885	150,885	110,000
	公园懿府 (原“南苑项目”)	50%	住宅、商业	286,499	245,062	205,093
上海	金融街静安广场	100%	住宅、办公、商业	75,637	75,637	50,296
	金融街海伦中心	100%	办公、商业	168,925	168,925	115,067
	闸北区上海火车站 北广场以北项目	100%	住宅、办公、商业	453,192	453,192	326,192
广州	融穗澜湾	100%	住宅、商业	128,594	128,594	91,227
	融穗华府	100%	住宅、商业	333,164	333,164	236,070
	融穗御府	100%	住宅、商业	136,979	136,979	89,346
	海珠区石岗路分地块 二 AH051025 地块	100%	住宅、商业	168,155	168,155	107,525
	广钢二期项目	50%	住宅、商业	311,122	311,122	227,361
天津	大都会项目	50%	住宅、办公	883,428	360,131	268,927
	诺丁山项目 (原“张家窝项目”)	50%	住宅、办公	247,269	225,177	178,539
	金融街（南开）中心	77%	住宅、写字楼、商业	439,921	263,296	137,936
	金融街（和平）中心	100%	住宅、商业、办公	270,291	165,510	109,359
	融汇	97%	住宅	118,509	118,509	91,768
	东丽湖项目	51%	住宅	300,717	300,717	195,288
重庆	融景城	100%	住宅、办公、商业	1,652,143	1,143,314	833,925
	金悦熙城	100%	住宅、商业	130,646	130,646	90,995
	重庆特钢厂	100%	住宅、商业	242,389	242,389	175,210
惠州	惠州巽寮湾	91%	住宅、商业	3,145,029	2,431,801	2,431,801
合计				11,947,633	9,136,644	7,170,306

2015 年度，发行人房地产项目销售情况如下：

表 5-18 发行人房地产项目销售情况

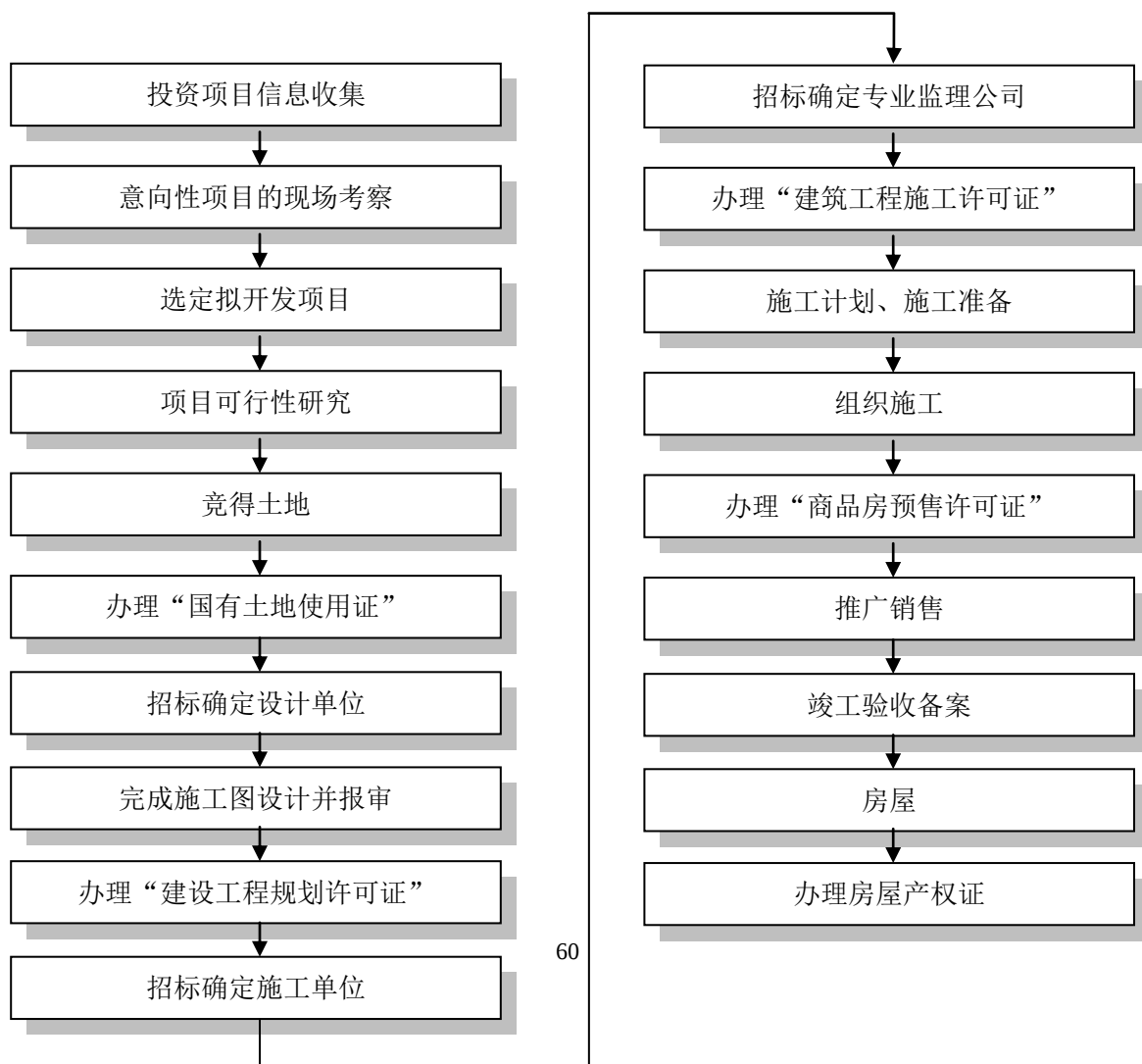
城市	可供出售面积 (平方米)	2015 年销售面积 (平方米)	2015 年销售金额 (万元)
北京	402,280	283,548	691,807
上海	10,720	6,559	43,026
广州	77,000	45,297	102,146
天津	351,197	205,031	426,339
重庆	378,323	245,973	178,963
惠州	175,183	62,884	56,366

(4) 房地产库存去化情况

2015 年发行人存货账面价值 649.15 亿元，相比 2014 年新增 142.64 亿元，2015 年房地产项目可供出售面积 1,394,703 平方米，2015 年完成销售 849,292 平方米，整体去化率超 60%。总体来看，发行人房地产业务聚焦一线城市，关注人口吸纳能力强、市场供求关系健康的区域中心城市，房地产项目总体去化情况良好，但不同区域去化程度存在一定差异。2015 年，发行人惠州地区受开发进度及购房需求影响，去化率较低。

(5) 房地产开发业务流程

图 5-3 房地产开发业务流程



（6）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。销售模式为现房销售和现房销售。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

