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）

# 2021年面向专业投资者公开发行公司债券
# （第一期）
# 募集说明书

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

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：2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号—公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、深圳证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 重大事项提示

一、金融街控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”、“金融街控股”）于2020年6月29日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1382号文同意向专业投资者公开发行面值不超过人民币181亿元公司债券的注册。

根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所关于公开发行公司债券投资者适当性管理有关事项的通知》。参与本期债券申购的专业投资者应确认其具备相关申购资格，应就其认购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担责任。

二、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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”）。目前本期债券符合在深交所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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深交所以外的其它交易场所上市。

三、发行人最近一期末净资产为3,905,609.04万元（截至2020年9月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并口径资产负债率为76.93%，母公司口径资产负债率为72.86%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为323,894.92万元（2017年、2018年及2019年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），经合理估计最近三个会计年度实现的年均可分配



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润不少于公司债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

四、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用等级为AAA，上述级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

根据相关主管部门的监管要求和中诚信国际的业务操作规范，在本次评级结果有效期内，中诚信国际将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具。定期跟踪评级报告是中诚信国际在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。如中诚信国际未能按时披露上一年度跟踪评级报告，中诚信国际将根据相关主管部门监管的要求和中诚信国际的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

在发生可能影响发行人信用评级的重大事项时，中诚信国际将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际相应事项。中诚信国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。中诚信国际将在监管部门指定媒体及中诚信国际的网站上公布持续跟踪评级结果。

在中诚信国际开展跟踪评级调查时，发行人将积极予以配合提供相应调查所需资料、信息及相关情况的说明。

五、发行人主体信用评级AAA，本期公司债券信用等级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债券登记机构的相关规定执行。

六、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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定性。

七、2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-725,432.81万元、-902,913.32万元、266,029.49万元和14,842.84万元。2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年减少177,480.51万元，主要系公司销售签约回款较2017年增加47亿元，同时公司加大项目开发投资力度，项目获取和工程建设支出较2017年增加62亿元。2019年，发行人把握市场机遇，开发业务销售签约和回款较2018年度同期增加，此外，发行人坚持稳健投资策略，新增项目投资额较2018年同期减少，经营活动产生的现金流量净额大幅好转，实现经营活动现金流净额266,029.49万元。2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额为14,842.84万元，上年同期为700,212.23万元，下滑的主要原因系受新冠肺炎疫情影响，公司销售项目开盘时间相对集中于二、三季度，导致销售回款较上年同期减少。本期债券的偿债资金一部分来源于发行人开发项目销售回款及持有项目经营收入，若未来发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，则会在一定程度上对发行人的偿债能力造成不利影响。

八、本期债券为无担保债券。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。

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

十、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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》。

十一、近年来，宏观经济增长速度放缓，中国经济进入“新常态”。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，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。未来，发行人需要继续把控开发进度，调研市场需求，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影响。

十二、发行人的房地产开发业务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。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产调控政策。2017年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019年中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。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，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

十三、截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人投资性房地产分别为3,715,119.15万元、3,858,107.36万元、3,968,556.73万元和4,128,229.62万元，占当年总资产的比重分别29.67%、25.93%、24.50%和24.39%，近三年发行人主动增持北京、上海、天津等城市核心区域的优质物业，投资性房地产规模逐年上升。近三年，发行人公允价值变动损益分别为210,318.18万元、2,365.65万元和68,294.78万元，占当期利润总额的比重分别为37.56%、0.43%和11.95%，2017年公允价值变动损益规模及占比均相对较高。若当地房地产市场出现极端恶化情况，有可能导致投资性房地产公允价值下降，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位于北京、上海和天津等中心城



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市的核心区域，资产保值能力较强，增值空间较大。

十四、截至2020年9月末，发行人房地产项目预计总投资金额为756.72亿元，累计投资金额为597.98亿元，尚未投资金额为158.74亿元。随着公司在建拟建项目开发推进并继续拓展新的项目，将对公司融资及资金调配带来一定压力。未来发行人将合理安排项目开发节奏，有序推进销售签约，提升销售回款效率；同时，发行人主体评级为AAA，资信情况良好，发行人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。

十五、为支持业务发展需要，发行人筹资活动流入规模较大；同时，公司在中心城市核心区域主动增持优质自持物业，项目由开发销售转为持有经营，无法实现签约回款，近年来有息负债有所上升。截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人有息负债分别为6,302,543.93万元、8,318,838.33万元和8,773,757.53万元。发行人因正常经营需要，有息负债规模有所增加，未来可能面临一定的本息偿还压力，进而可能会对本期债券的偿还产生不利影响。

十六、截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人存货余额分别为5,789,624.01万元、7,763,847.01万元、8,004,109.94万元和8,301,740.58万元，占资产总额的比重分别为46.24%、52.18%、49.41%和49.04%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目开发较多。如果未来房地产市场出现大幅下滑，将可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人开发的地产和物业主要集中在区域中心城市的核心区域，需求相对稳定，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，能有效确保存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。

十七、因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至2020年9月末，发行人受限资产总计5,223,803.69万元，占当期总资产的30.86%，发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响。

十八、截至2019年末，发行人可结算规划建筑面积1,753万平方米（对应权益规划建筑面积1,401万平米），项目主要集中于北京、上海、广州、深圳等一线城



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市以及天津、重庆、武汉、成都、苏州等区域中心城市的核心区域。2019年，发行人实现销售签约面积118万平方米，实现销售签约金额319亿元。发行人库存集中于一线城市和区域中心城市，但不同区域受行业调整因素影响，去化程度存在一定的差异。未来，发行人将继续把控开发进度，调研市场需求，定制针对性的销售策略，促进项目销售去化。

十九、2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人营业外支出分别为630.21万元、1,968.16万元、8,872.14万元和2,931.45万元。2019年度，发行人营业外支出较2018年度增加350.78%，主要系发行人因下述合同纠纷案预提违约金8,114.81万元。北京富饶房地产开发有限公司诉北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司合作开发合同纠纷案，发行人为第三人参加诉讼。北京市第二中级人民法院于2019年12月27日做出一审判决，判决发行人支付富饶公司逾期交房违约金8,114.81万元。发行人认为：公司作为第三人，法院判决超出富饶公司的诉讼请求范围，违反了“不告不理”原则；同时，公司不存在任何逾期交房责任。为此，发行人已提起上诉，目前该案仍在北京市高级人民法院二审审理阶段。发行人根据会计准则预提相应违约金8,114.81万元。2020年9月27日，富饶重审二审案件在北京高院第一次正式开庭。后续进展等待北京高院进一步通知。该案涉案金额占发行人2019年度净利润的1.97%，金额相对较小，且发行人已足额预提违约金，预计后续对发行人整体的盈利能力和生产经营不构成重大影响。

二十、经发行人自查，近三年及一期，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。近三年及一期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。发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已对前述事项作出承诺。

二十一、2020年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为9.10亿元，较上年同期减少33.87%，主要系受新冠肺炎疫情影响，发行人本期营业收入下降所致。对此，发行人及时成立疫情防控小组，制定疫情防控方案并组织落实。2020



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年3月份开始，在做好疫情防控的基础上，公司和各子公司积极落实政府要求，有序推动复工复产。公司开发业务通过开源节流、加快前期效率、加强工程管理、扩大销售途径、调整推货节奏等措施，保障项目开发销售逐步恢复；资产管理业务通过强化卫生安全管理、加强客户租约管理、严格成本费用管控等措施，尽可能降低疫情对公司业务经营的影响。

二十二、截至2020年7月末，发行人当年累计新增有息负债金额占发行人2019年末净资产的比例超过20%。发行人因正常经营需要，新增借款有所增加。

二十三、2020年度，发行人三分之一以上董事发生变动。发行人上述董事变动主要系董事个人原因申请辞去发行人董事职务或任期届满所致。

二十四、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

二十五、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 目录

**释义.....12**
**第一节 发行概况.....14**
一、发行人简介.....14
二、公司债券发行批准情况.....15
三、本期债券的主要条款.....15
四、本期债券发行有关机构.....19
五、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....21
**第二节 风险因素.....23**
一、与本期债券有关的风险.....23
二、与发行人相关的风险.....24
**第三节 发行人的资信状况.....32**
一、本期债券信用评级情况.....32
二、信用评级报告的主要事项.....32
三、发行人历史评级情况.....33
四、发行人资信情况.....35
**第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....42**
一、增信机制.....42
二、偿债计划.....42
三、偿债资金来源.....42
四、偿债应急保障方案.....43
五、偿债保障措施.....44
六、违约责任.....45
**第五节 发行人基本情况.....48**
一、发行人基本情况.....48
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....49
三、公司组织结构及权益投资情况.....52
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....70
五、发行人人员基本情况.....73
六、发行人主营业务基本情况.....79
七、发行人所在行业状况.....101
八、发行人经营方针和战略.....107
九、发行人违法违规情况.....107



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、关联方关系及交易情况.....108
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....111
**第六节 财务会计信息.....113**
一、近三年及一期的财务报表.....113
二、合并报表的范围变化.....122
三、重要会计政策、会计估计的变更.....126
四、近三年及一期主要财务指标.....133
五、公司财务状况分析.....134
六、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性.....176
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....179
八、公司有息债务情况.....179
九、其他重要事项.....181
**第七节 本期募集资金运用.....189**
一、募集资金规模.....189
二、募集资金运用计划.....189
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....190
**第八节 债券持有人会议.....191**
**第九节 债券受托管理人.....201**
**第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....215**
**第十一节 备查文件.....239**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 金融街、本公司、公司、发行人、本集团 | 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 | 北京市西城区人民政府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 |
| 中诚信国际 | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 登记公司、登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 本次债券 | 指 | 经公司董事会和股东大会审议通过面向专业投资者公开发行的不超过人民币 181 亿元的公司债券 |
| 本期债券、本期公司债券 | 指 | 发行规模不超过 9 亿元（含 9 亿元）的金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） |
| 公司章程 | 指 | 《金融街控股股份有限公司章程》 |
| 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 2020 年面向专业投资者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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》 |
| 报告期、近三年及一期 | 指 | 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日 |
| 近三年、最近三年 | 指 | 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日） |
| 交易日 | 指 | 深圳证券交易所的正常交易日 |
| 法定假日 | 指 | 中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日） |
| 元 | 指 | 人民币元、万元、亿元 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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：**高靓

**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。（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。）



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人主营业务为房地产开发销售和持有经营，主要开发地区涵盖北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、武汉、成都、苏州等一线城市及区域中心城市，累计开发面积超过千万平方米，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企业。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 16,198,987.58 万元，负债总计 12,300,874.49 万元，所有者权益 3,898,113.09 万元。2019 年，发行人实现营业收入 2,618,401.60 万元，利润总额 571,724.33 万元，净利润 412,065.29 万元，归属母公司所有者的净利润 344,186.43 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总计 16,927,656.59 万元，负债总计 13,022,047.55 万元，所有者权益 3,905,609.04 万元。2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入 1,051,789.87 万元，利润总额 160,760.63 万元，净利润 106,481.58 万元，归属母公司所有者的净利润 90,952.66 万元。

## 二、公司债券发行批准情况

（一）2020 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的议案》，并将该议案提请股东大会审议。

（二）2020年5月20日，发行人股东大会审议通过了《公司公开发行公司债券的议案》，同意发行人公开发行不超过181亿元（含181亿元）公司债券。

（三）发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币181亿元（含181亿元）的公司债券已经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]1382号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

## 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称“21 金街 01”，债券代码“149344”。

**（三）发行规模：**本次债券的发行总规模不超过 181 亿元（含 181 亿元），采用分期发行方式，本期债券为第四期发行，发行规模不超过 9 亿元（含 9 亿



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元）。

**（四）债券期限：**本期债券期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第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。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（六）投资者回售选择权：**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。

**（七）回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，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。

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

**（九）增信措施：**本期债券无担保。

**（十）债券利率及其确定方式：**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主承销商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（或减调整基点），在债券存续期后2年固定不变。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（十二）发行对象：**持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的专业投资者。

**（十三）发行方式：**本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

**（十四）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，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。

**（十五）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**（十六）发行首日与起息日：**本期债券发行首日为2021年1月11日，本期债券起息日为2021年1月12日。

**（十七）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息（最后一期含本金）。

**（十八）付息日：**本期债券的付息日为2022年至2026年每年的1月12日。如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为2022年至2024年每年的1月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

**（十九）兑付日：**本期债券的兑付日为2026年1月12日。若投资者第3年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为2024年1月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

**（二十）还本付息的期限和方式：**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。本期债券



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

**（二十二）信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

**（二十三）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**（二十四）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。

**（二十五）拟上市地：**深圳证券交易所。

**（二十六）本期债券上市安排：**本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易的上市条件。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圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

**（二十七）募集资金专项账户：**发行人开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

**（二十八）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售公司债券。

**（二十九）质押式回购安排：**发行人主体信用评级AAA，本期公司债券信用



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等级 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债券登记机构的相关规定执行。

**（三十）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、本期债券发行有关机构

### （一）发行人：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

法定代表人：高靓

联系人：范文、王永欢

联系地址：北京市西城区金城坊街7号

联系电话：010-66573955

传真：010-66573956

邮政编码：100033

### （二）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

联系人：杜美娜、任贤浩、李文杰、黄凌鸿、黎盼

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

### （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5号新盛大厦B座18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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

传真：010-66578016

邮政编码：100033

**（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人：徐华

联系人：李力

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电话：010-85665588

传真：010-85665220

邮政编码：100004

**（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

执行事务合伙人：闫衍

联系人：龚天璇

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100004

**（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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（七）募集资金及偿债资金专项账户监管银行：上海浦东发展银行北京雍和支行**

营业场所：北京市东城区和平里西街51号A座一层

负责人：焦卫江

联系人：曲安庆

联系地址：北京市东城区和平里西街51号A座一层

联系电话：010-84132695/13718589959

传真：010-84138715

邮政编码：100013

**（八）债券上市交易场所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道2012号

总经理：沙雁

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：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

总经理：周宁

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

## 五、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

截至2020年9月30日，中信建投证券持有15金街01（112273.SZ）面额为18,140.04万元，16金街01（112455.SZ）面额为2,000.00万元，16金街02（112456.SZ）面额为900.00万元；中信建投证券持有金融街（000402.SZ）723,494.00股。除上述情况外，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

## 一、与本期债券有关的风险

### （一）利率风险

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

### （二）流动性风险

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

### （三）偿付风险

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

### （四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （五）评级风险

本期债券评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为AAA，评定本期债券的信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将对发行人主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。在存续期内，若市场、政策、法律、法规出现重大不利变化，将可能导致发行人经营状况不稳定，资信评级机构可能调低发行人的资信等级，本期债券投资者的利益将会受到一定程度的不利影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、经营性现金流量净额波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-725,432.81万元、-902,913.32万元、266,029.49万元和14,842.84万元。2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年减少177,480.51万元，主要系公司销售签约回款较2017年增加47亿元，同时公司加大项目开发投资力度，项目获取和工程建设支出较2017年增加62亿元。2019年，发行人把握市场机遇，开发业务销售签约和回款较2018年度同期增加，此外，发行人坚持稳健投资策略，新增项目投资额较2018年同期减少，经营活动产生的现金流量净额大幅好转，实现经营活动现金流净额266,029.49万元。2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额为14,842.84万元，上年同期为700,212.23万元，下滑的主要原因系受新冠肺炎疫情影响，公司销售项目开盘时间相对集中于二、三季度，导致销售回款较上年同期减少。

