

金融街控股股份有限公司  
公开发行公司债券  
2019 年度受托管理事务报告

发行人



（住所：北京市西城区金城坊街7号）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二零二零年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》（以下简称“《上市规则》”）、《金融街控股股份有限公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及金融街控股股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目 录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 一、受托管理的债券概况.....                | 3  |
| 二、债券受托管理人履职情况.....              | 4  |
| 三、发行人 2019 年度经营和财务状况.....       | 4  |
| 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....       | 5  |
| 五、发行人偿债能力分析.....                | 6  |
| 六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况 ..... | 7  |
| 七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....  | 9  |
| 八、债券的本息偿付情况.....                | 10 |
| 九、募集说明书中约定的其他义务.....            | 12 |
| 十、债券持有人会议召开的情况.....             | 12 |
| 十一、发行人出现重大事项的情况.....            | 12 |
| 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....      | 12 |

## 一、受托管理的债券概况

截至 2019 年末，金融街控股股份有限公司公开发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01 和 16 金街 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况（公开发行）

| 债券简称      | 15 金街 01                                                                         | 15 金街 02                                                                         | 15 金街 03                                                                         | 16 金街 01                                                                           | 16 金街 02                                                                           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券名称      | 金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）                                                 | 金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）                                                 | 金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）                                                      | 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）（品种一）                                        | 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）（品种二）                                        |
| 核准文件和核准规模 | 证监许可[2015]1944 号文，90 亿元                                                          |                                                                                  |                                                                                  | 证监许可[2016]1734 号文，25 亿元                                                            |                                                                                    |
| 债券期限      | 3+3 年                                                                            | 5+5 年                                                                            | 5+2 年                                                                            | 3+2 年                                                                              | 5+2 年                                                                              |
| 发行规模      | 40 亿元                                                                            | 10 亿元                                                                            | 40 亿元                                                                            | 5 亿元                                                                               | 20 亿元                                                                              |
| 债券利率      | 存续期前三年：3.84%<br>存续期后三年：4.74%                                                     | 4.20%                                                                            | 4.24%                                                                            | 存续期前三年：2.90%<br>存续期后两年：3.53%                                                       | 3.20%                                                                              |
| 计息方式      | 单利按年计息，不计复利                                                                      |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                    |                                                                                    |
| 还本付息方式    | 每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付                                                   |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                    |                                                                                    |
| 付息日       | 2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。 | 2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。 | 2016 年至 2022 年每年的 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 31 日。 | 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。 | 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。 |
| 担保方式      | 无担保                                                                              |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                    |                                                                                    |

|         |         |
|---------|---------|
| 发行时信用级别 | AAA/AAA |
| 跟踪评级情况  | AAA/AAA |

## 二、债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 三、发行人 2019 年度经营和财务状况

### （一）发行人 2019 年度经营情况

2019 年，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；各地政府严格落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，因城、因区、因势施策，保持房地产市场稳定发展。

报告期内，公司加强经营整体调度，房产开发业务的销售和工程有序推进，房产开发业务实现营业收入 235.69 亿元，同比增长 20.31%。报告期内，因结利项目的结构性差异，发行人房产开发业务毛利率有所下滑至 36.76%，整体毛利率仍保持在房地产行业较好水平。

报告期内，公司通过加强租约管理、优化业态配比、拓展销售渠道，物业出租业务实现营业收入 18.41 亿元，同比增长 5.73%，毛利率保持在 91.34% 的较高水平。