表 5-19 物业租赁基本情况

单位：平方米、%

自持物业	所在区域	主要业态	建筑面积	出租率		
				2013 年度	2014 年度	2015 年度
金融街中心项目	北京	写字楼	141,619	100	100	100
金融街（月坛）中心部分		写字楼	53,224	-	-	-
金融街（广安）中心部分		写字楼	22,131	-	-	-
德胜国际中心项目		写字楼	31,206	96	100	100
金融大厦		写字楼	12,175	-	-	-
其他零散写字楼		写字楼	6,600	100	100	100
通泰大厦		写字楼	2,295	100	100	100
其他		车位、配套	30,695	100	100	100

金融街购物中心		商业	140,591	96	97.84	96.4
金树街项目		商业	14,771	100	100	100
C3 四合院		商业	2,081	100	-	100
金融街西单购物中心		商业	57,985	-	100	100
E2 四合院 4 号院		商业	2,235	-	100	100
环球金融中心	天津	写字楼	97,971	51	63	75.30

报告期内，公司在北京、天津等中心城市的核心区域持有出租物业规划建筑面积约 61.6 万平方米，其中，写字楼及配套业态面积约 39.8 万平方米，商业业态面积约 21.8 万平方米。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。

金融街（月坛）中心部分和金融街（广安）中心部分为发行人 2015 年新竣工转为自持的物业，截至 2015 年末尚未出租。金融大厦近三年由于处于持续改扩建状态中，并未出租，出租率为 0。

（2）主要商业项目经营情况

表 5-20 主要商业项目经营情况

单位：万元、%

项目名称	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入金额	增长率	收入金额	增长率	收入金额	增长率
金融街购物中心	29,156	8.96	26,758	9.83	24,363	7.83
金树街、C3 四合院	3,864	4.49	3,698	-3.75	3,842	10.66
北京西单美晟广场（商业）	3,076	17.14	2,626	402.1	523	-

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 140,591 平方米，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，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。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

表 5-21 主要办公楼项目经营情况

单位：万元、%

项目名称	2015 年		2014 年度		2013 年度	
	收入金额	增长率	收入金额	增长率	收入金额	增长率
金融街中心	37,477	91.36	19,585	-14.70	22,959	27.30
金融街零散写字楼	4,568	-0.33	4,583	-2.86	4,718	13.44
德胜国际中心	7,685	19.18	6,448	27.61	5,053	3.27
天津环球金融中心	8,798	40.88	6,245	26.57	4,934	22.28

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。

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

表 5-22 物业经营基本情况

单位：平方米、%

自持物业	所在区域	物业类型	建筑面积	出租率		
				2013 年度	2014 年度	2015 年度
丽思卡尔顿酒店	北京	酒店公寓及配套	42,460	70	73	74
金融街公寓			49,978	78	83	81
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	酒店	64,630	51	46	50
惠州喜来登酒店	惠州	酒店	43,649	46	45	51
合计	-	-	209,716			

截至 2016 年 6 月 30 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。E2 四合院 5 号院及金融街控股体育中心为发行人自主管理运营的物业，并未对外出租。

(2) 主要物业经营情况

表 5-22 主要物业经营情况

单位：万元、%

项目名称	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	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	20,826	3.28	20,165	2.02	19,766	-9.09
北京金融街公寓	8,037	13.55	7,078	12.56	6,288	6.40
北京体育活动中心(原北京金融家俱乐部)	2,628	8.73	2,417	7.33	2,252	8.79
天津瑞吉酒店	6,984	0.82	6,927	-9.38	7,644	6.67
惠州喜来登酒店	6,713	8.99	6,159	-11.46	6,956	-1.78

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。

（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和 E2 四合院 5 号院。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。

2013 年至 2015 年，发行人取得土地开发收入分别为 555.92 万元、0 万元和 0 万元。2013 年以后，随着金融街区域的开发完成，发行人一级土地开发业

务基本停止。

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、重庆等一线城市及区域中心城市。

（一）房地产行业现状

2015 年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，中央陆续出台降息降准、降低首付、减免税费等政策，促进房地产市场存货去化工作。

根据国家统计局数据，2015 年，全国商品房销售面积 12.8 亿平米，同比增长 6.5%；商品房销售额 8.7 万亿元，同比增长 14.4%，全国商品房销售有所回升。

2015 年末，全国商品待售面积同比增长 15.6%，全国商品房库存水平创历史新高。其中，一线城市去化周期回归健康，商品房销售价格上涨约 17%；二三四线城市去化周期依然保持在高位，销售价格下跌约 1%。不同城市库存去化压力分化更加明显。

2015 年，全国土地成交价格同比上涨 11.3%，地价涨幅高于房价涨幅 3.9 个百分点；尤其是一线城市土地溢价率攀升至近 30%，甚至出现地价高于房价情况。

根据中国指数研究院数据，2015 年，北京、上海商品房销售额同比分别增长 28%、46%，商品房销售面积同比分别增长 7%、17%，销售去化周期约为 12 个月，市场供求关系有所改善，项目投资竞争加剧，北京、上海土地溢价率分别为 38%、30%的历史高位；广州商品房销售额和 2014 年基本持平，商品房销售面积同比增长 7%，销售去化周期约为 17 个月，市场销售去化存在一定压力，广州土地溢价率达到 10%；天津商品房销售额同比增长 20%，商品房销售面积同比增长 10%，销售去化周期约为 22 个月，市场销售去化压力较大，天津土地溢价率依然达 8%；重庆商品房销售额同比增长 5%，商品房销售面积同比增长 6%，

销售去化周期约为 17 个月，市场销售去化压力较大，重庆土地溢价率保持在 2% 的较低水平。

根据世邦魏理仕市场报告，2015 年末，北京、上海甲级写字楼整体空置率分别为 6%、5%，甲级写字楼整体租金同比分别上涨 0.2%、5.4%，北京、上海的甲级写字楼出租市场目前处于供求健康、租金上涨状态；天津甲级写字楼整体空置率为 28%，甲级写字楼整体租金同比下跌 2.4%，天津甲级写字楼出租市场短期存在供大于求的压力。

发行人主要业务地区为北京、上海、广州、重庆、天津和惠州。根据国家统计局数据，2015 年，北京商品房销售面积 1,554 万平米，同比增长 7%；商品房销售金额 3,518 亿元，同比增长 28%；商品房销售价格 22,632 元/平米，同比上涨 20%。2015 年，上海商品房销售面积 2,431 万平米，同比增长 17%；商品房销售金额 5,094 亿元，同比增长 46%；商品房销售价格 20,949 元/平米，同比上涨 25%。2015 年，天津商品房销售面积 1,771 万平米，同比增长 10%；商品房销售金额 1,790 亿元，同比增长 20%；商品房销售价格 10,107 元/平米，同比上涨 10%。2015 年，重庆商品房销售面积 5,381 万平米，同比增长 6%；商品房销售金额 2,952 亿元，同比增长 5%；商品房销售价格 5,486 元/平米，同比微降 1%。2015 年，广州商品房销售面积 1,653 万平米，同比增长 7%；商品房销售金额 2,416 亿元，和去年同期持平；商品房销售价格 14,612 元/平米，同比下降 7%。2015 年，惠州商品房销售面积 1,300 万平米，同比增长 32%；商品房销售金额 800 亿元，同比增长 36%；商品房销售价格 6,158 元/平米，同比上涨 3%。