#### 2、负债总额较大的风险

近三年及一期末，发行人负债总额分别为915.09亿元、1,113.94亿元、1,230.09亿元和1,302.20亿元，资产负债率分别为73.08%、74.87%、75.94%和76.93%，剔除预收款项后的资产负债率[1]分别为64.93%、67.90%、66.84%和67.71%。发行人较高的负债总额和负债率使发行人的经营存在一定的偿付风险，但发行人负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，且发行人资产负债率水平

[1]剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总额，2020年1-9月该指标=（负债总额-合同负债）/资产总额。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在房地产企业中处于合理水平。

**3、存货跌价的风险**

近三年及一期末，发行人存货余额分别为5,789,624.01万元、7,763,847.01万元、8,004,109.94万元和8,301,740.58万元，占资产总额的比重分别为46.24%、52.18%、49.41%和 49.04%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目开发较多。如果未来房地产市场出现大幅下滑，将可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人开发的地产和物业主要集中在区域中心城市的核心区域，需求相对稳定，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，能有效确保存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。

**4、有息负债上升较快的风险**

为支持业务发展需要，发行人筹资活动流入规模较大。近年来，为进一步落实公司发展战略，公司业务规模逐渐扩张，在中心城市核心区域主动增持优质自持物业，近年来有息负债有所上升。截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人有息负债分别为6,302,543.93万元、8,318,838.33万元和8,773,757.53万元。其中截至2019年末，短期债务占比21.58%，长期债务占比78.42%，负债长短期结构较为合理。发行人因正常经营需要，有息负债规模有所增加，未来可能面临一定的本息偿还压力，进而可能会对本期债券的偿还产生不利影响。

**5、受限资产占比较高的风险**

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至2020年9月末，发行人受限资产总计5,223,803.69万元，占当期总资产的30.86%，发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响。

**6、投资性房地产公允价值变动的风险**

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 3,715,119.15 万元、3,858,107.36万元、3,968,556.73万元和4,128,229.62万元，占当年总资产的比重分别 29.67%、25.93%、24.50%和 24.39%，近三年发行人主动增持北京、上海、天津等城市核心区域的优质物业，投资性房地产规模逐年上升。近三年，发行人



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公允价值变动损益分别为210,318.18万元、2,365.65万元和68,294.78万元，占当期利润总额的比重分别为37.56%、0.43%和11.95%。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。但公司持有的项目主要集中于北京、上海、天津等中心城市的核心区位，资产保值能力较强，增值空间较大。

**（二）经营风险**

**1、宏观经济、行业周期波动带来的风险**

近年来，宏观经济增长速度放缓，中国经济进入“新常态”。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，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。未来，发行人需要继续把控开发进度，调研市场需求，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影响。

**2、发行人项目开发的风险**

发行人目前主要开发普通住宅项目和商务地产项目，此类项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改、国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管。复杂的流程、多方的参与以及政府的监管，使得公司对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，可能对整个项目开发产生一定影响。

**3、去库存压力较大的风险**

截至2019年末，发行人可结算规划建筑面积1,753万平方米（对应权益规划建筑面积1,401万平米），项目主要集中于北京、上海、广州、深圳等一线城市以及天津、重庆、武汉、成都、苏州等区域中心城市的核心区域。2019年，发行人实现销售签约面积118万平方米，实现销售签约金额319亿元。发行人库存集中于一线城市和区域中心城市，但不同区域受行业调整因素影响，去化程度存在一定的差异。未来，发行人将继续把控开发进度，调研市场需求，定制针对性



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的销售策略，促进项目销售去化。

**4、未来资本支出规模较大的风险**

截至2020年9月末，发行人主要房地产开发项目预计总投资金额约为756.72亿元，累计投资金额约为597.98亿元，尚未投资金额约为158.74亿元。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。未来发行人将合理安排项目开发节奏，有序推进销售签约，提升销售回款效率；同时，发行人主体评级为AAA，资信情况良好，发行人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。

**5、产品、原材料价格波动的风险**

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来，国内房地产市场波动幅度较大，热门城市房地产价格快速上涨，而供应过剩的城市则面临去化压力。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，主要业务区域位于一二线城市，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。

**6、安全生产风险**

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

发行人执行三级安全管理组织体系，成立了安全管理委员会并发挥起了安全领导作用，颁布实施《开发项目安全管理标准化手册》，积极推进安全文明标准化工作。发行人定期组织安全交流培训，全面提升安全管理水平，通过安全大培训等促进各单位提高安全意识和安全管理水平。发行人坚持每季度对所属公司及项目进行安全巡检与评比，通过安全检查与隐患整改使隐患消灭在萌芽状态。通



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

过组织第三方咨询单位对项目进行季度安全检查、排名与公示，同时通过分阶段检查、全链条评比、全维度分析、全行业对标，为公司加强管理弥补不足提供依据，并为供应商选择提供参考，促进各相关单位主动加强安全管理工作，取得了较为明显的提升效果。

**7、项目结算波动风险**

近三年，发行人销售签约金额分别为236亿元、307亿元和319亿元，销售签约面积分别为105万平方米、108万平方米和118万平方米。2019年，房地产行业调控政策持续从紧，发行人通过强化销售调度、推行价值营销、提升客户体验等措施，销售签约再度增长。受调控政策、开发节奏的影响，发行人未来可能面临着一定的项目结算波动风险，进而影响发行人收入水平。

**（三）管理风险**

**1、集团管控风险**

截至2019年末，发行人合并报表的子公司共127家。目前，发行人已经针对子公司较多的情况，制定了科学的管理制度，并付诸实行，但如果未来发行人因业务发展继续新设或收购子公司，导致子公司数量快速上升，可能会出现因管理不到位等导致的风险。

**2、跨区域管理风险**

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、武汉、成都、苏州等一线城市及区域中心城市实现业务布局，资产规模不断扩大，开发、经营项目逐渐增多，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险，投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、项目管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

**3、人才资源风险**

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出了更高的要求，如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

**（四）政策风险**

**1、宏观政策风险**

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

**2、房地产政策风险**

发行人的房地产开发业务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。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2017年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019年中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。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，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

**3、信贷政策风险**

2014年9月30日，央行、原银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。但2016年10月全国多省、直辖市相继出台限购限贷政策，政策的出台对于国内各城市的房价都产生了一定的影响。未来一定时期内，房地产行业政策仍将趋紧，政策的主要着力点为防止过度投机，促进房地产行业稳健发展。未来信贷政策的调整将使房地产开



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发企业的融资成本具有一定的不确定性。

**4、土地政策变化风险**

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。

未来，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。土地政策变化可能对发行人取得土地资源的成本产生影响，在一定程度上可能形成潜在风险。

**5、税收政策变化风险**

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

**6、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2014年9月30日央行、原银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房贷款利率下限为基准的0.7倍；放松首套房认定标准；2015年3月30日，央行、住建部、原银监会联合下发《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，有条件降低二套房首付比例，对房地产市场的发展起到了一定的促进作用；2016年以来，包括北京、天津等在内的部分热点城市出台了收紧楼市限贷政策，提高购房首付比例等各类调控政策。2019年8月25日，人民银行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，贯彻落



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制，在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

**7、环境保护政策变化的风险**

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第三节 发行人的资信状况

## 一、本期债券信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

## 二、信用评级报告的主要事项

中诚信国际肯定了公司获得较强的股东支持、土地储备区位优势明显、公司持有较大规模的优质自持物业及融资渠道畅通等方面优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、存货去化有待加强、公司杠杆比率处于较高水平等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

### （一）正面

1、较强的股东支持。公司股东金融街集团是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会旗下重要的资产管理平台。作为金融街集团重要的房地产开发运营平台，公司在资金和业务协同等方面持续获得金融街集团的支持。

2、土地储备区位优势明显。截至2020年9月末，公司已进入五大城市群16个重点城市，一、二线城市的土地储备面积占比较高，土地储备区位优势明显，为其业务持续发展提供了有力支持。

3、较大规模的优质自持物业，物业租赁及经营收入保持增长。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投资物业保持了很高的出租率及租金水平，能够贡献稳定的现金流和利润。

4、融资渠道畅通。公司与银行、保险等金融机构保持良好合作关系，未使用授信充足；同时公司作为上市公司，直接融资渠道畅通。

### （二）关注

1、房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、存货去化有待加强。公司部分项目受地方政府限价政策及竞争环境等影响，销售进度不及预期，存货去化水平有待提升。

3、杠杆比率处于较高水平。随着土地储备规模扩大、开发项目增加及较大规模自持物业运营，公司外部融资保持在一定规模，债务规模和杠杆率处于较高水平。

### （三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际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，中诚信国际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，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际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国际并提供相关资料中诚信国际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。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、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，中诚信国际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、发行人历史评级情况

发行人因发行其他债券、票据等进行公开评级情况如下：

2007年5月，中诚信国际对发行人的主体信用评级为AA级。

2009年4月，中诚信证券评估对发行人的主体信用评级为AA级。评级展



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

望为稳定。

2010年6月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AA级。评级展望为稳定。

2011年6月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AA级。评级展望为稳定。

2012年5月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，调高主体信用评级为AA+级。评级展望为稳定。

2013年5月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AA+级。评级展望为稳定。

2014年4月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AA+级。评级展望为稳定。

2014年10月，中诚信国际对发行人的主体进行了信用评级，调高主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2015年3月，中诚信国际对发行人的主体进行了信用评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2015年6月，中诚信国际发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2015年7月，中诚信证券评估对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2016年5月，中诚信证券评估对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2016年7月，中诚信国际发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，维持主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2016年9月，中诚信证券评估对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2016年11月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2017年4月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年5月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2017年6月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2018年3月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。

2018年5月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。

2018年6月，中诚信国际发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。

2019年5月，中诚信证券评估发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。

2019年6月，中诚信国际发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。

2020年5月，中诚信国际发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级。

2020年6月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2020年7月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2020年8月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

2020年11月，中诚信国际对发行人的主体进行了评级，主体信用评级为AAA级。评级展望为稳定。

# 四、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。发行人严格遵守银行结



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 725 亿元，其中已使用授信 371 亿元，未使用授信 354 亿元，未使用授信余额占授信总额的 49%。

### （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重大违约现象。

### （三）债券的发行情况

1、截至本募集说明书签署日，发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券情况如下表所示：

**表：发行人已发行债券情况**

| 债券名称 | 证券简称 | 发行规模 | 起息日 | 行权日 | 到期日 | 期限 | 票面利率 | 兑付情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2006 年金融街控股第一期短期融资券 | 06 金融街 CP01 | 9 亿元 | 2006-05-16 | - | 2007-02-10 | 0.75 年 | 3.32% | 已兑付 |
| 2007 年金融街控股第一期短期融资券 | 07 金融街 CP01 | 9 亿元 | 2007-05-30 | - | 2008-05-29 | 1 年 | 3.82% | 已兑付 |
| 2009 年金融街控股股份有限公司第一期公司债券(3 年) | 09 金街 01 | 22.4 亿元 | 2009-09-01 | - | 2012-09-01 | 3 年 | 4.70% | 已兑付 |
| 2009 年金融街控股股份有限公司第一期公司债券(5 年) | 09 金街 02 | 33.6 亿元 | 2009-09-01 | - | 2014-09-01 | 5 年 | 5.70% | 已兑付 |
| 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 | - | 2020-01-29 | 5 年 | 4.80% | 已兑付 |
| 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 | - | 2020-04-27 | 5 年 | 4.99% | 已兑付 |
| 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 | 2018-08-20 | 2021-08-20 | 3+3 年 | 3.84% | 未兑付 |
| 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 | 2020-08-20 | 2025-08-20 | 5+5 年 | 4.20% | 已兑付 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 债券名称 | 证券简称 | 发行规模 | 起息日 | 行权日 | 到期日 | 期限 | 票面利率 | 兑付情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 2020-08-31 | 2022-08-31 | 5+2 年 | 4.24% | 未兑付 |
| 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 | - | 2016-10-15 | 1 年 | 4.00% | 已兑付 |
| 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 | 2019-02-25 | 2021-02-25 | 3+2 年 | 3.83% | 已兑付 |
| 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 | 2019-04-15 | 2021-04-13 | 3+2 年 | 3.80% | 已兑付 |
| 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 | 2019-06-03 | 2021-06-01 | 3+2 年 | 3.85% | 未兑付 |
| 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 | 2019-07-12 | 2021-07-12 | 3+2 年 | 3.73% | 未兑付 |
| 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) | 16 金街 01 | 5 亿元 | 2016-10-13 | 2019-10-14 | 2021-10-13 | 3+2 年 | 2.90% | 未兑付 |
| 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) | 16 金街 02 | 20 亿元 | 2016-10-13 | 2021-10-13 | 2023-10-13 | 5+2 年 | 3.20% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据(品种一) | 17 金融街 MTN001A | 19 亿元 | 2017-03-09 | 2020-03-09 | 2022-03-09 | 3+2 年 | 4.65% | 已兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据（品种二） | 17 金融街 MTN001B | 11 亿元 | 2017-03-09 | - | 2022-03-09 | 5 年 | 4.75% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种一) | 18 金融街 MTN001A | 7 亿元 | 2018-03-28 | 2021-03-28 | 2023-03-28 | 3+2 年 | 5.06% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二) | 18 金融街 MTN001B | 26 亿元 | 2018-03-28 | - | 2023-03-28 | 5 年 | 5.28% | 未兑付 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 债券名称 | 证券简称 | 发行规模 | 起息日 | 行权日 | 到期日 | 期限 | 票面利率 | 兑付情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一) | 19 金控 01 | 5 亿元 | 2019-01-17 | 2021-01-17 | 2023-01-17 | 2+2 年 | 4.33% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二) | 19 金控 02 | 15 亿元 | 2019-01-17 | 2022-01-17 | 2024-01-17 | 3+2 年 | 4.47% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品种一) | 19 金控 03 | 4 亿元 | 2019-04-08 | 2021-04-08 | 2021-04-08 | 2+2 年 | 4.20% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品种二) | 19 金控 04 | 11 亿元 | 2019-04-08 | 2022-04-08 | 2024-04-08 | 3+2 年 | 4.37% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)(品种一) | 19 金控 05 | 5 亿元 | 2019-05-23 | 2021-05-23 | 2023-05-23 | 2+2 年 | 4.05% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)(品种二) | 19 金控 06 | 10 亿元 | 2019-05-23 | 2022-05-23 | 2024-05-23 | 3+2 年 | 4.29% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期) | 19 金控 08 | 10 亿元 | 2019-06-17 | 2022-06-17 | 2024-05-23 | 3+2 年 | 4.35% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券 | 20 金融街 SCP001 | 29 亿元 | 2020-01-17 | - | 2020-10-13 | 270 天 | 2.98% | 已兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券 | 20 金融街 SCP002 | 19 亿元 | 2020-03-05 | - | 2020-11-27 | 267 天 | 2.65% | 已兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券 | 20 金融街 SCP003 | 25 亿元 | 2020-04-16 | - | 2021-01-08 | 267 天 | 1.74% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） | 20 金街 01 | 20 亿元 | 2020-07-24 | - | 2023-07-24 | 3 年 | 3.50% | 未兑付 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 债券名称 | 证券简称 | 发行规模 | 起息日 | 行权日 | 到期日 | 期限 | 票面利率 | 兑付情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期） | 20 金街 02 | 20 亿元 | 2020-08-11 | 2023-08-11 | 2025-08-11 | 3+2 年 | 3.60% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期） | 20 金街 03 | 10 亿元 | 2020-08-25 | 2023-08-25 | 2025-08-25 | 3+2 年 | 3.60% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一) | 20 金融街 MTN001A | 15 亿元 | 2020-09-22 | - | 2023-09-22 | 3 年 | 3.87% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二) | 20 金融街 MTN001B | 14.6 亿元 | 2020-09-22 | 2023-09-22 | 2025-09-22 | 3+2 年 | 3.90% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 | 20 金融街 MTN002 | 14.6 亿元 | 2020-11-18 | 2023-11-18 | 2025-11-18 | 3+2 年 | 4.08% | 未兑付 |
| 金融街控股股份有限公司 2020 年度第三期中期票据 | 20 金融街 MTN003 | 25.3 亿元 | 2020-12-10 | 2023-12-10 | 2025-12-10 | 3+2 年 | 3.97% | 未兑付 |