报告期内，面对严峻市场形势，发行人物业经营业务积极调整销售策略，拓展客户渠道，加强资源整合，实现营业收入 6.87 亿元，同比增长 1.89%，毛利率

为 24.25%。

## （二）发行人 2019 年度财务状况

表：发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目            | 2019 年度/末     | 2018 年度/末     | 增减变动情况   |
|---------------|---------------|---------------|----------|
| 流动资产合计        | 11,057,380.31 | 9,959,967.26  | 11.02%   |
| 非流动资产合计       | 5,141,607.27  | 4,892,716.65  | 5.09%    |
| 资产总计          | 16,198,987.58 | 14,852,683.91 | 9.06%    |
| 流动负债合计        | 5,013,999.97  | 3,679,333.67  | 36.27%   |
| 非流动负债合计       | 7,286,874.51  | 7,453,503.87  | -2.24%   |
| 负债合计          | 12,300,874.49 | 11,132,837.54 | 10.49%   |
| 所有者权益合计       | 3,898,113.09  | 3,719,846.36  | 4.79%    |
| 营业收入          | 2,618,401.60  | 2,211,335.43  | 18.41%   |
| 营业利润          | 575,592.45    | 538,429.80    | 6.90%    |
| 利润总额          | 571,724.33    | 554,145.71    | 3.17%    |
| 净利润           | 412,065.29    | 403,748.74    | 2.06%    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 266,029.49    | -902,913.32   | -129.46% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -85,027.52    | -244,509.66   | -65.23%  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -271,232.17   | 1,273,724.83  | -121.29% |
| 现金及现金等价物净增加额  | -90,214.26    | 126,315.26    | -171.42% |

## 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### （一）募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：15 金街 01、15 金街 02 募集资金使用情况

|                        |       |          |       |
|------------------------|-------|----------|-------|
| 债券简称：15 金街 01、15 金街 02 |       |          |       |
| 发行金额：40 亿元、10 亿元       |       |          |       |
| 募集资金核准用途               |       | 募集资金最终用途 |       |
| 具体用途：                  | 金额    | 具体用途：    | 金额    |
| 补充营运资金                 | 50 亿元 | 补充营运资金   | 50 亿元 |

表：15 金街 03 募集资金使用情况

|               |       |          |       |
|---------------|-------|----------|-------|
| 债券简称：15 金街 03 |       |          |       |
| 发行金额：40 亿元    |       |          |       |
| 募集资金核准用途      |       | 募集资金最终用途 |       |
| 具体用途：         | 金额    | 具体用途：    | 金额    |
| 补充营运资金        | 40 亿元 | 补充营运资金   | 40 亿元 |

表：16 金街 01、16 金街 02 募集资金使用情况

|                        |       |          |       |
|------------------------|-------|----------|-------|
| 债券简称：16 金街 01、16 金街 02 |       |          |       |
| 发行金额：5 亿元、20 亿元        |       |          |       |
| 募集资金核准用途               |       | 募集资金最终用途 |       |
| 具体用途：                  | 金额    | 具体用途：    | 金额    |
| 补充营运资金                 | 25 亿元 | 补充营运资金   | 25 亿元 |

发行人 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 公司债券募集资金最终用途与核准用途一致。

## （二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行（中信银行西单支行）就 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 于 2015 年 7 月 30 日签订《关于金融街控股股份有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，就 16 金街 01、16 金街 02 于 2016 年 8 月 5 日签订《关于金融街控股股份有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》（以下均简称为“《三方监管协议》”），并在监管银行开立募集资金专项账户。报告期内，募集资金专项账户运行正常。

## 五、发行人偿债能力分析

### （一）偿债资金来源

按照合并报表口径，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人营业收入分

别为 2,551,934.09 万元、2,211,335.43 万元和 2,618,401.60 万元，净利润分别为 410,268.94 万元、403,748.74 万元和 412,065.29 万元。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 2,185,050.95 万元、2,669,489.80 万元和 3,282,713.22 万元。总体来看，发行人经营业绩相对稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

此外，发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。公司资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 588 亿元，其中已使用授信 223 亿元，未使用授信 365 亿元，未使用授信余额占授信总额的 62.07%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

## （二）偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末，公司合并报表口径的流动资产金额为 1,105.74 亿元（其中受限的货币资金余额为 1.13 亿元），在需要时，流动资产变现可以保障债券及时兑付。