（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。2014 年我国人均 GDP 约为 7,590 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 2014 年末我国城市化率水平为 54.77%，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

2015 年房地产政策坚持促销费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从需求全来看，中央多轮降准降息，并通过降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入等措施，构建宽松的市场环境。地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。

在限购方面，（1）2014 年 40 多个城市全面放开限购，截止到 2014 年末全国 47 个限购城市当中仅有北上广深和三亚维持限购政策，购房资格的放开也从根本上释放出大量的各类置业需求。（2）2015 年 12 月中央经济工作会议提出落实户籍制度改革方案，加快农民工市民化，扩大有效需求。旨在通过放开城镇流动人口购房、医疗、教育等城市综合福利鼓励农民工进城置业，加速库存去化。

（3）2015 年 8 月商务部发布《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》十年来首次打破境外人士在国内买房的限制。至此，在非一线城市城镇居民，流动人口以及海外人员的购房门槛已经基本完全放开，为其他宽松政策的实施提供最根本的需求支撑。

限贷和限首付方面，（1）2014 年 9 月 30 日央行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，规定首套房贷款利率下限重回 0.7 倍，放宽首套房认定标准和各地银行住房信贷政策的尺度。同年《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》降低公积金门槛，实行异地互认并表态支持二次使用。（2）2015 年 3 月 30 日，《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》分别下调公积金贷款的首套房和二套房的首付比例，有效降低刚需和改善型需求的资金门槛。（3）2015 年 8 月 31 日《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》对于拥有 1 套住房且结清贷款的家庭再次申请公积金贷款购房的首付比例进一步下调 10%至 20%。（4）2015 年 9 月 30 日《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》提出提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年。同期《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》将非限购城市首套房商业贷款的首付比

例下调至 25%。(5) 2016 年 2 月 2 日《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》再次将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20%和 30%。公积金和商业贷款杠杆率的连续提升在本轮调控中发挥了重要的接力作用，也是推动 2015 年市场成交全面复苏的主要力量。至此非限购城市商业贷款的首套房和二套房的首付比例与公积金政策规定基本一致，最低首付比例分别为 20%和 30%，回归第二轮调控之前 08 年的合理水平，使得各类贷款方式能够切实享受到最大幅度的优惠。资金门槛的大幅降低也将发挥较强的杠杆作用，继续撬动更多的刚需和改善型需求入市。

在税费方面，(1) 2015 年 3 月 30 日《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》将营业税免征年限由 5 年缩短至 2 年。(2) 2016 年 2 月 19 日《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1%和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年。其中契税自 2010 年收紧以来首次松动，对于大户型市场的改善效果突出，也象征着新一轮税费调控的开始，为此前个税抵扣购房贷款提供了更多的想象空间。

购房金融支持方面，(1) 2015 年 1 月 14 日《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，明确提出鼓励 REITs 试点，多来源增加住房租赁市场资金供给。(2) 2015 年 11 月 20 日《住房公积金管理条例(修订送审稿)》向社会公开征求意见，拟放宽提取条件，扩大覆盖人群，申请发行个人住房贷款支持证券。(3) 2015 年 2 月 17 日《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》将住房公积金账户存款利率调整为一年期定期存款利率。作为住房金融系统重要支持的公积金体系依然有较大的提升空间，资产证券化的开启预计能够释放万亿资金规模，大幅提升对合理购房需求的支持力度。此外 REITS，住房保障银行等新兴金融体系的快速发展也能够为棚户区改造，保障房安置货币化以及政府回购商品房方面提供资金支持。未来多层次的住房金融系统将成为支撑房地产市场改革的中坚力量。

(四) 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

2016 年，公司坚守“以商业地产为核心，以住宅地产为基础，适当增持优质物业，提升全价值链运营能力”的业务模式，开发业务加强存货去化、提升产品溢价，自持业务优化业态结构、提升管理能力，创新发展房地产细分市场和价值链前后端业务，重点推进以下几项工作：

1、合规经营，保障公司平稳健康发展

2016 年，公司完善制度体系、深化风险调研、强化内控监督，使风险管理和内控监督覆盖公司经营管理的全领域、全过程，提高公司风险管控的前瞻性和有效性，保障依法合规经营；公司在规范运作的前提下，统筹规划和安排项目的工程建设、销售签约、手续办理等工作，全力争取实现年度经营计划。

2、调整结构，提升公司综合盈利能力

2016 年，公司通过调整存货结构、优化自持结构、改善债务结构，综合提升公司盈利能力。公司通过采取积极销售策略、运用新型营销工具、全面落实 4C 服务体系、加强营销渠道管理等措施，加大存货去化力度，加速现金回流；公司优化自持物业结构，适当增持北京、上海等核心城市核心区域优质物业，逐步减少低效资产，提升自持业务运营效率和盈利能力；公司改善债务结构，加大直接融资力度，探索和推进项目供应链融资业务，提高资金使用效率，降低综合融资成本。

3、深耕一线，积极获取优质项目资源

2016 年，公司计划新增项目投资权益金额约 133 亿元。公司坚持“聚焦一线城市，把握京津冀一体化机遇，关注人口吸纳力强、市场供求关系健康的区域中

心城市”的项目投资策略，科学把握房地产市场规模，拓展项目获取方式，重点加强一线城市核心城区城市更新、产业升级等项目获取力度，以合理价格获取优质项目资源。

4、提升能力，增强公司市场竞争力

2016 年，公司通过提高产品溢价能力、提升客户服务能力、强化成本管理能力、深化信息管理能力，苦练内功提升市场竞争力。公司加强产品研发，打造以客户体验和客户价值为核心的全方位精品，提升产品溢价能力；公司完善客户服务体系，增加增值服务内容，提升客户服务能力；公司精细管控成本，加强项目全周期目标成本管理，提升项目盈利能力；公司结合企业战略与业务需求，深化信息系统全面应用，提升信息管理能力。

5、创新发展，打造全价值链服务能力

2016 年，公司商务产品和住宅产品重点完善“智慧楼宇+4C 中心+O2O 服务”和“健康社区+O2O 服务”，自持业务完善运营管理水平；同时公司抓住旅游行业快速增长机遇，进行旅游业态升级，实现“旅游+地产”协同发展；完善“Life 金融街”的功能、内容和体验，力争成为国内成功的商务核心区生活社交平台；提升资产管理能力和盈利能力，逐步形成资产管理优势和客户资源优势，开拓轻资产运营服务，实现资产管理服务对外输出业务的发展；打造金融集，构建更具活力、更加前沿的金融平台型场所，将公司服务从空间租赁、物业服务延伸至商务服务和资源对接。