注：以上票面利率为债券发行时的票面利率，部分债券因发行人行使过票面利率选择权而将发行时票面利率进行了调整，其中 15 金街 01 存续期后 3 年的票面利率被调整至 4.74%；16 金控 04 存续期后 2 年票面利率被调整至 4.10%；16 金街 01 存续期后 2 年票面利率被调整至 3.53%；15 金街 02 存续期后 5 年的票面利率被调整至 3.07%，投资者回售金额为 9.94 亿元，发行人进行了兑付，同时发行人于 2020 年 9 月 9 日提前兑付了剩余的 0.06 亿元；15 金街 03 存续期后 2 年的票面利率被调整至 2.21%。

2、存续公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，针对每期存续的公司债券，发行人均按照募集说明书约定的用途使用募集资金，具体情况如下：

**表：发行人存续公司债券募集资金使用情况**

**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 03 | 40.00 | 40.00 | 补充营运资金 | 补充营运资金 |
| 3 | 16 金控 03 | 15.00 | 15.00 | 补充营运资金 | 补充营运资金 |
| 4 | 16 金控 04 | 15.00 | 15.00 | 补充营运资金 | 补充营运资金 |
| 5 | 16 金街 01 | 5.00 | 5.00 | 补充营运资金 | 补充营运资金 |
| 6 | 16 金街 02 | 20.00 | 20.00 | 补充营运资金 | 补充营运资金 |
| 7 | 19 金控 01 | 5.00 | 5.00 | 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 19 金控 02 | 15.00 | 15.00 | 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |
| 9 | 19 金控 03 | 4.00 | 4.00 | 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |
| 10 | 19 金控 04 | 11.00 | 11.00 | 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |
| 11 | 19 金控 05 | 5.00 | 5.00 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 |
| 12 | 19 金控 06 | 10.00 | 10.00 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 |
| 13 | 19 金控 08 | 10.00 | 10.00 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 | 偿还公司债券、支付公司债券利息 |
| 14 | 20 金街 01 | 20.00 | 48.99 | 偿还回售公司债券 | 偿还回售公司债券 |
| 15 | 20 金街 02 | 20.00 | | 偿还回售公司债券 | 偿还回售公司债券 |
| 16 | 20 金街 03 | 10.00 | | 偿还回售公司债券 | 偿还回售公司债券 |

注：
1、2018 年，发行人行使票面利率调整选择权，将 15 金街 01 存续期后 3 年的票面利率调整至 4.74%。同时，投资者行使回售选择权，截至本募集说明书签署日，15 金街 01 债券余额为 39.183 亿元。
2、2019 年，发行人未行使 16 金控 03 票面利率调整选择权，同时，投资者行使回售选择权，截至本募集说明书签署日，16 金控 03 债券余额为 3.00 亿元。
3、2019 年，发行人行使票面利率调整选择权，将 16 金控 04 存续期后 2 年的票面利率调整至 4.10%。同时，投资者行使回售选择权，截至本募集说明书签署日，16 金控 04 债券余额为 4.30 亿元。
4、2020 年，发行人行使票面利率调整选择权，将 15 金街 03 存续期后 2 年的票面利率调整至 2.21%。同时，投资者行使回售选择权，截至本募集说明书签署日，15 金街 03 债券余额为 1.01 亿元。
5、20 金街 01、20 金街 02 和 20 金街 03 募集资金合计 50 亿元，根据相关债券募集说明书约定，48.99 亿元募集资金用于偿还回售公司债券 15 金街 02 和 15 金街 03，剩余的 1.01 亿元募集资金暂时用于补充流动资金，将在后续继续用于偿还其他到期或回售公司债券。

### （四）影响债务偿还的主要财务指标

发行人主要财务指标如下表：

**表：主要财务指标**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.92 | 2.21 | 2.71 | 2.48 |
| 速动比率 | 0.41 | 0.45 | 0.40 | 0.41 |
| 资产负债率（%） | 76.93 | 75.94 | 74.87 | 73.08 |
| **项目** | **2020 年 1-9 月** | **2019 年度** | **2018 年度** | **2017 年度** |
| EBITDA 利息保障倍数 | - | 1.67 | 1.73 | 2.45 |
| 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） | 14,842.84 | 266,029.49 | -902,913.32 | -725,432.81 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（货币资金+应收账款+其他应收款）/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+无形资产摊销+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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

## 一、增信机制

本期债券无担保。

## 二、偿债计划

（一）本期债券的起息日为2021年1月12日。

（二）本期债券的付息日为2022年至2026年每年的1月12日。如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为2022年至2024年每年的1月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（三）本期债券到期一次还本，本期债券的兑付日为2026年1月12日。若投资者第3年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为2024年1月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。

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

## 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，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、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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本期债券本息提供保障。

此外，发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。公司资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 725 亿元，其中已使用授信 371 亿元，未使用授信 354 亿元，未使用授信余额占授信总额的 49%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

## 四、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 11,057,380.31 万元和 11,618,430.83 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债券及时兑付。发行人流动资产具体明细如下：

**表：发行人流动资产具体明细**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 1,337,441.40 | 11.51 | 1,102,713.25 | 9.97 |
| 应收账款 | 237,557.56 | 2.04 | 243,833.14 | 2.21 |
| 预付款项 | 573,722.10 | 4.94 | 565,277.42 | 5.11 |
| 其他应收款 | 902,054.60 | 7.76 | 904,934.16 | 8.18 |
| 存货 | 8,301,740.58 | 71.45 | 8,004,109.94 | 72.39 |
| 其他流动资产 | 265,914.58 | 2.29 | 236,512.40 | 2.14 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020年9月30日 | | 2019年12月31日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产合计 | 11,618,430.83 | 100.00 | 11,057,380.31 | 100.00 |

注：截至2019年末及2020年9月末，发行人上述流动资产中，受限的货币资金余额分别为11,328.96万元和11,197.61万元。

## 五、偿债保障措施

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

### （一）专门部门负责偿付工作

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

### （二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

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

### （三）制定债券持有人会议规则

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

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

**（五）严格信息披露**

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

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

## 六、违约责任

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

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

**（一）违约事件**

1、以下事件为发行人在本期债券项下的违约事件：

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》的违约事件：

（1）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上文第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

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

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

**（二）违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：**

1、在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人。

2、在知晓发行人发生违约事件第1项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序。

3、在知晓发行人发生以上规定的违约事件情形之一的（第1项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，债券受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》相关规定由发行人承担执行；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》相关规定由债券持有人承担。

4、及时报告深交所、中国证券业协会。

**（三）发行人违约责任**

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相关责任造成的损失予以赔偿。

**（四）债券受托管理人违约责任**

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第五节 发行人基本情况

## 一、发行人基本情况

**中文名称：**金融街控股股份有限公司

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

**法定代表人：**高靓

**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：**张晓鹏

**电话号码：**010-66573955

**传真号码：**010-66573956

**互联网网址：**www.jrjkg.com.cn

**电子邮箱：**investors@jrjkg.com

**统一社会信用代码：**91110000202830 66XF

**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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。）

发行人主营业务为房地产开发销售和持有经营，主要开发地区涵盖北京、上海、广州、天津、重庆、武汉、成都、苏州等一线城市及区域中心城市，累计开发面积超过两千万平方米，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企业。

截至2019年12月31日，发行人资产总计16,198,987.58万元，负债总计12,300,874.49万元，所有者权益3,898,113.09万元。2019年，发行人实现营业收入2,618,401.60万元，利润总额571,724.33万元，净利润412,065.29万元，归属母公司所有者的净利润344,186.43万元。

截至2020年9月30日，发行人资产总计16,927,656.59万元，负债总计13,022,047.55万元，所有者权益3,905,609.04万元。2020年1-9月，发行人实现营业收入1,051,789.87万元，利润总额160,760.63万元，净利润106,481.58万元，归属母公司所有者的净利润90,952.66万元。

## 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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《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。2014年11月21日至今，发行人总股本未发生变动。

### （二）发行人股东持股情况

截至2020年9月末，发行人前十大股东情况如下：

**表：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 | 930,708,153 | 31.14 | 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 |
| 大家人寿保险股份有限公司－分红产品 | 421,555,101 | 14.10 | A股流通股 |
| 长城人寿保险股份有限公司－自有资金 | 144,414,583 | 4.83 | A股流通股 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 89,369,021 | 2.99 | 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 |
| 香港中央结算有限公司 | 41,630,600 | 1.39 | A股流通股 |
| 长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红 | 23,947,377 | 0.80 | A股流通股 |
| 富邦人寿保险股份有限公司－自有资金 | 18,151,127 | 0.61 | A股流通股 |
| 中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金 | 14,120,543 | 0.47 | A股流通股 |
| **合计** | **2,211,331,395** | **73.98** | **-** |

### （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；西城区国资委作为发行人的实际控制人，未发生变化。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （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，报告期内相关机构运行良好。

**1、股东大会**

根据发行人公司章程第43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）审议批准第四十四条规定的担保事项；（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121条规定，发行人设董事会，对股东大会负责。第122条规定，董事会由九名董事组成，设董事长一人，副董事长两人。第123条



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）制定董事会下设专业委员会的议事规则；（17）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

**3、监事会**

根据发行人公司章程第171条规定，发行人设监事会。监事会由3名监事组成。监事会主席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172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》相关规定，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）公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

**4、总经理**



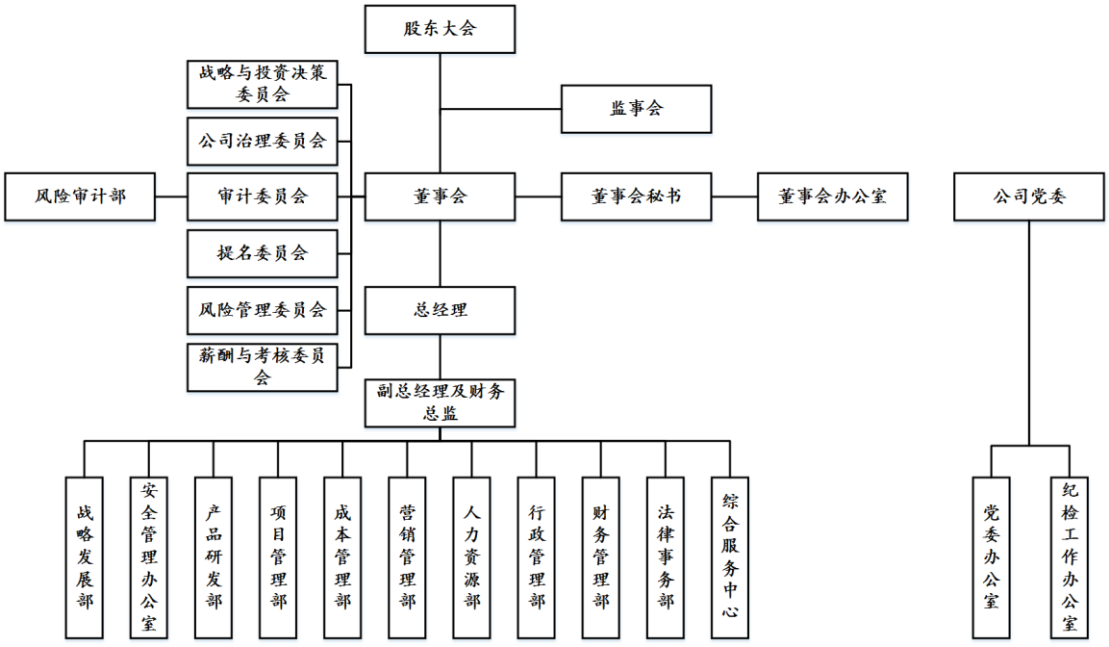
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据发行人公司章程第 152 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 156 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）公司章程或董事会授予的其他职权。

## （二）发行人治理结构图

截至募集说明书签署日，发行人治理结构图如下：

**图：发行人治理结构图**




截至募集说明书签署日，发行人根据战略定位和管理需要，共设 15 个职能部门，主要职责如下：

**表：职能部门职责情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 部门名称 | 主要职能 |
|---|---|---|
| 1 | 董事会办公室 | 资本运作、管理层考核与激励、公司治理、规范运作、信息披露 |
| 2 | 党委办公室 | 党务管理、工会管理 |
| 3 | 纪检工作办公室 | 主持纪检监察工作，履行监督检查职责，受理信访举报，查办违纪违法案件 |
| 4 | 战略发展部 | 战略规划、经营管理、投资管理、股权融资、股权管理、统计与资质管理 |
| 5 | 产品研发部 | 产品研发、产品标准、产品定位、设计管理 |
| 6 | 成本管理部 | 成本管理、采购管理、供应商管理 |
| 7 | 营销管理部 | 品牌管理、客服管理、营销管理 |
| 8 | 项目管理部 | 开发计划管理、项目质量管理 |
| 9 | 安全管理办公室 | 安全管理、维稳管理 |
| 10 | 法律事务部 | 法律审查、案件处理、法律咨询、法规培训 |
| 11 | 风险审计部 | 风险管理、内控管理、审计监督 |
| 12 | 财务管理部 | 财务管理、资金管理、税务管理、会计核算、债权融资 |
| 13 | 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 |
| 14 | 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、接待服务、史志编纂、信息化建设和维护权责、流程管理 |
| 15 | 综合服务中心 | 金融街软环境建设 |