# 六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

## （一）内外部增信机制及变动情况

15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 未设置增信机制。

## （二）偿债保障措施及变动情况

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

### **1、专门部门负责偿付工作**

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

### **2、设立专项账户并严格执行资金管理计划**

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

### **3、制定债券持有人会议规则**

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

### **4、充分发挥债券受托管理人的作用**

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

### **5、严格信息披露**

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

报告期内，发行人各期债券的偿债保障措施未发生重大变化。

## **七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析**

### **（一）增信措施的执行情况及有效性分析**

15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 未设置增信机制。

### **（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析**

#### **1、偿债保障措施**

发行人各期债券的偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”之“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

#### **2、偿债保障措施的执行情况**

##### **（1）专门部门负责偿付工作**

发行人指定财务管理部牵头负责协调公司债券的偿付工作，中信建投证券于各期公司债券付息前掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。报告期内，中信建投证券就各期债券的付息事项向发行人发送通知进行提醒，发行人已按时完成各期债券本报告期内的偿付工作。

##### **（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划**

发行人已指定开立在中信银行的专项账户为公司债券的专项账户。发行人已与债券受托管理人、监管银行签订《三方监管协议》。报告期内，发行人严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于各期债券的利息支付。

##### **（3）制定债券持有人会议规则**

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了债券持有人会议规则，中信建投证券于报告期内持续关注发行人是否发生债券持有人会议规则所规定需召开持有人会议的情形。

##### **（4）充分发挥债券受托管理人的作用**

报告期内，中信建投证券作为债券受托管理人，根据《管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定履行受托管理人的各项职责：①持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况；②在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况；③对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注；④在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。

### **(5) 严格信息披露**

报告期内，中信建投证券督促发行人按照《受托管理协议》及监管机构的业务指导进行定期及重大信息披露，发行人已按时披露定期报告，报告期内发行人未发生需发布临时公告的重大事项。

报告期内，发行人各期债券的偿债保障措施均得到有效执行。

### **3、偿债保障措施的有效性分析**

报告期内，发行人各期债券偿债保障措施的执行有效地维护了债券持有人的利益。

## **八、债券的本息偿付情况**

### **(一) 本息偿付安排**

15 金街 01 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。15 金街 01 的付息日为 2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。15 金街 01 的兑付日为 2021 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 20 日。

15 金街 02 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。15 金街 02 的付息日为 2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。15 金街 02 的兑付日为 2025 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 20 日。

15 金街 03 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。15 金街 03 的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 31 日。15 金街 03 的兑付日为 2022 年 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 31 日。

16 金街 01 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。16 金街 01 的付息日为 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。16 金街 01 的兑付日为 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。

16 金街 02 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。16 金街 02 的付息日为 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。16 金街 02 的兑付日为 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。

## （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，于 2019 年 7 月提醒发行人进行 15 金街 01、15 金街 02 和 15 金街 03 公司债券的付息事宜，于 2019 年 9 月提醒发行人进行 16 金街 01 和 16 金街 02 公司债券的付息事宜，于 2019 年 9 月提醒发行人进行 16 金街 01 公司债券的回售事宜，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于 2019 年 8 月 20 日支付 15 金街 01、15 金街 02 自 2018 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 19 日的利息，已于 2019 年 9 月 2 日支付 15 金街 03 自 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日的利息（8 月 31 日为非交易日，因此顺延至其后的第一个交易日），已于 2019 年 10 月 14 日（10 月 13 日为非交易日，因此顺延至其后的第一个交易日）支付 16 金街 01、16 金街 02 自 2018 年 10 月 13 日至 2019 年 10 月 12 日的利息。报告期内，16 金街 01 的投资者未进行回售。

## 九、募集说明书中约定的其他义务

根据各期债券募集说明书约定，在跟踪评级期限内，跟踪评级机构应当在发行人年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，跟踪评级机构于 2020 年 5 月 22 日出具了 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01 和 16 金街 02 的 2019 年度跟踪评级报告，维持发行人主体评级为 AAA，评级展望稳定，维持各期债券债项评级为 AAA。

## 十、债券持有人会议召开的情况

2019 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未发生需中信建投证券履行临时受托管理事务报告披露义务的情形。

## 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《金融街控股股份有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》之盖章页）