八、发行人违法违规情况

发行人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。截至 2016 年 6 月末，发行人纳入合并范围子公司 63 家，发行人及其子公司未被列入失信被执行人名单。

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 2016 年 6 月 30 日，公司关联方关系情况如下：

1、发行人母公司情况

表 5-25 发行人母公司情况

母公司名称	注册地	经营范围	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）	21.80 亿	28.89	28.89

2、发行人子公司

表 5-26 发行人子公司情况

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
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

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		
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		92.36	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		100.00	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

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		
	司						立	
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

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		
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	金融街东丽湖（天津）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	广州融辰置业有限公司	广州市	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级
53	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
54	金融街升达（北京）科技有限公司	北京市	技术开发、技术咨询	2,000		90.00	直接设立	三级
55	北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	北京市	餐饮服务、物业管理	1,000		91.28	非同一控制下合并	三级
56	京津融都（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发项目筹	50,000	80.00		直接设立	二级
57	北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	投资管理	10,000		50.00	直接设立	三级
58	上海融展置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级
59	上海融兴置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	四级
60	上海融御置地有限公司	上海	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	四级
61	北京金丰万晟置业有限公司	北京	房地产开发	10,000		50.00	直接设立	四级
62	广州融都置业有限公司	广州	房地产开发	10,000		100.00	直接设立	三级
63	天津融承和信投资有限	天津	投资	10,000		100.00	直接设	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		
	公司						立	

3、发行人合营和联营企业

表 5-27 发行人合营和联营企业情况

公司名称	主营业务	注册资本	持股比例	核算科目
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	旅游服务	160	50.00	长期股权投资
北京未来科技城昌融置业有限公司	房地产开发	10,000	30.00	长期股权投资
北京未来科技城昌金置业有限公司	房地产开发	5,000	49.00	长期股权投资

4、其他关联方

表 5-28 其他关联方情况

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

北京金融街影院有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
安邦资产管理有限责任公司	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威斯汀酒店	同受同一关键管理人员控制
北京金融街慈善基金会	本公司董事担任基金会的理事

（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

2013-2015 年及 2016 年 1-6 月，发行人关联方交易情况如下：

1、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，发行人本次计提担保费 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

表 5-29 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

表 5-30 关联方应付、预收款项

单位：万元

项目名称	金额
预收款项	

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
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	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

2、2014 年度关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

表 5-31 关联方采购商品/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
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	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		9,409.15

(2) 出售商品/提供劳务

表 5-32 关联方出售商品/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

关联方	关联交易内容	2014 年度
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		237.18

(3) 发行人向关联方出租资产

表 5-33 发行人向关联方出租资产情况

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责任公司	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		675.78

(4) 发行人承租关联方资产

表 5-34 发行人承租关联方资产情况

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

表 5-35 关联方为公司提供担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000	2012.3.2	2014.3.1
北京金融街投资（集团）有限公司	5,000	2012.10.22	2014.4.22
北京金融街投资（集团）有限公司	2,000	2012.11.30	2014.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000	2012.10.22	2014.10.22

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000	2012.12.19	2014.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000	2012.12.13	2017.12.13
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000	2013.2.4	2014.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	500,000	2013.9.11	2015.9.10
北京金融街投资（集团）有限公司	300,000	2014.3.25	2019.3.24
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000	2013.9.5	2018.9.4
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000	2014.9.23	2017.9.22
北京金融街投资（集团）有限公司	120,000	2014.3.25	2019.3.24
北京金融街投资（集团）有限公司	99,510	2013.3.29	2015.3.28
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000	2013.6.19	2015.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000	2013.11.19	2015.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000	2013.12.20	2015.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000	2014.11.28	2015.10.22
北京金融街投资（集团）有限公司	4,500	2013.2.4	2015.10.22
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

表 5-36 资金拆借情况

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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
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

表 5-37 关联方应收项目情况

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
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

表 5-38 关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	金额
预收款项	

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
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	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
应付款项	
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

3、2015 年度关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

表 5-39 关联方采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额
北京金融街物业管理有限责任公司	物业管理	2,827.75
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	6,120.06
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	358.24
北京首都华融影院有限责任公司	广告服务	608.23
长城人寿保险股份有限公司	保险费	86.83
合计		10,001.10

(2) 出售商品/提供劳务

表 5-40 关联方出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额
北京天桥盛世文化发展有限公司	房地产经纪	81.65

北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	5.00
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	30.00
合计		144.65

(3) 发行人向关联方出租资产

表 5-41 发行人向关联方出租资产情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入
北京华融新媒广告有限公司	LED 显示屏	228.46
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	33.05
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	写字楼	168.21
合计		677.20

(4) 发行人承租关联方资产

表 5-42 发行人承租关联方资产情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费
北京金昊房地产开发有限公司	车位	18.99
北京金通泰投资有限公司	写字楼	12.95
合计		31.94

(5) 关联方为公司提供担保

表 5-43 关联方为公司提供担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
北京金融街投资（集团）有限公司	99,510.00	2013/3/29	2015/1/14
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000.00	2013/9/11	2015/2/10
北京金融街投资（集团）有限公司	5.00	2014/9/23	2015/3/23
北京金融街投资（集团）有限公司	4,500.00	2013/2/4	2015/4/21
北京金融街投资（集团）有限公司	500.00	2013/6/19	2015/4/21
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000.00	2013/9/11	2015/4/28

北京金融街投资（集团）有限公司	100,000.00	2013/9/11	2015/5/7
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000.00	2013/9/11	2015/5/12
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000.00	2013/9/11	2015/6/10
北京金融街投资（集团）有限公司	5.00	2014/9/23	2015/9/22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000.00	2013/11/19	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000.00	2013/12/20	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000.00	2014/11/28	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	9,500.00	2013/6/19	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	5,000.00	2015/1/29	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	2,000.00	2015/3/20	2015/10/22
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000.00	2012/12/13	2015/12/13
北京金融街投资（集团）有限公司	149,990.00	2014/9/23	2017/9/22
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000.00	2013/9/5	2018/9/4
北京金融街投资（集团）有限公司	300,000.00	2014/3/25	2019/3/24
北京金融街投资（集团）有限公司	120,000.00	2014/3/25	2019/3/24
北京金融街投资（集团）有限公司	200,000.00	2015/2/10	2020/2/9
合计	1,721,010.00		

注：2015 年末北京金融街投资（集团）有限公司为发行人金融机构借款提供担保的余额为 919,990.00 万元，其中 769,990.00 万元借款仅提供保证担保、150,000.00 万元借款同时提供抵押担保。