### （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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。主要内容包括：（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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。

**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《股权管理投资制度》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5,000万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5,000万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方面：**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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、在信息披露事务和投资者关系管理方面：**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。公司信息披露的原则是公开、公平、公正、真实、准确、及时、完整。

**10、在突发事件应急管理制度方面：**为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件具备相应的应急处置预案，应急处置预案涵盖重大突发事件的适用范围、事件等级、应急流程、预警和预防机制、应急处置方案等。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员无法履行职责的，公司将依法合规按照公司章程及其他决策制度，确保正常经营的平稳开展和公司治理机制的有效运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《金融街控股股份有限公司信息披露制度》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

**11、在资金管理制度方面：**（1）资金内控管理制度。为加强资金管理，保证资金安全，保证资金收支平衡，提高资金使用效率，发行人制定了资金管理制度，主要内容包括：资金预算编制、预算执行和考核、资金集中划拨和调度、资金收支管理和现金和银行存款管理等。（2）短期资金调度预案。所属公司各项资金，原则上应集中到公司本部，公司本部根据各子公司的资金预算，以保证子公司正常经营需要为原则，定期或不定期地将所需资金拨付给各子公司，切实保障资金安全。发行人本部财务管理部下设资金结算中心，具体负责发行人的预算编制、资金调度与管理。资金结算中心在财务管理部经理领导下开展工作。发行



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人各部门（包括分公司）按统一的要求定期编制资金预算，经部门经理、职能主管经理审核后送交财务管理部。财务管理部汇总平衡各部门资金预算后，报财务总监审核确定。年度资金预算需进一步经总经理审核后，报董事会批准后执行。

### （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 2019 年末，发行人纳入合并范围的下属子公司有 127 家，基本情况如下：

**表：发行人控股子公司情况表**

| 子公司全称 | 经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 金融街(北京)置业有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-1 号 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街(遵化)置业有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市北二环西路南侧 | 旅游资源开发与经营 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街(遵化)房地产开发有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉满族乡开发区 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街金禧丽景(遵化)酒店管理有限责任公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉满族乡开发区 | 餐饮、住宿服务 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 遵化古泉小镇旅游发展有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村 | 旅游资源开发和经营管理 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 遵化融晟旅游发展有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村 | 商务服务业 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 遵化融泉房地产开发有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村 | 房地产开发 | - | 70.00 | 直接设立 | 四级 |
| 遵化融融房地产开发有限公司 | 遵化市 | 河北省遵化市汤泉乡汤泉村东 | 房地产开发 | - | 51.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街(北京)置地有限公司 | 北京市 | 北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京德胜投资有限责任公司 | 北京市 | 北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 701 室 | 房地产开发 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |
| 金融街融辰(北京)置业有限公司 | 北京市 | 北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京融晟置业有限公司 | 北京市 | 北京市门头沟区石龙西路 58 号永定镇政府办公楼 YD156 | 房地产开发 | - | 80.00 | 直接设立 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京怡泰汽车修理有限责任公司 | 北京市 | 北京市西城区西绦胡同 63 号 | 汽车修理 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |
| 金融街长安(北京)置业有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 廊坊市盛世置业房地产开发有限公司 | 廊坊市 | 河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区瑞雪道 29 号 9#厂房 | 房地产开发 | - | 80.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融鑫汇达企业管理服务有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40 | 企业管理 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融玺企业管理服务有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43 | 企业管理 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融方企业管理服务有限公司 | 廊坊市 | 河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区普照营村（人才家园 B 座 3010 号房间） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 廊坊市融尚房地产开发有限公司 | 廊坊市 | 河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业开发区富饶道西侧,瑞雪道南侧人才家园 B 座 6001-6018 号房(办公场所) | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融平企业管理服务有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-34 | 企业管理 | - | 51.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融德房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市大兴区黄村镇政府东配楼 310 室 | 房地产开发 | - | 51.00 | 直接设立 | 四级 |
| 北京金天恒置业有限公司 | 北京市 | 北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室 | 房地产开发 | - | 50.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金丰融晟投资管理有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31 | 投资管理 | - | 50.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金丰万晟置业有限公司 | 北京市 | 北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 1 至 5 层 101 内 2 层 201 | 房地产开发 | - | 50.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街(北京)商务园置业有限公司 | 北京市 | 北京市通州区新华北路 55 号 518 室 | 房地产开发 | 80.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京金融街奕兴置业有限公司 | 北京市 | 北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201 | 房地产开发 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |
| 北京奕环天和置业有限公司 | 北京市 | 北京市大兴区黄村镇南六环路西磁各庄立交桥南 200 米（中轴路东侧） | 房地产开发 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京金融街奕兴天宫置业有限公司 | 北京市 | 北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京金石融景房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市石景山区阜石路 165 号院 3 号楼 606 | 房地产开发 | 80.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京永晟酒店管理有限公司 | 北京市 | 北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101 | 餐饮、住宿服务 | - | 80.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京天石基业房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606 | 房地产开发 | 51.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京市慕田峪长城旅游服务有限公司 | 北京市 | 北京市怀柔区慕田峪村 | 旅游服务业、房地产开发 | 70.00 | - | 收购 | 二级 |
| 北京市慕田峪长城缆车服务有限公司 | 北京市 | 北京市怀柔区慕田峪 | 旅游服务业 | - | 56.00 | 收购 | 三级 |
| 北京慕田峪兴旺商品市场有限公司 | 北京市 | 北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号 | 销售日用百货 | - | 70.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金融街房地产顾问有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101 | 房地产信息咨询 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街升达(北京)科技有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街 33 号 601 室 | 技术开发、技术咨询 | - | 90.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金融街资产管理有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1 | 投资管理、投资咨询 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京金晟惠房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金凯运动健康管理有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号 | 健康管理、健身服务 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京金融街里兹置业有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金融大街丙 17 号 11 层 | 房地产开发、住宿、中西餐、酒等 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京金融街购物中心有限公司 | 北京市 | 北京市西城区金城坊街 2 号 | 房地产开发、销售日用百货等 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街广安(北京)置业有限公司 | 北京市 | 北京市西城区建学胡同 36 号 2 幢 005 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融丰置业有限公司 | 北京市 | 北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 北京金融街京西置业有限公司 | 北京市 | 北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 606 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 北京融轩企业管理服务有限公司 | 北京市 | 北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 609 | 企业管理；会议服务；酒店管理等 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 北京融嘉房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 天津融承和景企业管理咨询有限公司 | 天津市 | 天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310 | 企业管理咨询 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津融承和兴置业有限公司 | 天津市 | 天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3—3-301-1 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街津塔(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市和平区大沽北路 2 号-4516 | 房地产开发 | 9.50 | 90.50 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街融拓(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 苏州融拓置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街融展(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103、104 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津恒通华创置业有限公司 | 天津市 | 天津滨海高新区滨海科技园日新道 188 号 3 号孵化楼 4-A-77 室 | 房地产开发 | - | 90.00 | 收购 | 三级 |
| 金融街东丽湖(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市东丽区东丽湖（旅游开发公司内） | 房地产开发 | - | 51.00 | 收购 | 三级 |
| 金融街融兴(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132（集中办公区） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津盛世鑫和置业有限公司 | 天津市 | 天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501 | 房地产开发 | - | 50.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津鑫和隆昌置业有限公司 | 天津市 | 天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108 | 房地产开发 | - | 50.00 | 直接设立 | 四级 |
| 天津融承和鑫企业管理咨询有限公司 | 天津市 | 天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111 | 企业管理咨询 | - | 34.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津丽湖融园置业有限公司 | 天津市 | 天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-302-20 室 | 房地产开发 | - | 34.00 | 直接设立 | 四级 |
| 天津融承和信投资有限公司 | 天津市 | 天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308 | 投资 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 天津丽湖融景置业有限公司 | 天津市 | 天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼)1-401-06 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 天津万锦晟祥房地产开发有限公司 | 天津市 | 天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201 | 房地产开发 | - | 34.00 | 收购 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 天津万利融汇置业有限公司 | 天津市 | 天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1 | 房地产开发 | - | 34.00 | 收购 | 四级 |
| 金融街津门(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市和平区四平东道 79 号 311 | 房地产开发 | 99.96 | 0.04 | 直接设立 | 二级 |
| 融信(天津)投资管理有限公司 | 天津市 | 天津自贸试验区（空港经济区）西五道 35 号汇津广场 3 号楼 329-02 室 | 投资管理 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 京津融都(天津)置业有限公司 | 天津市 | 天津市武清区高村镇高王路西侧 90 号 116-6（集中办公区） | 房地产开发项目筹建 | 80.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街重庆置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街重庆融拓置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街重庆融玺置业有限公司 | 重庆市 | 重庆九龙坡区九龙园区 C 区号标准厂房（一期）6 号楼 7 楼 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 常熟融展置业有限公司 | 常熟市 | 常熟市香山路 88 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街重庆融航置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市沙坪坝区土主镇月台路 18 号【口岸贸易服务大厦】B1 单元 5 楼 503-615 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 重庆金铎实业有限公司 | 重庆市 | 重庆市沙坪坝区小杨公桥 108 号 1 幢 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街重庆裕隆实业有限公司 | 重庆市 | 重庆市沙坪坝小杨公桥 108 号 1 幢负 3-库房 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街重庆融平置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 B 区 6 楼 1#） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 重庆金融街融迈置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市北碚区云汉大道 117 号附 375 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 上海杭钢嘉杰实业有限公司 | 上海市 | 上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层(集中登记地) | 房地产开发 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |
| 上海静盛房地产开发有限公司 | 上海市 | 上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室(集中登记地) | 房地产开发 | 100.00 | - | 收购 | 二级 |
| 上海融迈置业有限公司 | 上海市 | 上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 上海融阳置业有限公司 | 上海市 | 上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街(上海)投资有限公司 | 上海市 | 中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室 | 投资管理 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 苏州融太置业有限公司 | 苏州市 | 苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢 | 房地产开发 | - | 80.00 | 直接设立 | 三级 |
| 上海融栩实业有限公司 | 上海市 | 上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 773R 室 | 投资管理 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 无锡融展置业有限公司 | 无锡市 | 无锡市新吴区新洲路 228 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 上海融展置地有限公司 | 上海市 | 上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 上海融兴置地有限公司 | 上海市 | 上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 上海融御置地有限公司 | 上海市 | 上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 无锡融拓置业有限公司 | 无锡市 | 无锡市新吴区鸿山街道锡协路 208 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 五级 |
| 上海远乾企业管理咨询有限公司 | 上海市 | 上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15 | 企业管理等 | - | 100.00 | 收购 | 三级 |
| 上海远绪置业有限公司 | 上海市 | 上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室 | 房地产开发 | - | 50.00 | 收购 | 四级 |
| 金融街广州置业有限公司 | 广州市 | 广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 佛山融展置业有限公司 | 佛山市 | 佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室（仅作办公场所使用，住所申报） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 广州融麒投资有限公司 | 广州市 | 广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房 | 投资管理 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 广州融御置业有限公司 | 广州市 | 广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 广州融方置业有限公司 | 广州市 | 广州市荔湾区鹤洞路二巷 7 号之一自编 8 号 | 房地产开发 | - | 50.00 | 直接设立 | 三级 |
| 广州融辰置业有限公司 | 广州市 | 广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 广州融都置业有限公司 | 广州市 | 广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 佛山融筑置业有限公司 | 佛山市 | 佛山市南海区丹灶镇建沙路东三区 3 号联东优谷园 10 座 201A | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 广州金融街融展置业有限公司 | 广州市 | 广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 金融街(深圳)投资有限公司 | 深圳市 | 深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301 | 投资管理 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 深圳融平实业有限公司 | 深圳市 | 深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 深圳融辰实业有限公司 | 深圳市 | 深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 融展（深圳）实业有限公司 | 深圳市 | 深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 3 号福新大厦 3 单元 218 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 惠州融腾置业有限公司 | 惠州市 | 惠州市惠阳区秋长白石村（宿舍 2） | 房地产开发 | - | 60.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街惠州惠阳置业有限公司 | 惠州市 | 惠州市惠阳区秋长白石村（宿舍 2） | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 东莞融麒置业有限公司 | 东莞市 | 东莞市茶山镇茶园三路 78 号首层(集群注册) | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 深圳金禧美程旅行社有限公司 | 深圳市 | 深圳市罗湖区南湖街道迎春路海外联谊大厦四层 C06a | 旅游服务业 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街惠州置业有限公司 | 惠州市 | 广东省惠东县巽寮湾度假村 | 房地产开发 | 91.28 | - | 直接设立 | 二级 |
| 惠州巽寮湾游艇会有限公司 | 惠州市 | 广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带 | 场地租赁、体育健身、游艇项目投资、游艇驾驶员、摩托艇驾驶员培训、游艇会经营管理等 | - | 91.28 | 直接设立 | 三级 |
| 金融街(惠州)金禧丽景酒店管理有限责任公司 | 惠州市 | 惠东县巽寮管委会巽寮村委会塭仔河边阳光假日小区 5 栋一层 32 号 | 企业管理、住宿餐饮服务、物业管理 | - | 91.28 | 收购 | 三级 |
| 金融街控股(香港)有限公司 | 香港 | 香港中环花园道 3 号中国工商银行大厦 16 楼 | 投资、融资 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| StartPlusInvestmentslimited(启添投资有限公司) | 英属维京群岛 | 英属维京群岛 | 投资、融资 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| PowerStriveLimited(振威有限公司) | 英属维京群岛 | 英属维京群岛 | 投资、融资 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| StepmountLimited(晋步有限公司) | 香港 | SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG | 投资、融资 | - | 100.00 | 直接设立 | 四级 |
| 金融街成都置业有限公司 | 成都市 | 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2606 号 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 成都融方置业有限公司 | 成都市 | 四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 成都融展置业有限公司 | 成都市 | 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2602 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 四川雅恒房地产开发有限公司 | 成都市 | 成都市新津县新平镇龙泰路 9 号 | 房地产开发 | - | 34.00 | 收购 | 三级 |
| 成都裕诚置业有限公司 | 成都市 | 成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号 | 房地产开发 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 成都中逸实业有限公司 | 成都市 | 成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号 | 房地产开发 | 90.00 | - | 收购 | 二级 |
| 金融街武汉置业有限公司 | 武汉市 | 武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 湖北当代盛景投资有限公司 | 武汉市 | 武汉江夏经济开发区大桥新区文化路（武汉东湖学院对面） | 房地产开发 | - | 80.00 | 股权收购 | 三级 |
| 武汉融展企业管理咨询有限公司 | 武汉市 | 武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 7130 号 | 企业管理等 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |
| 武汉融拓盛澜房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武昌区临江大道 7 号 31 栋 | 房地产开发 | - | 60.00 | 直接设立 | 三级 |
| 武汉金田房地产集团有限公司 | 武汉市 | 武汉市东西湖区走马岭走新路 601 号（13） | 房地产开发 | - | 85.00 | 收购 | 三级 |
| 金融街石家庄房地产开发有限公司 | 石家庄市 | 河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B601 | 房地产开发 | 100.00 | - | 直接设立 | 二级 |
| 石家庄融朗企业管理服务有限公司 | 石家庄市 | 河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B602 | 企业管理等 | - | 100.00 | 直接设立 | 三级 |

**2、发行人主要子公司基本财务情况**

发行人主要子公司 2019 年度基本财务情况如下：

**表：发行人主要子公司基本情况**

**单位：万元**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 公司名称 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海融御置地有限公司 | 房地产开发 | 10,000 | 429,913 | 93,027 | 519,729 | 102,749 | 77,115 |
| 广州融方置业有限公司 | 房地产开发 | 1,000 | 256,006 | 33,481 | 391,557 | 141,392 | 106,354 |
| 金融街广州置业有限公司 | 房地产开发 | 10,000 | 103,157 | 66,405 | 140,615 | 117,465 | 109,777 |
| 金融街重庆融拓置业有限公司 | 房地产开发 | 60,000 | 390,584 | 102,688 | 212,724 | 71,684 | 53,800 |
| 金融街（北京）商务园置业有限公司 | 房地产开发 | 10,000 | 332,034 | 113,417 | 136,103 | 57,872 | 43,351 |

发行人主要子公司基本情况如下：

**（1）上海融御置地有限公司**

上海融御置地有限公司成立于2015年9月2日，注册资本10,000万元，法定代表人为袁俊杰。经营范围包括房地产开发，房地产经纪，实业投资，物业管理，停车场管理，企业管理咨询，图文设计、制作，会务服务，自有设备租赁（不得从事金融租赁），从事货物及技术的进出口业务。

**（2）广州融方置业有限公司**

广州融方置业有限公司成立于2014年11月28日，注册资本1,000万元，法定代表人为闫智，经营范围包括房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动。

**（3）金融街广州置业有限公司**

金融街广州置业有限公司成立于2014年3月12日，注册资本10,000万元，法定代表人为闫智，经营范围包括游泳馆；快餐服务；餐饮配送服务；酒吧服务；复印服务；中餐服务；散装食品零售；洗浴服务；烟草制品零售；小吃服务；图书馆；西餐服务；桑拿、汗蒸；咖啡馆服务；小型综合商店、小卖部；超级市场零售（食品零售除外）；酒类零售；图书、报刊零售；专业停车场服务；美容服务；理发服务；甜品制售；酒店住宿服务（旅业）；非酒精饮料及茶叶零售；保健按摩；日式餐、料理服务；自助餐服务；足疗；便利店经营和便利店连锁经营；音像制品及电子出版物零售；韩式餐、料理服务；房地产中介服务；自行车存放服务；房地产开发经营；蔬菜零售；棋牌服务；物业管理；电脑打字、录入、校对、打印服务；企业自有资金投资；自有房地产经营活动；体育用品及器材零售；娱乐及体育设备出租；场地租赁（不含仓储）；文具用品零售；会议及展览服务；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运动场馆服务（游泳馆除外）；行李搬运服务；健身服务；房地产咨询服务；百货零售（食品零售除外）；水果零售；房屋租赁；日用杂品综合零售；洗染服务；小饰物、小礼品零售；图书出租；档案馆；音像制品出租；传真、电话服务；干果、坚果零售。

**（4）金融街重庆融拓置业有限公司**

金融街重庆融拓置业有限公司成立于2010年6月9日，注册资本60,000万元，法定代表人为陈晓燕，经营范围包括房地产开发（凭资质证书执业）；商品房销售；建筑新产品项目开发及技术服务；自有房屋租赁（不含住宿服务）；酒店管理；餐饮管理；停车场管理；场地租赁（不含住宿服务）；游泳池（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；健身服务；会议服务；打字、复印；企业形象策划；承办经批准的文化艺术交流活动和体育赛事活动；承办展览展示；销售：食品（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）、日用百货、工艺美术品（不含象牙及其制品）、体育用品、服装；舞蹈培训、声乐培训、武术培训、绘画培训、网球培训（以上不含专业艺术院校招考科目辅导）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

**（5）金融街（北京）商务园置业有限公司**

金融街重庆置业有限公司成立于2010年3月8日，注册资本10,000万元，法定代表人为李亮，经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；机动车停车服务；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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；不得从事本区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2019年末，发行人联营、合营企业共有16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：发行人联营、合营企业基本情况**

**单位：万元、%**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | 合营企业 | 房地产开发 | 10,000 | 50.00 | 长期股权投资 |
| 惠州融拓置业有限公司 | 合营企业 | 房地产开发 | 10,000 | 50.00 | 长期股权投资 |
| 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | 合营企业 | 房地产开发 | 56,000 | 50.00 | 长期股权投资 |
| 上海复屹实业发展有限公司 | 合营企业 | 房地产开发 | 50,000 | 50.00 | 长期股权投资 |
| 北京未来科学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 |
| 北京武夷房地产开发有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 4,181.23 | 30.00 | 长期股权投资 |
| 北京环境交易所有限公司 | 联营企业 | 商务服务 | 50,000 | 16.00 | 长期股权投资 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 43,950 | 33.00 | 长期股权投资 |
| 北京远和置业有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 81,000 | 25.00 | 长期股权投资 |
| 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 35,000 | 49.00 | 长期股权投资 |
| 北京融泰房地产开发有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 50,000 | 44.00 | 长期股权投资 |
| 重庆科世金置业有限公司 | 联营企业 | 房地产开发 | 2,000 | 33.00 | 长期股权投资 |
| 无锡隽苑企业管理有限公司 | 联营企业 | 商务服务 | 35,000 | 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2020年9月30日，发行人控股股东为北京金融街投资（集团）有限公司，直接持有发行人股权比例为31.14%。金融街集团成立于1996年5月29日，注册资本92.3863亿元。金融街集团系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企业，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；承办展览展销活动；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）。主营业务主要包括三大板块，分别为房产开发板块、物业经营与管理板块、客房餐饮板块。

截至2019年末，金融街集团资产总额为24,501,012.29万元，负债总额为



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18,056,795.40万元，所有者权益为6,444,216.90万元；2019年度实现营业总收入3,698,781.77万元，利润总额539,565.33万元，净利润364,202.32万元，归属于母公司所有者的净利润91,772.05万元。

截至2020年9月末，金融街集团资产总额为25,809,463.47万元，负债总额为19,319,089.55万元，所有者权益为6,490,373.92万元；2020年1-9月实现营业总收入1,944,888.23万元，利润总额200,158.10万元，净利润137,812.46万元，归属于母公司所有者的净利润48,178.35万元。

截至2020年9月30日，金融街集团直接持有发行人股份数量为930,708,153股，持股比例为31.14%，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；推动国有经济布局和结构的战略性调整；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

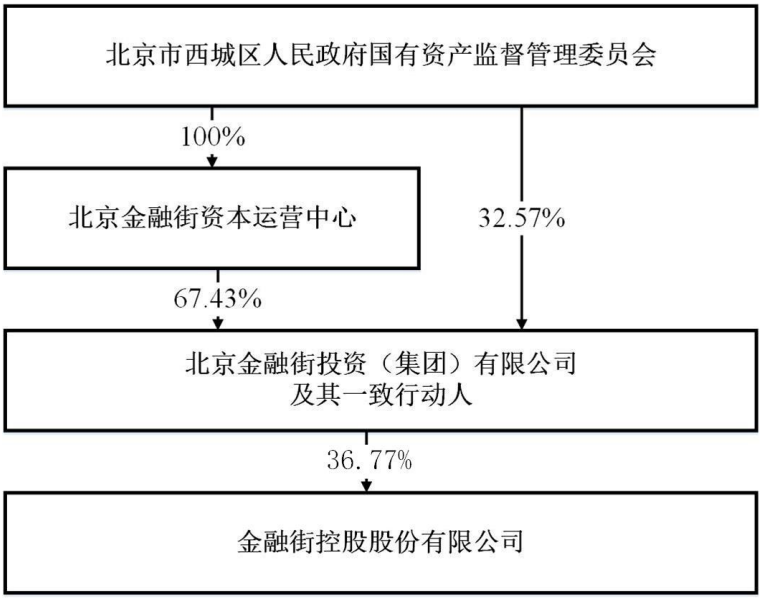
截至2020年9月30日，发行人控股股东为北京金融街投资（集团）有限公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司，该公司及其一致行动人持有发行人股权比例为 36.77%。发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图示：

**图：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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、发行人人员基本情况

## （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

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

**表：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 | 2019年末持股数（股） | 2019年末持有公司已发行债券数（张） |
| 高靓 | 董事长 | 1970年 | 2017.01.19-2023.08.31 | 282,300 | - |
| 杨扬 | 副董事长 | 1968年 | 2017.04.18-2023.08.31 | - | - |
| 赵鹏 | 副董事长 | 1973年 | 2018.08.23-2023.08.31 | 12,000 | - |
| 吕洪斌 | 董事 | 1974年 | 2017.08.09-2023.08.31 | 53,000 | - |
| | 总经理 | | 2017.01.19-2023.08.31 | | |
| 白力 | 董事 | 1974年 | 2017.02.16-2023.08.31 | 52,900 | - |
| 董真瑜 | 董事 | 1989年 | 2020.07.06-2023.08.31 | - | - |
| 杨小舟 | 独立董事 | 1964年 | 2017.08.09-2023.08.31 | - | - |
| 张巍 | 独立董事 | 1964年 | 2020.08.31-2023-08-31 | - | - |
| 朱岩 | 独立董事 | 1971年 | 2020.08.31-2023-08-31 | - | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 监事会成员 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 姓名 | 职务 | 出生年份 | 任期 | 2019 年末持股数（股） | 2019 年末持有公司已发行债券数（张） |
| 栗谦 | 监事会主席 | 1965 年 | 2017.02.16-2023.08.31 | 239,322 | - |
| 谢鑫 | 监事 | 1982 年 | 2017.12.23-2023.08.31 | - | - |
| 卢东亮 | 职工监事 | 1971 年 | 2011.06.24-2023.08.31 | 21,200 | - |
| 非董事高级管理人员 | | | | | |
| 姓名 | 职务 | 出生年份 | 任期 | 2019 年末持股数（股） | 2019 年末持有公司已发行债券数（张） |
| 盛华平 | 常务副总经理 | 1967 年 | 2017.02.24-2023.08.31 | 30,000 | - |
| 王志刚 | 副总经理 | 1968 年 | 2011.07.01-2023.08.31 | 169,694 | - |
| 张晓鹏 | 副总经理 | 1972 年 | 2017.02.24-2023.08.31 | 228,414 | - |
| | 董事会秘书 | | 2010.01.14-2023.08.31 | | |
| 张梅华 | 财务总监 | 1969 年 | 2011.07.01-2023.08.31 | 172,000 | - |
| 傅英杰 | 副总经理 | 1966 年 | 2017.02.24-2023.08.31 | 180,000 | - |
| 李亮 | 副总经理 | 1980 年 | 2017.02.24-2023.08.31 | 27,000 | - |

### （二）董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，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**

高靓：女，EMBA，硕士，曾任公司总经理、常务副总经理、副总经理，北京金融街投资（集团）有限公司董事、副总经理，金融街投资管理有限公司董事长兼总经理，北京金融街资本运营中心常务副总经理。现任公司董事长、党委副书记，恒泰证券股份有限公司董事，中证焦桐基金管理有限公司副董事长，中国上市公司协会副会长。

杨扬：男，EMBA，硕士，曾任公司副总经理，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理，北京天桥盛世投资集团有限责任公司董事长，北京华融综合投资公司工程师，金融街协调中心副主任。现任公司党委书记、副董事长，北京金融街投资（集团）有限公司党委委员。

赵鹏：男，博士，曾任中国人寿保险股份有限公司业务管理部高级主管，中



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国保险监督管理委员会发展改革部副处长、处长等职务。现任大家保险集团有限责任公司总经理助理兼董事会秘书、北京同仁堂股份有限公司董事和公司副董事长。

吕洪斌：男，双学士，高级工程师，曾任公司副总经理，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，金融街（上海）投资有限公司执行董事，金融街（天津）置业有限公司执行董事。现任公司董事、总经理和长城人寿保险股份有限公司董事，北京产权交易所董事。

白力：男，硕士，曾任中国人民银行新闻处处长，团委书记（副司局级），北京市西城区人民政府区长助理，北京金融街建设指挥部常务副总指挥，中国人民银行团委书记（副司局级）。现任公司董事、长城人寿保险股份有限公司董事长、北京华融综合投资有限公司董事长、北京金融街保险经纪股份有限公司董事长、长城财富保险资产管理股份有限公司董事。

董真瑜：女，硕士，现任和谐健康保险股份有限公司资管中心另类投资部副总经理以及沈阳通盈置业有限公司外部顾问等职务和公司董事。

杨小舟：男，博士，中国注册会计师。现任中国财政科学研究院（原财政部财政科学研究所）研究员、研究生院博士生导师，京北方信息技术股份有限公司独立董事和公司独立董事。

张巍：女，博士，现任北京合弘威宇律师事务所主任，中成进出口股份有限公司独立董事和公司独立董事。

朱岩：男，博士，现任清华大学互联网产业研究院院长，清华经管医疗管理研究中心常务副主任，清华经管先进信息技术商业应用实验室主任，清华大学经济管理学院管理科学与工程系教授，工信部信息化百人会会员，APEC中小企业信息化促进中心副理事长，商务部电子商务司专家，央视财经评论员，中国工业经济学会互联网经济与产业创新发展委员会副主任，数字经济百人会专家委员会委员，中国技术经济学会新设区块链分会理事长，广东精艺金属股份有限公司独立董事和公司独立董事。

**2、监事会成员简历**

栗谦：男，硕士，高级工程师（教授级），曾任公司副总经理、总经理助理，金融街（北京）置业有限公司执行董事、总经理，金融街（北京）置地有限公司执行董事，金融街重庆置业有限公司执行董事，北京市慕田峪长城旅游服务有限



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司董事长。现任公司监事会主席。

谢鑫：男，硕士，曾任北京金融街投资（集团）有限公司人力资源部总经理、副总经理，长城人寿保险股份有限公司人力资源部总经理。现任公司监事、北京金融街投资（集团）有限公司人力资源副总监兼人力资源部总经理、北京金融街保险经纪股份有限公司董事、航天科工智慧产业发展有限公司董事。

卢东亮：男，EMBA，硕士，高级工程师，曾任金融街（北京）置业有限公司总经理，北京金融街奕兴置业有限公司总经理，北京金石融景房地产开发有限公司董事长，金融街武汉置业有限公司总经理。现任公司职工监事、金融街武汉置业有限公司执行董事。

**3、高级管理人员简历**

吕洪斌：详见上文董事会成员简历。

盛华平：男，学士，工程师，曾任公司副总经理，金融街（上海）投资有限公司执行董事，金融街重庆置业有限公司执行董事、总经理。现任公司常务副总经理、北京金融街资产管理有限公司董事长兼总经理、北京绿色交易所有限公司董事。