截止 2015 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，公司本期支付以前年度尚未支付的担保费 3,753,324.65 元。

截止 2015 年 12 月 31 日，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是 919,990.00 万元，公司本期计提担保费 80,695,370.12 元，本期支付担保费 86,000,992.47 元。

（6）关联方资金拆借

①资金拆借

表 5-44 资金拆借情况

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	50,000.00	2014/10/11	2015/10/10	已到期
北京金融街集团财务有限公司	30,000.00	2015/10/21	2018/10/20	未到期
北京金融街集团财务有限公司	40,000.00	2015/8/31	2017/8/30	未到期
拆出：				
北京未来科技城昌融置业有限公司	15,300.00	2014/11/21	2018/11/20	未到期
北京未来科技城昌融置业有限公司	35,520.00	2014/12/30	2018/11/20	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	14,700.00	2015/2/12	2018/2/11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	45,956.18	2015/3/20	2018/2/11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	6,277.82	2015/4/27	2018/2/11	未到期

发行人北京未来科技城昌融置业有限公司、北京未来科技城昌金置业有限公司分别成立于 2015 年 3 月 3 日、2015 年 5 月 21 日。子公司金融街长安（北京）置业有限公司分别于 2015 年 3 月、2015 年 5 月实际出资。

②关联方借款利息支出

公司 2015 年向北京金融街资本运营中心支付借款利息 29,402,777.78 元。公司 2015 年向北京金融街集团财务有限公司支付借款利息 8,763,888.90 元。

③关联方借款利息收入

公司 2015 年收到北京金融街集团财务有限公司的借款利息 1,339,914.91 元。公司 2015 年收到北京未来科技城昌融置业有限公司的借款利息 23,377,200.00 元。公司 2015 年收到北京未来科技城昌金置业有限公司的借款利息 48,751,751.76 元。

（7）关联方应收项目

表 5-45 关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	2015 年末余额	
	账面余额	坏账准备
应收账款		
北京金融街物业管理有限责任公司	24.91	
北京华融新媒广告有限公司	228.46	
合 计	253.37	

预付款项		
北京华融基础设施投资有限责任公司	1,612.62	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	43.93	
合 计	1,656.55	
其他应收款		
北京金融街物业管理有限责任公司	81.39	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	1,438.67	164.78
北京西环置业有限公司	48.75	24.38
北京金融街影院有限责任公司	3.33	
北京未来科技城昌融置业有限公司	55,631.91	
北京未来科技城昌金置业有限公司	71,809.18	
合 计	129,013.23	189.16

(8) 关联方应付项目

表 5-46 关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	年末余额
预收款项	
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
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	291.05
北京金融街投资（集团）有限公司	8,069.54
北京金融街物业管理有限责任公司	564.57
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	602.73
合 计	9,527.89
应付款项	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	108.79
合 计	108.79

(9) 银行存款

表 5-47 银行存款

单位：万元

项目名称	年末余额
北京金融街集团财务有限公司	12,320.34

(10) 长期借款

表 5-48 长期借款

单位：万元

项目名称	年末余额
北京金融街集团财务有限公司	70,000.00

4、2016 年 1-6 月关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

表 5-49 关联方采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
北京金融街物业管理有限责任公司	物业管理	849.76
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	物业管理	11.94
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	1,292.78
北京华融新媒广告有限公司	广告宣传费	12.18
合计		2,166.67

(2) 出售商品/提供劳务

表 5-50 关联方采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
北京天桥盛世文化发展有限公司	房地产经纪	17.71
北京金融街西环置业有限公司	房地产经纪	4.00
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	20.00
北京金融街资本运营中心	管理服务费	20.00
合计		61.71

(3) 发行人向关联方出租资产

表 5-51 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	2016 年 1-6 月确认的租赁收入
北京华融新媒广告有限公司	LED 显示屏	96.67

北京首都华融影院有限责任公司	商铺	133.59
北京金融街投资（集团）有限公司	写字楼	82.49
北京金融街物业管理有限责任公司	停车场	10.31
安邦资产管理有限责任公司	写字楼	435.50
北京金融街第一太平戴维斯物业管理 有限公司	写字楼、车位	53.86
合计		812.42

(4) 发行人为关联方提供担保

表 5-52 发行人为关联方提供担保

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
北京未来科技城昌金置业有限公司	44,100.00	2016-6-29	2021-6-29
合计	44,100.00		

(5) 关联方为公司提供担保

表 5-53 关联方向公司提供担保

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
北京金融街投资（集团）有限公司	149,985.00	2014-9-23	2017-9-22
北京金融街投资（集团）有限公司	150,000.00	2013-9-5	2018-9-4
北京金融街投资（集团）有限公司	300,000.00	2014-3-25	2019-3-24
北京金融街投资（集团）有限公司	120,000.00	2014-3-25	2019-3-24
北京金融街投资（集团）有限公司	200,000.00	2015-2-10	2020-2-9
合计	919,985.00		

(6) 资金拆借

表 5-54 资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入：				
北京金融街集团财务有限公司	20,000.00	2016-2-24	2018-2-24	未到期
北京金融街集团财务有限公司	30,000.00	2015-10-21	2018-10-20	未到期
北京金融街集团财务有限公司	40,000.00	2015-8-31	2017-8-30	未到期

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆出:				
北京未来科技城昌融置业有限公司	15,300.00	2014-11-21	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌融置业有限公司	35,520.00	2014-12-30	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌融置业有限公司	3,750.00	2016-1-19	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌融置业有限公司	1,290.00	2016-6-14	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	5,390.00	2016-1-19	2018-2-11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	16,556.18	2015-3-20	2018-2-11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	6,277.82	2015-4-27	2018-2-11	未到期

(7) 关联方应收项目

表 5-55 关联方应收项目

单位：万元

项目名称	账面余额	坏账准备
应收账款		
北京金昊房地产开发有限公司威斯汀酒店	20.00	
北京金融街资本运营中心	20.00	
北京金融街物业管理有限责任公司	35.22	
北京华融新媒广告有限公司	325.13	
合计	400.35	
预付款项		
北京华融基础设施投资有限责任公司	1,612.62	
合计	1,612.62	
其他应收款		
北京金融街物业管理有限责任公司	54.93	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	1,602.56	163.04
北京金昊房地产开发有限公司威斯汀酒店	57.85	
北京金融街资本运营中心	6.22	
北京西环置业有限公司	48.75	24.38
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	6.34	
北京华融综合投资公司	1.43	

项目名称	账面余额	坏账准备
北京未来科技城昌融置业有限公司	58,331.54	
北京未来科技城昌金置业有限公司	31,479.46	
合计	91,589.09	187.42