王志刚：男，硕士，国家一级注册建筑师，曾任公司总经理助理，北京金融街顾问有限公司执行董事、总经理，北京金石融景房地产开发有限公司董事长，北京天石基业房地产开发有限公司副董事长，京津融都（天津）置业有限公司董事长兼总经理。现任公司副总经理。

张晓鹏：男，硕士，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，金融街成都置业有限公司执行董事、总经理。现任公司副总经理、董事会秘书、金融街控股（香港）有限公司执行董事和总经理。

张梅华：女，硕士，高级会计师、注册会计师、注册税务师，曾任公司财务副总监、融信（天津）投资管理有限公司执行董事。现任公司财务总监、北京金融街集团财务有限公司董事。

傅英杰：男，博士，高级工程师（教授级），国家一级注册建筑师，曾任公司总建筑师、北京市建筑设计研究院科技质量部副部长。现任公司副总经理。

李亮：男，硕士，曾任金融街（天津）置业有限公司执行董事兼总经理。现任公司副总经理、金融街（北京）置业有限公司执行董事兼总经理。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （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：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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 杨扬 | 副董事长 | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 党委委员 | 2018.03 | 2023.03 | 否 |
| 吕洪斌 | 董事、总经理 | 长城人寿保险股份有限公司 | 董事 | 2018.08 | 2021.08 | 否 |
| 白力 | 董事 | 长城人寿保险股份有限公司 | 董事长 | 2018.08 | 2021.08 | 是 |
| 董真瑜 | 董事 | 和谐健康保险股份有限公司 | 资管中心另类投资部副总经理 | 2020.05 | - | 是 |
| 谢鑫 | 监事 | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 人力资源副总监兼人力资源部总经理 | 2017.12 | - | 是 |

### 2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

**表：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 |
|---|---|---|---|
| 高靓 | 董事长 | 恒泰证券股份有限公司 | 董事 |
| | | 中证焦桐基金管理有限公司 | 副董事长 |
| | | 中国上市公司协会 | 副会长 |
| 赵鹏 | 副董事长 | 大家保险集团有限责任公司 | 总经理助理兼董事会秘书 |
| | | 北京同仁堂股份有限公司 | 董事 |
| 吕洪斌 | 董事、总经理 | 北京产权交易所 | 董事 |
| 白力 | 董事 | 北京华融综合投资有限公司 | 董事长 |
| | | 北京金融街保险经纪股份有限公司 | 董事长 |
| | | 长城财富保险资产管理股份有限公司 | 董事 |
| 董真瑜 | 董事 | 沈阳通盈置业有限公司 | 外部顾问 |
| 谢鑫 | 监事 | 北京金融街保险经纪股份有限公司 | 董事 |
| | | 航天科工智慧产业发展有限公司 | 董事 |
| 杨小舟 | 独立董事 | 中国财政科学研究院 | 研究员 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 姓名 | 在公司单位担任职务 | 其他单位 | 在其他单位职务 |
|---|---|---|---|
| | | 京北方信息技术股份有限公司 | 独立董事 |
| 张巍 | 独立董事 | 北京合弘威宇律师事务所 | 主任 |
| | | 中成进出口股份有限公司 | 独立董事 |
| 朱岩 | 独立董事 | 清华大学互联网产业研究院 | 院长 |
| | | 清华经管医疗管理研究中心 | 常务副主任 |
| | | 清华经管先进信息技术商业应用实验室 | 主任 |
| | | APEC 中小企业信息化促进中心 | 副理事长 |
| | | 商务部电子商务司 | 专家 |
| | | 中国工业经济学会互联网经济与产业创新发展委员会 | 副主任 |
| | | 数字经济百人会专家委员会 | 委员 |
| | | 中国技术经济学会新设区块链分会 | 理事长 |
| | | 广东精艺金属股份有限公司 | 独立董事 |
| 盛华平 | 常务副总经理 | 北京绿色交易所有限公司 | 董事 |
| 张梅华 | 财务总监 | 北京金融街集团财务有限公司 | 董事 |

### （四）员工构成情况

截至 2019 年末，公司合计拥有员工 3,867 人，公司本科及以上学历的有 2,003 人，占公司员工总数的 51.80%；大专及以下学历的 1,864 人，占公司员工总数的 48.20%。

发行人在职员工的专业构成和学历构成如下：

**表：截至 2019 年末发行人在职员工教育程度构成情况**

**单位：人、%**

| 教育程度 | 合并口径 | |
|---|---|---|
| | 人数 | 占员工总数比例 |
| 博士研究生 | 1 | 0.03 |
| 硕士研究生 | 354 | 9.15 |
| 大学本科 | 1,648 | 42.62 |
| 大学专科及以下 | 1,864 | 48.20 |
| **合计** | **3,867** | **100.00** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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。（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。）

## （二）发行人的主营业务分析

### 1、发行人近三年及一期营业收入情况

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、深圳、天津、重庆、武汉、成都、苏州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：近三年及一期公司营业收入情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,051,789.87 | 2,618,401.60 | 2,211,335.43 | 2,551,934.09 |
| 营业成本 | 638,048.99 | 1,566,997.63 | 1,136,646.83 | 1,801,464.65 |
| 营业利润 | 161,061.71 | 575,592.45 | 538,429.80 | 552,897.00 |
| 净利润 | 106,481.58 | 412,065.29 | 403,748.74 | 410,268.94 |
| 毛利润 | 413,740.88 | 1,051,403.97 | 1,074,688.59 | 750,469.44 |
| 毛利率 | 39.34% | 40.15% | 48.60% | 29.41% |

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人营业收入分别为2,551,934.09万元、2,211,335.43万元、2,618,401.60万元和1,051,789.87万元。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年度，发行人营业收入较 2016 年度增加 28.54%，主要系公司创新营销模式、提升产品品质，销售签约保持合理规模，对租赁业务统筹策划，提升出租率和租金收入。2018 年度，发行人营业收入较 2017 年度下降 13.35%，主要系发行人积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年同期上升 18.41%，主要系房产开发业务的销售和工程有序推进，房产开发业务营业收入较去年同期增长。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 1,801,464.65 万元、1,136,646.83 万元、1,566,997.63 万元和 638,048.99 万元。2017 年营业成本较 2016 年同比增加 29.70%，与营业收入变动趋势一致。2018 年度，发行人营业成本较 2017 年度减少 36.90%，一方面是由于发行人开发项目结算规模较去年同期有所下降；另一方面是发行人成本管控能力持续提升，成本有所节余。2019 年度，发行人营业成本较 2018 年度增加 37.86%，主要系公司开发项目结算规模较去年同期有所上升。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 750,469.44 万元、1,074,688.59 万元、1,051,403.97 万元和 413,740.88 万元；毛利率分别为 29.41%、48.60%、40.15%和 39.34%。

**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：发行人主营业务收入结构**

**单位：万元、%**

| 业务板块 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 890,758.33 | 84.69 | 2,356,913.59 | 90.01 | 1,958,975.65 | 88.59 | 2,324,395.13 | 91.08 |
| 物业租赁 | 127,689.20 | 12.14 | 184,112.35 | 7.03 | 174,141.81 | 7.87 | 156,036.96 | 6.11 |
| 物业经营 | 21,474.39 | 2.04 | 68,740.91 | 2.63 | 67,468.92 | 3.05 | 64,434.48 | 2.52 |
| 其他收入 | 11,867.95 | 1.13 | 8,634.74 | 0.33 | 10,749.05 | 0.49 | 7,067.52 | 0.28 |
| **合计** | **1,051,789.87** | **100.00** | **2,618,401.60** | **100.00** | **2,211,335.43** | **100.00** | **2,551,934.09** | **100.00** |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房产开发营业收入分别为 2,324,395.13 万元、1,958,975.65 万元、2,356,913.59 万元和 890,758.33 万元，占公司主营业务收入的比例在 80%以上。2017 年，公司积极应对市场变化，在加强项目管控、保障项目工程顺利竣工的前提下，创新营销模式、提升产



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

品品质、完善服务体系，销售签约保持合理规模，房产开发营业收入同比增加32.67%。2018 年，发行人积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算，房产开发业务实现营业收入 1,958,975.65 万元，同比下降 15.72%；但受益于本期结算项目的投资价值显现、项目成本管控提升以及当期结算项目结构性等因素，房产开发业务毛利率较去年提高 20.42 个百分点至 45.77%。2019 年，发行人加强经营整体调度，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 2,356,913.59 万元，同比增长 20.3%；因结利项目的结构性差异，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。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人物业租赁收入分别为 156,036.96 万元、174,141.81 万元、184,112.35 万元和 127,689.20 万元。2017 年，发行人物业租赁业务同比增长 24.80%，主要原因一是对于培育期项目，通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过整合区域资源、提供增值服务、强化换租管理，提升项目租金水平，提高租金收入。2018 年，发行人在“大资产管理体系”下，物业租赁业务实现营业收入 174,141.81 万元，同比增长 11.60%，毛利率保持在 91.76%的较高水平，盈利能力持续提升。主要原因一是对于培育期项目（金融街海伦中心、金融街丰科中心等），通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过加强续换租管理、完善增值服务，租金水平稳步提升，提升租金收入。2019 年，发行人通过加强租约管理、优化业态配比、拓展销售渠道，物业租赁业务实现营业收入 184,112.35 万元，同比增长 5.73%，毛利率保持在 91.34%的较高水平。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人物业经营收入分别为 64,434.48 万元、67,468.92 万元、68,740.91 万元和 21,474.39 万元，总体呈增长趋势。2017 年，发行人物业经营收入同比增长 0.23%，主要原因是酒店板块深化特色经营、深挖项目潜力、提升客户服务，营业收入保持稳定。2018 年，发行人物业经营业务实现营业收入 67,468.92 万元，同比增长 4.71%，主要原因一是酒店板块拓宽销售渠道和业务模式、优化客户结构，在市场竞争组别中继续保持领先地位；二是文旅板块强化主题特色营销，完善旅游配套，旅游接待人数较



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

去年增加，品牌影响力持续提升。2019 年，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 68,740.91 万元，同比增长 1.89%，毛利率为 24.25%。

近三年及一期，发行人主营业务成本结构如下表所示：

**表：发行人主营业务成本结构**

**单位：万元、%**

| 业务板块 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 594,250.13 | 93.14 | 1,490,439.21 | 95.11 | 1,062,442.36 | 93.47 | 1,735,171.14 | 96.32 |
| 物业租赁 | 10,366.32 | 1.62 | 15,942.61 | 1.02 | 14,341.22 | 1.26 | 13,618.50 | 0.76 |
| 物业经营 | 27,029.54 | 4.24 | 52,068.91 | 3.32 | 52,098.36 | 4.58 | 46,408.77 | 2.58 |
| 其他收入 | 6,403.00 | 1.00 | 8,546.91 | 0.55 | 7,764.89 | 0.68 | 6,266.24 | 0.35 |
| **合计** | **638,048.99** | **100.00** | **1,566,997.63** | **100.00** | **1,136,646.83** | **100.00** | **1,801,464.65** | **100.00** |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房产开发营业成本分别为 1,735,171.14 万元、1,062,442.36 万元、1,490,439.21 万元和 594,250.13 万元，占营业成本的比例分别为 96.32%、93.47%、95.11%和 93.14%，占比较高。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人物业租赁成本分别为 13,618.50 万元、14,341.22 万元、15,942.61 万元和 10,366.32 万元。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人物业经营成本分别为 46,408.77 万元、52,098.36 万元、52,068.91 万元和 27,029.54 万元，总体相对稳定。

**（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：发行人主营业务区域划分情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 北京 | 238,512.86 | 22.68 | 825,440.80 | 31.52 | 604,402.15 | 27.33 | 1,240,210.47 | 48.60 |
| 重庆 | 353,113.05 | 33.57 | 232,522.85 | 8.88 | 197,698.50 | 8.94 | 319,798.04 | 12.53 |
| 天津 | 86,673.60 | 8.24 | 111,683.51 | 4.27 | 230,762.54 | 10.44 | 505,600.72 | 19.81 |
| 惠州 | 14,728.22 | 1.40 | 72,308.94 | 2.76 | 261,338.23 | 11.82 | 60,467.93 | 2.37 |
| 上海 | 104,593.47 | 9.94 | 634,086.98 | 24.22 | 297,353.62 | 13.45 | 55,881.06 | 2.19 |
| 广州 | 254,168.67 | 24.17 | 742,358.51 | 28.35 | 619,780.38 | 28.03 | 369,975.88 | 14.50 |
| **合计** | **1,051,789.87** | **100.00** | **2,618,401.60** | **100.00** | **2,211,335.43** | **100.00** | **2,551,934.09** | **100.00** |

**3、发行人主要客户及供应商情况**

近三年及一期，发行人主要客户情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**表：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 |
|---|---|---|---|
| 2017 年度 | 客户一 | 87,511.34 | 3.43 |
| | 客户二 | 75,178.68 | 2.95 |
| | 客户三 | 25,819.91 | 1.01 |
| | 客户四 | 25,526.10 | 1.00 |
| | 客户五 | 23,634.81 | 0.93 |
| 2018 年度 | 客户一 | 95,984.05 | 4.34 |
| | 客户二 | 78,940.27 | 3.57 |
| | 客户三 | 66,377.03 | 3.00 |
| | 客户四 | 42,162.20 | 1.91 |
| | 客户五 | 15,485.71 | 0.70 |
| 2019 年度 | 客户一 | 183,054.00 | 6.99 |
| | 客户二 | 143,824.81 | 5.49 |
| | 客户三 | 100,381.29 | 3.83 |
| | 客户四 | 98,985.11 | 3.78 |
| | 客户五 | 86,984.49 | 3.32 |
| 2020 年 1-9 月 | 客户一 | 29,904.88 | 2.84 |
| | 客户二 | 12,712.97 | 1.21 |
| | 客户三 | 7,722.25 | 0.73 |
| | 客户四 | 4,568.43 | 0.43 |
| | 客户五 | 3,817.80 | 0.36 |

近三年及一期，发行人主要供应商情况如下：

**表：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 |
|---|---|---|
| 2017 年度 | 供应商一 | 60,373 |
| | 供应商二 | 48,499 |
| | 供应商三 | 31,931 |
| | 供应商四 | 17,459 |
| | 供应商五 | 13,854 |
| 2018 年度 | 供应商一 | 270,134 |
| | 供应商二 | 148,823 |
| | 供应商三 | 86,726 |
| | 供应商四 | 61,303 |
| | 供应商五 | 49,017 |
| 2019 年度 | 供应商一 | 329,108 |
| | 供应商二 | 94,517 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 采购商名称 | 采购金额 |
| --- | --- | --- |
| | 供应商三 | 88,850 |
| | 供应商四 | 59,954 |
| | 供应商五 | 48,151 |
| 2020 年 1-9 月 | 供应商一 | 86,926 |
| | 供应商二 | 70,598 |
| | 供应商三 | 67,475 |
| | 供应商四 | 53,496 |
| | 供应商五 | 40,906 |

**（三）经营情况分析**

金融街控股产品涵盖区域开发、商务综合体、高端写字楼、商业、住宅以及政府保障工程。

公司深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）的中心城市，拓展环五大城市群中心城市（北京、天津、上海、苏州、广州、深圳、重庆、成都、武汉）一小时交通圈的卫星城/区域，服务通州副中心和雄安新区的国家战略，适时拓展海外市场。

公司以开发销售业务和资产管理业务为双轮，以四大产品体系（商务产品、住宅产品、特色小镇产品、金融集产品）、四大服务体系（商务产品服务体系、住宅产品服务体系、特色小镇服务体系、金融集服务体系）为抓手，打造房地产全价值链业务平台。

**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、商业、住宅、公寓及其配套项目等。

**（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的主要资质情况如下：

**表：截至报告期末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 | 2023.6.21 |
| 2 | 北京金石融景房地产开发有限公司 | SJ-A-6379 | 四级 | 2022.8.27 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 公司名称 | 资质证书编号 | 资质等级 | 有效期至 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 北京天石基业房地产开发有限公司 | SJ-A-6329 | 四级 | 2021.5.17 |
| 4 | 金融街重庆置业有限公司 | 0322510 | 二级 | 2023.4.13 |
| 5 | 金融街重庆融玺置业有限公司 | 42010247 | 暂定二级 | 2021.3.24 |
| 6 | 金融街重庆融平置业有限公司 | 4409362 | 暂定二级 | 2021.3.21 |
| 7 | 金融街重庆融拓置业有限公司 | 0325032 | 二级 | 2023.8.20 |
| 8 | 金融街重庆裕隆实业有限公司 | 02010008 | 暂定二级 | 2021.8.6 |
| 9 | 成都中逸实业有限公司 | 510100DI34341049Z | 暂定三级 | 2021.5.10 |
| 10 | 成都融方置业有限公司 | 510108DF343413556Z | 暂定三级 | 2023.7.30 |
| 11 | 上海杭钢嘉杰实业有限公司 | 沪房管（虹口）第 0000310 号 | 暂定 | 2018.8.13（注） |
| 12 | 上海融御置地有限公司 | 沪房管开第 02237 号 | 三级 | 2022.3.18 |
| 13 | 上海融兴置地有限公司 | 沪房管（闸北）第 0000307 号 | 暂定 | 2021.9.14 |
| 14 | 上海远绪置业有限公司 | 沪房管（青浦）第 0001002 号 | 暂定 | 2020.12.31 |
| 15 | 金融街（北京）置地有限公司 | XC-A-X3830 | 三级 | 2023.3.31 |
| 16 | 北京德胜投资有限责任公司 | XC-A-0231 | 四级 | 2022.8.5 |
| 17 | 北京融嘉房地产开发有限公司 | FS-A-8903 | 暂定 | 2021.3.1 |
| 18 | 北京融晟置业有限公司 | MT-A-X1132 | 暂定 | 2021.4.17 |
| 19 | 金融街广州置业有限公司 | LWQ13100001 | 三级 | 2020.11.30 |
| 20 | 广州金融街融展置业有限公司 | 1510606-01 | 暂定 | 2018.1.30（注） |
| 21 | 广州融御置业有限公司 | 1510610-03 | 暂定 | 2018.3.31（注） |
| 22 | 广州融辰置业有限公司 | 1510667-06 | 暂定 | 2021.6.30 |
| 23 | 广州融都置业有限公司 | 穗建开 3510157 | 暂定 | 2021.4.30 |
| 24 | 广州融方置业有限公司 | 1510617-05 | 暂定 | 2021.5.30 |
| 25 | 佛山融展置业有限公司 | 粤佛房开证字第 1304052 号 | 暂定 | 2021.2.8 |
| 26 | 金融街（北京）置业有限公司 | XC-A-6118 | 四级 | 2022.4.25 |
| 27 | 金融街长安（北京）置业有限公司 | XC-A-6166 | 四级 | 2021.4.24 |
| 28 | 金融街（北京）商务园置业有限公司 | TZ-A-X1464 | 四级 | 2021.5.17 |
| 29 | 北京金融街奕兴置业有限公司 | DX-A-5844 | 四级 | 2022.8.5 |
| 30 | 北京奕环天和置业有限公司 | DX-A-5875 | 四级 | 2023.2.3 |
| 31 | 北京金融街奕兴天宫置业有限公司 | DX-A-7810 | 四级 | 2022.9.30 |
| 32 | 北京金天恒置业有限公司 | FT-A-8695 | 四级 | 2021.12.4 |
| 33 | 北京融德房地产开发有限公司 | DX-A-9614 | 四级 | 2023.9.28 |
| 34 | 廊坊市盛世置业房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第 978 号 | 暂定 | 2020.12.26 |
| 35 | 北京融丰置业有限公司 | FT-A-8762 | 四级 | 2023.7.16 |
| 36 | 北京金丰万晟置业有限公司 | FT-A-8714 | 四级 | 2021.9.29 |
| 37 | 金融街融拓（天津）置业有限公司 | 津建房证【2011】第 S1949 号 | 四级 | 2016.2.28 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 公司名称 | 资质证书编号 | 资质等级 | 有效期至 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | （注） |
| 38 | 金融街融展（天津）置业有限公司 | 津建房证【2012】第 S2097 号 | 四级 | 2018.2.28（注） |
| 39 | 天津恒通华创置业有限公司 | 津建房证【2014】第 S2405 号 | 四级 | 2018.2.28（注） |
| 40 | 金融街东丽湖（天津）置业有限公司 | 津建房证【2004】第 S1078 号 | 四级 | 2021.12.31 |
| 41 | 天津盛世鑫和置业有限公司 | 津建房证【2010】第 S1699 号 | 四级 | 2018.12.31（注） |
| 42 | 天津鑫和隆昌置业有限公司 | 津建房证【2014】第 S2364 号 | 四级 | 2018.3.31（注） |
| 43 | 苏州融拓置业有限公司 | 苏州 KF15012 | 暂定二级 | 2021.7.29 |
| 44 | 武汉金田房地产集团有限公司 | 武房开暂【2018】02316 号 | 暂定资质 | 2021.5.3 |
| 45 | 武汉融拓盛澜房地产开发有限公司 | 武房开暂[2018]02343 号 | 暂定 | 2021.6.11 |
| 46 | 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | 武房开暂[2020]02803 号 | 暂定 | 2021.6.29 |
| 47 | 常熟融展置业有限公司 | 苏州 KF15102 | 暂定二级 | 2021.11.13 |
| 48 | 天津万利融汇置业有限公司 | 津建房证 2018 第[S2745]号 | 四级 | 2022.11.25 |
| 49 | 重庆金融街融迈置业有限公司 | 4409668 | 暂定三级 | 2021.10.15 |
| 50 | 成都裕诚置业有限公司 | 510132DR44341286Z | 暂定 | 2021.10.31 |
| 51 | 湖北当代盛景投资有限公司 | 武房开暂[2016]01878 号 | 暂定 | 2021.11.6 |
| 52 | 四川雅恒房地产开发有限公司 | 510132DR44341259Z | 暂定 | 2021.10.24 |
| 53 | 金融街（遵化）房地产开发有限公司 | 冀建房开唐字第 1031 号 | 暂定 | 2021.3.31 |
| 54 | 佛山融筑置业有限公司 | 粤佛房开证字第 1302504 号 | 暂定 | 2021.7.28 |
| 55 | 上海融阳置业有限公司 | 沪房管（崇明）第 0000466 号 | 暂定 | 2021.1.6 |
| 56 | 无锡融展置业有限公司 | 无锡 KF14451 | 暂定二级 | 2021.11.30 |
| 57 | 上海融迈置业有限公司 | 沪房管（崇明）第 0000465 号 | 暂定 | 2021.1.6 |
| 58 | 无锡融拓置业有限公司 | 无锡 KF14449 | 暂定二级 | 2021.11.30 |
| 59 | 苏州融太置业有限公司 | 苏州 KF15309 | 暂定二级 | 2021.11.19 |
| 60 | 重庆金融街融驰置业有限公司 | 04010273 | 暂定二级 | 2021.4.19 |
| 61 | 北京融方企业管理服务有限公司 | 冀建房开廊字第 1031 号 | 暂定 | 2021.3.31 |
| 62 | 金融街融兴（天津）置业有限公司 | 津建房证（2018）第 S2673 号 | 四级 | 2022.1.31 |
| 63 | 天津丽湖融园置业有限公司 | 津建房证（2018）第 S2717 号 | 四级 | 2022.6.30 |
| 64 | 天津丽湖融景置业有限公司 | 津东丽建房证（2020）第 DL2949 号 | 暂定 | 2021.7.1 |
| 65 | 天津融承和兴置业有限公司 | 津西青建房证（2020）第 XQ2942 号 | 暂定 | 2021.6.17 |
| 66 | 金融街惠州置业有限公司 | 粤（惠东）房开证字第 0000054 号 | 三级 | 2021.9.25 |

注：截至目前，发行人子公司金融街融拓（天津）置业有限公司、金融街融展（天津）置业有限公司、天津恒通华创置业有限公司、上海杭钢嘉杰实业有限公司、广州金融街融展置业有限公司、广州融御置业



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有限公司、天津鑫和隆昌置业有限公司、天津盛世鑫和置业有限公司无在建项目，资质证书有效期不作延长，仅作在售项目之用。

**（2）商务地产和住宅销售情况**

近三年及一期，发行人商务地产和住宅的销售情况如下：

**表：发行人商务地产和住宅的销售情况**

**单位：亿元、%**

| 项目 | 2020年1-9月 | | 2019年度 | | 2018年度 | | 2017年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 签约额 | | 签约额 | | 签约额 | | 签约额 | |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 商务地产 | 16 | 6.22 | 53 | 16.61 | 59 | 19.22 | 81 | 34.24 |
| 住宅 | 247 | 93.78 | 266 | 83.39 | 248 | 80.78 | 155 | 65.76 |
| **总计** | **264** | **100.00** | **319** | **100.00** | **307** | **100.00** | **236** | **100.00** |

发行人销售区域主要集中在北京、上海、广州、天津、重庆等一线城市及区域中心城市，涵盖商务和住宅地产等产品。2017年，国家坚持分类调控、因城施策的房地产调控政策，不同城市市场出现分化，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆等重点城市销售金额同比下降30%以上，使得当年公司合同销售面积及合同销售额均有所下降。2017年全年公司实现销售签约金额236亿元，同比下降14.49%，其中商务地产实现销售金额81亿元，同比下降34.15%，住宅实现销售金额155亿元，与上年基本持平；同期实现签约销售面积105万平方米，同比下降26.06%。销售单价方面，2017年公司合同销售均价为22,476元/平方米，同比上升 15.16%。面对行业政策和市场形势，公司积极应对，通过加强大客户定制销售、运用智慧案场创新营销模式等措施，销售签约规模保持合理水平。

2018年，房地产行业调控政策持续从紧，公司所进入城市市场销售处于2016年以来的较低水平。面对严峻的行业形势，公司全员凝心聚力、攻坚克难，通过强化销售调度、推行价值营销、提升客户体验等措施，实现销售签约额约307亿元，较去年同期增长30%，销售签约额创历史新高，迈上新台阶。公司商务地产项目实现销售签约额59亿元（实现销售面积21.5万平米）；住宅地产项目实现销售签约额248亿元（实现销售面积86.4万平米）。公司在北京、广州、惠州区域销售签约额分别位于所在城市前十名，城市公司市场地位明显提升。

2019年，面对严峻的市场形势，公司通过强化销售调度、推行价值营销，公司实现销售签约额319亿元，实现销售签约面积118万平米。其中，住宅产品以“价值营销、提升服务、强化品牌”为原则，以“明确标准、构建体系、丰富资



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

源”为抓手，提升产品的展示力、销售力和服务力，实现销售签约额 266 亿元（实现销售面积 104 万平米）；商务地产加强大客户销售，推进产品去化，实现销售签约额 53 亿元（实现销售面积 14 万平米）。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人截至2020年9月末主要竣工项目情况如下：

**表：截至2020年9月末发行人主要住宅及商业地产竣工项目情况**

**单位：平方米、亿元**

| 序号 | 项目名称 | 开发主体 | 所在地区 | 项目类别 | 建筑面积 | 开工时间 | 竣工时间 | 投资总额 | 截至2020年9月末销售进度 | 国有土地使用权证号 | 建设用地规划许可证号 | 建设工程规划许可证号 | 建筑工程施工许可证号 | 商品房预售许可证号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 金融街（长安）中心项目 | 北京金石融景房地产开发有限公司 | 北京 | 办公、酒店、公寓、商业 | 383,847 | 2013年 | 2018年 | 65.27 | 93% | 京石国用（2013出）第00038号、第00039号 | 2007规地字0220号 | 2015规（石）建字0011号 | （2015）施（石）建字0017号 | 京房售证字（2015）27号 |
| 2 | 北京丰台公园懿府 | 北京金天恒置业有限公司 | 北京 | 住宅、商业 | 286,499 | 2015年 | 2018年 | 66.56 | 91% | 京丰国用（2015）出第00181号 | 110106201500009地字第2015规（丰）地字0004号 | 2015规（丰）建字0037、0041、0046号 | （2015）施（丰）建字0049号等 | 京房售证字（2015）159号等 |
| 3 | 天津南开中心 | 金融街融拓（天津）置业有限公司 | 天津 | 住宅、写字楼、商业 | 439,921 | 2012年 | 2015年 | 55.11 | 94% | 房地证津字第104051200081号 | 2011南开地证0019 | 2012南开住证0003、0004等 | 12104020201209027等 | 津国土房售许字[2013]第0244-001号、津国土房售许字[2012]第0936-001号等 |
| 4 | 大都会 | 天津盛世鑫和置业有限公司 | 天津 | 住宅、办公 | 878,772 | 2010年 | 2018年 | 110.30 | 89% | 房地证津字第101051000043号等 | 2010和平地证0011等 | 2010和平建证0016等 | 12101021201008001等 | 津国土房售许字[2010]第495-001号等 |
| 5 | 广州珠江金茂府 | 广州融方置业有限公司 | 广州 | 住宅、商业 | 337,458 | 2016年 | 2019年 | 63.37 | 89% | 粤（2015）广州市不动产第00410007号 | 地字第穗规地证（2015）35号 | 穗规建证[2016]435号等 | 440103201506300101号等 | 穗房预（网）字第20170328号等 |
| 6 | 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 金融街惠州置业有限公司 | 惠州 | 住宅、商业 | 2,819,301 | 2007年 | 2009-2015/2018/2019年 | 300.00 | 80% | 惠东国用（2006）第210009号等 | 惠东县规地证字（2017）000023号等 | 惠东县规建证字（2019）000022号等 | 441323201901240101号等 | 惠东房预许字第2019111号等 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 金融街•融景城 | 金融街重庆融拓置业有限公司 | 重庆 | 住宅、写字楼、商业 | 1,716,542 | 2011 年 | 2013/2017/2018/2019 年 | 140.75 | 82% | 103D 房地证 2010 字第 02149 号等 | 地字第 500105201000242 号 | 建字第 500105201100106 等 | 500105007001GB00812F00060559 等 | 渝国土房管（2020）不动产字权第 000655211 号等 |
| 8 | 上海火车站北广场项目 | 上海融御置地有限公司上海融兴置地有限公司 | 上海 | 住宅、写字楼、商业 | 486,187 | 2016 年 | 2018/2019 年 | 149.79 | 87% | 沪房地静字（2016）第 021014 号（212 街坊 12 丘）等 | 沪静地（2016）EA31010620165046 等 | 沪静建（2018）FA31010620186964 等 | 1702JA0194D01 等 | 静安房管（2018）预字 000204 号等 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人新增土地情况如下：