(8) 关联方应付项目

表 5-56 关联方应付项目

单位：万元

项目名称	金额
预收款项	
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
安邦资产管理有限责任公司	62.21
合计	70,377.21
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	117.82
北京金融街投资（集团）有限公司	2,982.58
北京金融街物业管理有限责任公司	1,181.80
北京华融新媒广告有限公司	42.00
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	86.72
合计	4,410.91
应付款项	
北京华融新媒广告有限公司	4.10
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	417.16
合计	421.26

(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。

第四节 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2013年度、2014年度以及2015年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2016年1-6月的财务数据摘引自发行人未经审计的2016年上半年财务报表。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2013年度-2015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，并由该机构分别出具了瑞华审字【2014】第01340008、瑞华审字【2015】01370008号和瑞华审字【2016】01370066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

表 6-1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：				
货币资金	1,576,435.90	854,314.89	806,191.96	977,405.44
应收账款	81,916.50	82,799.96	167,996.31	38,820.99
预付款项	597,847.92	562,359.94	593,265.66	535,015.51
其他应收款	116,788.79	148,302.31	65,314.00	37,701.58
存货	6,579,047.37	6,491,543.41	5,065,108.79	4,278,982.19

其他流动资产	161,218.42	133,593.84	144,059.49	161,365.81
流动资产合计	9,113,254.91	8,272,914.35	6,841,936.20	6,029,291.52
非流动资产：				
可供出售金融资产	13,790.55	14,132.03	15,361.09	13,261.12
长期股权投资	8,945.83	9,038.29	3,694.11	3,652.70
投资性房地产	1,883,427.73	1,763,746.54	1,411,962.65	1,146,877.63
固定资产	270,783.22	288,553.96	287,156.69	260,380.67
在建工程	1,171.92	1,128.43	297.5	8,589.19
无形资产	66,505.73	79,135.22	80,887.32	81,711.14
长期待摊费用	205.77	257.31	233.45	-
递延所得税资产	118,414.72	118,039.53	95,381.70	40,549.08
其他非流动资产	20,466.27	20,921.94	21,833.27	22,744.59
非流动资产合计	2,383,711.73	2,294,953.24	1,916,807.77	1,577,766.12
资产总计	11,496,966.64	10,567,867.59	8,758,743.96	7,607,057.64
流动负债：				
短期借款	147,500.00	152,500.00	53,000.00	126,000.00
应付账款	345,781.47	403,833.89	403,273.47	427,034.98
预收款项	1,397,459.34	861,793.62	881,245.04	1,193,493.83
应付职工薪酬	10,611.80	15,567.76	20,571.02	17,847.67
应交税费	173,460.74	214,105.55	278,362.13	251,415.62
其他应付款	137,621.00	386,499.40	485,137.79	103,083.27
一年内到期的非流动负债	607,041.51	633,555.34	1,200,331.51	608,979.84
流动负债合计	2,938,881.94	2,667,855.56	3,321,920.96	2,727,855.21
非流动负债：				
长期借款	3,310,700.98	3,174,616.67	2,582,497.25	2,285,377.15
应付债券	2,108,814.45	1,597,587.58	-	-
递延所得税负债	244,661.92	227,453.12	174,039.33	148,260.00
非流动负债合计	5,664,177.34	4,999,657.36	2,756,536.57	2,433,637.15
负债合计	8,603,059.28	7,667,512.92	6,078,457.54	5,161,492.36

股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	302,707.98
资本公积金	688,502.72	688,425.52	710,335.97	731,503.58
其它综合收益	55,773.84	4,397.59	6,065.04	4,595.07
盈余公积金	109,771.71	109,771.71	109,385.09	84,022.93
未分配利润	1,403,695.48	1,447,239.25	1,297,030.58	1,105,324.21
归属于母公司所有者权益合计	2,556,636.75	2,548,727.07	2,421,709.67	2,228,153.77
少数股东权益	337,270.61	351,627.60	258,576.75	217,411.51
所有者权益合计	2,893,907.36	2,900,354.67	2,680,286.43	2,445,565.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,496,966.64	10,567,867.59	8,758,743.96	7,607,057.64

2、合并利润表

表 6-2 合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	616,703.59	1,556,475.00	2,203,588.57	1,988,257.20
其中：营业收入	616,703.59	1,556,475.00	2,203,588.57	1,988,257.20
二、营业总成本	513,120.01	1,457,118.02	1,897,267.28	1,552,446.70
其中：营业成本	366,949.58	1,088,681.71	1,528,742.54	1,242,141.07
营业税金及附加	53,802.01	147,891.45	182,193.29	222,574.65
销售费用	22,789.71	55,086.96	37,517.33	38,435.57
管理费用	28,178.11	61,615.28	62,312.64	49,352.07
财务费用	41,560.09	90,813.28	64,699.62	21,508.73
资产减值损失	-159.50	13,029.34	21,801.86	-21,565.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	212,077.52	102,967.44	22,868.44
投资收益（损失以“-”号填列）	963.55	7,462.68	2,335.58	9,996.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-92.46	-105.82	41.41	-0.67

三、营业利润	104,547.13	318,897.19	411,624.31	468,675.21
加：营业外收入	2,833.82	4,795.07	11,914.98	9,181.25
减：营业外支出	1,232.65	2,907.31	1,626.55	6,448.35
四、利润总额	106,148.30	320,784.94	421,912.74	471,408.11
减：所得税	30,741.64	94,279.40	110,658.96	119,404.63
五、净利润	75,406.66	226,505.54	311,253.78	352,003.49
归属于母公司所有者的净利润	75,862.31	225,318.55	292,745.52	289,151.73
少数股东损益	-455.65	1,187.00	18,508.26	62,851.76
六、其他综合收益的税后净额	51,376.25	-1,667.45	1,469.97	200.84
七、综合收益总额	126,782.91	224,838.09	312,723.76	352,204.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	127,238.56	223,651.10	294,215.49	289,352.56
归属于少数股东的综合收益总额	-455.65	1,187.00	18,508.26	62,851.76

3、合并现金流量表

表 6-3 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	1,162,882.00	1,619,906.97	1,794,927.56	1,719,956.97
收到的税费返还	-	5,911.81	-	522.47
收到其他与经营活动有关的现金	62,443.28	167,705.82	113,878.17	39,379.31
经营活动现金流入小计	1,225,325.28	1,793,524.60	1,908,805.73	1,759,858.75
购买商品、接受劳务支付的现金	426,977.47	2,312,787.08	1,467,602.87	1,609,664.24
支付给职工以及为职工支付的现金	41,710.26	76,835.74	66,044.73	59,122.61
支付的各项税费	175,656.49	302,226.02	297,796.38	278,717.33
支付其他与经营活动有关的现金	218,132.23	385,832.83	109,479.72	102,949.82
经营活动现金流出小计	862,476.45	3,077,681.66	1,940,923.70	2,050,454.01
经营活动产生的现金流量净额	362,848.84	-1,284,157.07	-32,117.97	-290,595.26
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	200,000.00	217,567.41	400,000.00	65,677.26
取得投资收益收到的现金	1,056.00	7,568.50	2,294.17	9,996.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.34	16.89	56.54	12,952.52
投资活动现金流入小计	201,064.34	225,152.80	402,350.71	88,626.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,106.09	15,570.49	19,720.87	5,684.43
投资支付的现金	200,000.00	223,850.00	548,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,281.35	62,039.39	417,747.64	2,978.85
投资活动现金流出小计	216,387.44	301,459.88	985,468.51	8,663.28
投资活动产生的现金流量净额	-15,323.10	-76,307.08	-583,117.80	79,963.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	160,100.00	2,500.00	40,490.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	160,100.00	2,500.00	40,490.00
取得借款收到的现金	474,839.15	2,315,452.45	1,944,185.00	1,876,327.75
发行债券收到的现金	498,750.00	1,762,160.71	-	-
筹资活动现金流入小计	973,589.15	4,237,713.17	1,946,685.00	1,916,817.75
偿还债务支付的现金	436,018.67	2,393,834.20	1,122,629.52	1,605,289.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,492.49	348,709.98	354,809.70	261,546.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	3,487.19	16,667.49	12,806.25
支付其他与筹资活动有关的现金	13,515.42	234,659.41	25,217.49	-
筹资活动现金流出小计	599,026.58	2,977,203.59	1,502,656.71	1,866,835.55
筹资活动产生的现金流量净额	374,562.57	1,260,509.58	444,028.29	49,982.20
四、汇率变动对现金的影响	32.70	77.50	-6	3.21
五、现金及现金等价物净增加额	722,121.01	-99,877.07	-171,213.48	-160,646.42
加：期初现金及现金等价物余额	706,314.89	806,191.96	977,405.44	1,138,051.86
六、期末现金及现金等价物余额	1,428,435.90	706,314.89	806,191.96	977,405.44

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-4 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：				
货币资金	641,146.77	106,220.88	414,822.17	515,959.32
应收账款	36,950.79	41,258.44	153,051.84	16,328.01
预付款项	1,377.98	640.13	152,069.08	4,765.62
其他应收款	3,568,460.84	3,647,079.52	2,618,277.37	1,867,124.02
存货	107,328.57	132,444.25	320,552.19	1,023,560.55
其他流动资产	39,511.39	39,275.76	39,896.04	92,357.59
流动资产合计	4,394,776.34	3,966,918.98	3,698,668.68	3,520,095.11
非流动资产：				
可供出售金融资产	13,650.55	13,992.03	15,221.09	13,261.12
长期股权投资	1,131,762.21	1,131,762.21	1,104,411.01	798,185.87
投资性房地产	560,693.16	441,011.97	425,703.75	206,382.00
固定资产	63,581.03	78,594.93	79,288.80	82,234.97
无形资产	24,419.69	36,546.14	37,177.05	36,820.60
递延所得税资产	56,467.62	53,504.22	54,370.52	26,238.38
其他非流动资产	20,466.27	20,921.94	21,833.27	22,744.59
非流动资产合计	1,871,040.53	1,776,333.43	1,738,005.48	1,185,867.52
资产总计	6,265,816.87	5,743,252.42	5,436,674.17	4,705,962.63
流动负债：				
短期借款	147,500.00	147,500.00	50,000.00	50,000.00
应付账款	83,191.99	109,619.68	143,438.04	86,035.59
预收款项	19,056.19	17,311.30	44,784.03	524,912.64
应付职工薪酬	4,083.64	4,288.13	13,127.62	11,447.49
应交税费	43,037.12	48,762.69	151,088.90	90,224.31
其他应付款	625,815.84	559,134.45	782,117.60	618,822.93
一年内到期的非流动负债	205,925.00	271,775.00	1,074,010.00	450,931.41
流动负债合计	1,248,015.86	1,158,391.25	2,258,566.19	1,832,374.37

非流动负债：				
长期借款	1,527,418.31	1,544,878.05	1,517,941.08	1,382,183.95
应付债券	1,959,934.03	1,448,984.67	-	-
递延所得税负债	67,228.24	50,019.12	46,784.30	32,218.81
非流动负债合计	3,554,580.59	3,043,881.84	1,564,725.38	1,414,402.76
负债合计	4,802,596.45	4,202,273.09	3,823,291.57	3,246,777.13
股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	302,707.98
资本公积金	739,492.18	739,492.18	739,492.18	760,894.68
其它综合收益	54,072.15	2,635.50	4,181.73	2,711.76
盈余公积金	109,771.71	109,771.71	109,385.09	84,022.93
未分配利润	260,991.38	390,186.94	461,430.59	308,848.15
所有者权益（或股东权益）合计	1,463,220.42	1,540,979.33	1,613,382.59	1,459,185.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,265,816.87	5,743,252.42	5,436,674.17	4,705,962.63

2、母公司利润表

表 6-5 母公司利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	23,598.67	327,315.70	1,171,577.29	737,209.44
减：营业成本	8,695.58	234,298.50	793,043.15	486,076.67
营业税金及附加	906.72	36,208.58	102,258.65	85,205.76
销售费用	789.82	3,797.12	6,222.25	6,368.53
管理费用	10,400.32	24,215.49	27,952.66	21,837.30
财务费用	16,046.52	41,692.46	18,907.95	-8,404.65
资产减值损失	-795.04	5,503.95	1,947.31	7.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	14,790.69	58,750.29	1,809.84
投资收益（损失以“-”号填列）	856.00	8,205.07	36,829.68	24,128.46
二、营业利润	-11,589.25	4,595.38	316,825.30	172,056.94
加：营业外收入	41.30	2,750.89	10,662.78	1,922.55

减：营业外支出	1,138.47	1,548.01	235.46	49
三、利润总额	-12,686.42	5,798.26	327,252.63	173,930.50
减：所得税费用	-2,896.93	1,932.04	73,631.03	39,681.73
四、净利润	-9,789.48	3,866.22	253,621.59	134,248.77
五、其他综合收益的税后净额	51,436.66	-1,546.24	1,469.97	200.84
六、综合收益总额	41,647.18	2,319.98	255,091.57	134,449.60

3、母公司现金流量表

表 6-6 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	30,158.05	402,716.98	595,917.99	683,373.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,350,356.80	4,755,239.45	2,783,351.87	2,593,575.14
经营活动现金流入小计	1,380,514.85	5,157,956.44	3,379,269.86	3,276,948.26
购买商品、接受劳务支付的现金	20,737.37	47,446.68	171,939.53	133,990.06
支付给职工以及为职工支付的现金	5,801.49	19,576.18	17,479.80	17,779.55
支付的各项税费	9,642.18	150,793.35	84,934.77	87,809.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,135,692.13	5,671,050.99	3,153,479.46	3,098,812.64
经营活动现金流出小计	1,171,873.17	5,888,867.20	3,427,833.56	3,338,391.98
经营活动产生的现金流量净额	208,641.68	-730,910.77	-48,563.70	-61,443.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	200,000.00	200,067.41	400,000.00	48,677.26
取得投资收益收到的现金	856.00	8,205.07	36,829.68	24,128.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.01	5.39	0.24
投资活动现金流入小计	200,856.00	208,280.49	436,835.07	72,805.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175.08	1,767.66	1,721.17	1,441.76
投资支付的现金	200,000.00	278,912.62	964,440.41	94,694.64
投资活动现金流出小计	200,175.08	280,680.27	966,161.57	96,136.40
投资活动产生的现金流量净额	680.93	-72,399.78	-529,326.51	-23,330.45

三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	1,239,550.00	1,502,700.00	1,280,516.24
发行债券收到的现金	498,750.00	1,613,975.00	-	-
筹资活动现金流入小计	498,750.00	2,853,525.00	1,502,700.00	1,280,516.24
偿还债务支付的现金	87,459.73	2,120,573.03	737,780.56	1,074,127.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,686.98	238,242.71	262,944.71	171,658.48
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	173,146.72	2,358,815.74	1,025,942.76	1,245,786.15
筹资活动产生的现金流量净额	325,603.28	494,709.26	476,757.24	34,730.09
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-4.18	-
五、现金及现金等价物净增加额	534,925.89	-308,601.29	-101,137.15	-50,044.09
加：期初现金及现金等价物余额	106,220.88	414,822.17	515,959.32	566,003.41
六、期末现金及现金等价物余额	641,146.77	106,220.88	414,822.17	515,959.32

二、合并报表的范围变化

（一）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。

(二) 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%。2015 年，天津紫宸庄园置业有限公司更名为金融街东丽湖（天津）置业有限公司。

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%。

（三）2015 年度合并报表范围的变化

1、非同一控制下企业合并

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 12,325.30 万元，发行人持股比例为 100%。

发行人于 2015 年 11 月发生非同一控制下企业合并，被购买方为北京金禧丽景酒店管理有限责任公司，发行人以现金购买的方式取得其 100% 股权，购买成本为 1,097.00 万元，发行人持股比例为 100%。

2、本年新设 1 家二级子公司

经天津市武清区市场和质量监督管理局批准，公司与天津新技术产业园区武清开发总公司共同出资设立京津融都（天津）置业有限公司，于 2015 年 3 月取得天津市武清区市场和质量监督管理局换发的 120222000321179 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5 亿元，本公司持股比例为 80%。

3、本年新设 4 家三级子公司

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房地产顾问有限公司和北京金融街物业管理有限责任公司共同出资组建金融街升达（北京）科技有限公司，于 2015 年 7 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的 91110102344396678E 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 2,000 万元，其中北京金融街房地产顾问有限公司持股比例为 90%，北京金融街物业管理有限责任公司持股 10%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司和北京万科企业有限公司共同出资组建北京金丰融晟投资管理有限公司，于 2015 年 7 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的 110102019432924 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 50%，北京万科企业有限公司持股 50%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司出资设立上海融展置地有限公司，于 2015 年 8 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000606096 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街（上海）投资有限公司持股比例为 100%。

经广州市海珠区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司组建广州融辰置业有限公司，于 2015 年 10 月取得广州市海珠区工商行政管理局换发的 91440105MA59AC0K5W 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街广州置业有限公司持股比例为 100%。

4、本年新设 3 家四级子公司

经北京市工商行政管理局丰台分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司下属非全资子公司北京金丰融晟投资管理有限公司出资组建北京金丰万晟置业有限公司，于 2015 年 8 月取得北京市工商行政管理局丰台分局换发的 110106019784298 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，北京金丰融晟投资管理有限公司持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融兴

置地有限公司，于 2015 年 9 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000607576 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，上海融展置地有限公司持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融御置地有限公司，于 2015 年 9 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000607568 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，上海融展置地有限公司持股比例为 100%。

（四）2016 年上半年合并报表范围的变化

经广州市花都区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司出资成立广州融都置业有限公司，于 2016 年 6 月 17 日取得广州市工商行政管理局花都分局换发的 91440114MA59DE2H5W 号《企业法人营业执照》，注册资本为 10,000 万元。金融街广州置业有限公司持股比例为 100%。

经天津市和平区市场和质量监督管理局批准，由全资子公司金融街（天津）置业有限公司出资成立天津融承和信投资有限公司，于 2016 年 6 月 17 日取得天津市和平区市场和质量监督管理局换发的 91120101MA05K5Y6XP 号《企业法人营业执照》，注册资本为 10,000 万元。金融街（天津）置业有限公司持股比例为 100%。

三、近三年及一期主要财务指标

表 6-7 近三年及一期主要财务指标

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动比率	3.10	3.10	2.06	2.21
速动比率	0.86	0.67	0.53	0.64
资产负债率（%）	74.83	72.55	69.40	67.85
应收账款周转率（次/年）	7.49	12.41	21.31	63.17
存货周转率（次/年）	0.06	0.19	0.33	0.31
总资产周转率（次/年）	0.06	0.16	0.27	0.27
总资产报酬率（%）	2.39	4.35	6.11	6.96

加权平均净资产收益率（%）	2.96	9.03	12.61	13.79
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.01	1.36	1.90	2.42
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）	362,848.84	-1,284,157.07	-32,117.97	-290,595.26

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）存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

（6）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]

（7）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%

（8）加权平均净资产收益率：根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的通知的规定：加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下： $ROE = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$ 。其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数。

（9）EBITDA 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）

（10）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（11）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 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 2016 年 4 月 28 日审议通过，并经发行人股东大会 2016 年 5 月 27 日批准，发行人申请发行不超过 25 亿元的公司债券。

二、募集资金运用计划

本次债券的发行总额不超过 25 亿元，本期债券基础发行规模为 15 亿元，可超额配售规模不超过 10 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补充公司（含下属公司）营运资金，发行人承诺本次债券募集资金用于核准用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出，不得变更。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，本次债券募集资金拟安排部分资金用于补充营运资金，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、本次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，该账户作为本次债券的唯一偿债账户。偿债保障金专户设置最低留存额，发行人应于本次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；于本次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；于本次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。

监管银行在本次债券还本及/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，发行人应当在本次债券还本及/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次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。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人2013-2015年经审计的财务报告；
- (二) 发行人2016年1-6月未经审计的财务报告；
- (三) 主承销商出具的主承销商核查意见；
- (四) 法律意见书；
- (五) 资信评级报告；
- (六) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (七) 《债券受托管理协议》；
- (八) 《债券持有人会议规则》。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件。

1、金融街控股股份有限公司

联系地址：北京市西城区金城坊街7号金融街公寓D座

联系人：范文

联系电话：010-66573955

传真：010-66573956

2、中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层

联系人：任贤浩

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445