**表：发行人新增土地情况**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 新增土地储备项目（个） | 3 | 20 |
| 新增权益土地储备（万平方米） | 77.9 | 234 |
| 新增权益土地金额（亿元） | 23.3 | 169 |
| 土地投资金额（亿元） | 23.3 | 206 |

截至 2020 年 9 月末，发行人项目储备情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末发行人项目储备情况**

**单位：平方米**

| 城市 | 项目/区域名称 | 权益比例 | 项目土地面积 | 项目规划建筑面积 | 2020 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下） |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京 | 北京武夷花园 | 30% | 381,442 | 1,168,418 | 1,087,254 |
| | 金融街（广安）中心 | 100% | 78,804 | 694,250 | 513,120 |
| | 北京马驹桥地块 | 44% | 73,241 | 242,944 | 242,944 |
| | 未来公元（1430 地块） | 30% | 42,900 | 235,771 | 235,771 |
| | 北京房山金悦嘉苑 | 100% | 59,994 | 194,366 | 194,366 |
| | 北京通州园中园 | 80% | 303,186 | 462,490 | 169,630 |
| | 金融街（长安）中心 | 80% | 52,734 | 383,847 | 152,237 |
| | 北京黄村念坛嘉苑 | 33% | 31,049 | 130,345 | 130,345 |
| | 北京黄村金悦府 | 25% | 28,212 | 127,118 | 127,118 |
| | 融尚未来（4962 地块） | 49% | 27,393 | 123,102 | 78,316 |
| | 北京黄村颐璟万和 | 51% | 22,718 | 92,213 | 92,213 |
| | 北京门头沟融悦中心 | 80% | 18,015 | 78,769 | 78,769 |
| | 北京丰台公园懿府 | 50% | 82,037 | 286,499 | 66,887 |
| | 北京丰台融府 | 100% | 35,982 | 151,800 | 69,282 |
| | 金融街 E6 地块 | 100% | 7,522 | 50,000 | 50,000 |
| | 漫香林第六区 | 100% | 30,504 | 71,040 | 29,952 |
| | 金融街·南宫嘉园 | 80% | 58,767 | 152,933 | 9,724 |
| | 西绦胡同 63 号院地块 | 100% | 3,651 | 4,125 | 4,125 |
| | 金融街（月坛）中心 | 100% | 27,619 | 371,338 | 708 |
| 廊坊 | 廊坊金悦府 | 100% | 211,341 | 631,370 | 631,370 |
| | 廊坊金悦郡 | 80% | 38,305 | 107,734 | 107,734 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 城市 | 项目/区域名称 | 权益比例 | 项目土地面积 | 项目规划建筑面积 | 2020 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下） |
|---|---|---|---|---|---|
| 遵化 | 福泉地块（共 4 个子地块） | 51% | 197,939 | 249,383 | 249,383 |
| | 古泉小镇一期地块 | 100% | 141,474 | 195,259 | 195,259 |
| | 仟玺·古泉酒店/遵化水世界 | 100% | 86,385 | 56,459 | 56,459 |
| 天津 | 天津武清金悦府 | 100% | 193,848 | 414,074 | 414,074 |
| | 大都会 | 50% | 91,569 | 878,772 | 339,961 |
| | 天津东丽湖听湖小镇 | 51% | 366,678 | 402,960 | 278,934 |
| | 天津滨海融御 | 100% | 31,322 | 282,920 | 282,920 |
| | 天津逸湖 | 100% | 147,309 | 179,014 | 179,014 |
| | 天津西青金悦府 | 100% | 46,861 | 131,095 | 131,095 |
| | 天津南开中心 | 100% | 93,348 | 439,921 | 116,681 |
| | 天津东丽湖熙湖臺 | 34% | 96,316 | 100,051 | 100,051 |
| | 天津西青锦庐 | 34% | 55,196 | 98,771 | 98,771 |
| | 天津河东东郡 | 49% | 34,710 | 83,726 | 83,726 |
| | 天津和平中心 | 100% | 27,541 | 270,291 | 75,689 |
| | 诺丁山 | 50% | 122,845 | 239,379 | 47,511 |
| | 天津华苑 | 90% | 45,884 | 118,509 | 16,328 |
| 上海 | 上海火车站北广场项目（上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府） | 100% | 77,274 | 486,187 | 356,643 |
| | 上海崇明 48 地块 | 100% | 96,239 | 135,765 | 135,765 |
| | 上海崇明 47 地块 | 100% | 82,707 | 116,046 | 116,046 |
| | 上海青浦西郊宸章 | 50% | 20,959 | 62,276 | 37,870 |
| | 金融街（海伦）中心 | 100% | 28,103 | 164,984 | 10,840 |
| 苏州 | 苏州太湖新城/融悦湾 | 100% | 149,064 | 676,996 | 676,996 |
| | 苏州融太 | 80% | 78,025 | 248,066 | 248,066 |
| | 常熟金悦融庭 | 100% | 58,364 | 156,964 | 156,964 |
| 无锡 | 无锡新瑞地块 | 49% | 76,689 | 186,785 | 186,785 |
| | 无锡鸿山地块 | 100% | 67,886 | 163,178 | 163,178 |
| | 无锡金悦融庭 | 100% | 46,912 | 124,378 | 124,378 |
| 广州 | 广州花都花溪小镇 | 100% | 106,600 | 386,748 | 320,739 |
| | 广州广钢融穗华府 | 100% | 60,800 | 333,347 | 186,731 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 城市 | 项目/区域名称 | 权益比例 | 项目土地面积 | 项目规划建筑面积 | 2020 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 广州珠江金茂府 | 50% | 47,367 | 337,458 | 108,845 |
| | 广州海珠融御 | 100% | 56,096 | 162,213 | 105,017 |
| | 金融街·融穗澜湾 | 100% | 27,652 | 128,650 | 54,266 |
| | 金融街·融穗御府 | 100% | 44,223 | 131,500 | 40,101 |
| 佛山 | 佛山金悦郡 | 100% | 63,545 | 242,333 | 242,333 |
| | 佛山南海仙湖悦府 | 100% | 57,615 | 227,039 | 227,039 |
| | 佛山金悦府 | 100% | 53,009 | 110,147 | 110,147 |
| | 佛山顺德陈村项目 | 100% | 76,009 | 255,692 | 255,692 |
| 东莞 | 东莞金悦府 | 100% | 66,653 | 228,592 | 228,592 |
| 深圳 | 深圳融御华府 | 50% | 24,109 | 145,870 | 145,870 |
| 惠州 | 惠州巽寮湾 | 91% | 3,911,441 | 2,819,301 | 1,944,376 |
| | 惠州金悦华府 | 50% | 83,553 | 430,139 | 430,139 |
| | 惠州仲恺项目 | 100% | 118,911 | 511,889 | 511,889 |
| 重庆 | 金融街·融景城 | 100% | 277,452 | 1,682,456 | 377,989 |
| | 重庆两江融府 | 100% | 224,779 | 409,987 | 409,987 |
| | 重庆嘉粼融府 | 100% | 178,222 | 291,208 | 291,208 |
| | 重庆沙坪坝融府 | 100% | 72,144 | 240,563 | 89,158 |
| | 重庆大渡口领琇长江地块 | 33% | 75,236 | 217,612 | 217,612 |
| | 重庆九龙坡金悦府 | 100% | 91,803 | 200,304 | 200,304 |
| | 磁器口后街一二期地块 | 100% | 73,814 | 164,406 | 164,406 |
| | 重庆九龙坡金悦熙城 | 100% | 21,101 | 136,255 | 52,282 |
| | 重庆沙坪坝金悦府 | 100% | 56,431 | 179,417 | 33,725 |
| | 磁器口后街三期地块 | 100% | 9,363 | 7,449 | 7,449 |
| 成都 | 成都新津金悦府 | 100% | 62,359 | 232,685 | 229,190 |
| | 成都新津花屿岛 | 34% | 69,999 | 199,724 | 199,724 |
| | 成都成华融府 | 100% | 36,443 | 105,256 | 105,256 |
| | 成都春熙路融御 | 90% | 5,030 | 71,730 | 71,730 |
| 武汉 | 武汉汤逊湖金悦府 | 80% | 197,011 | 870,372 | 870,372 |
| | 武汉东湖地块 | 50% | 52,622 | 213,947 | 213,947 |
| | 武汉光谷融御 | 85% | 21,639 | 144,958 | 144,958 |
| | 武昌金悦府 | 85% | 33,207 | 112,508 | 112,508 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 城市 | 项目/区域名称 | 权益比例 | 项目土地面积 | 项目规划建筑面积 | 2020 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 武汉融御滨江 | 60% | 28,712 | 111,010 | 111,010 |
| **合计** | | | **10,561,813** | **24,465,446** | **17,765,843** |

2019 年度，发行人房地产项目销售情况如下：

**表：2019 年度发行人房地产项目销售情况**

**单位：亿元、%**

| 城市 | 销售金额 | 比例 |
|---|---|---|
| 广州地区 | 82.24 | 25.77 |
| 北京地区 | 106.05 | 33.23 |
| 上海地区 | 40.30 | 12.63 |
| 天津地区 | 28.64 | 8.98 |
| 重庆地区 | 47.64 | 14.93 |
| 惠州地区 | 6.68 | 2.09 |
| 武汉地区 | 6.01 | 1.88 |
| 成都地区 | 1.57 | 0.49 |
| **合计** | **319.13** | **100.00** |

**表：2020 年 1-9 月发行人房地产项目销售情况**

**单位：亿元、%**

| 城市 | 销售金额 | 比例 |
|---|---|---|
| 广州地区 | 84.37 | 31.99 |
| 北京地区 | 56.82 | 21.54 |
| 上海地区 | 60.81 | 23.06 |
| 天津地区 | 18.88 | 7.16 |
| 重庆地区 | 13.58 | 5.15 |
| 惠州地区 | 14.47 | 5.48 |
| 武汉地区 | 9.99 | 3.79 |
| 成都地区 | 4.82 | 1.83 |
| **合计** | **263.74** | **100.00** |



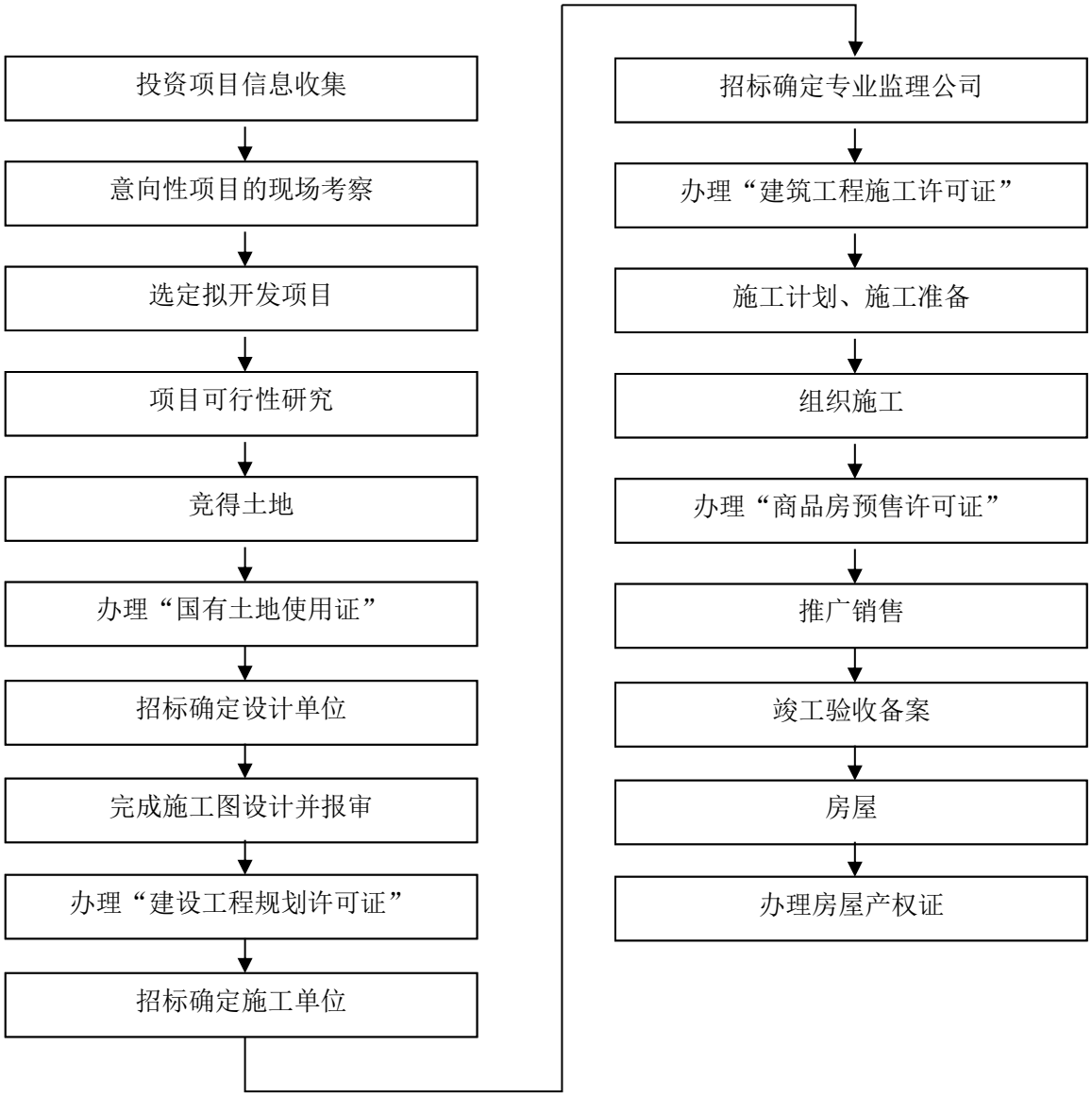
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（3）房地产库存去化情况**

2019 年发行人存货账面价值 800.41 亿元，相比 2018 年增加 3.09%，2019 年房地产项目可供出售面积 2,656,781 平方米，2019 年完成销售 1,180,539 平方米。总体来看，发行人房地产业务聚焦一线城市和人口吸纳能力强、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，但不同区域受行业调整影响去化程度存在一定差异。

**（4）房地产开发业务流程**

**图：房地产开发业务流程**




**（5）房产开发经营模式**

发行人房地产开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

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

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

**2、物业租赁**

**（1）物业租赁基本情况**

近三年，发行人物业租赁基本情况如下：

**表：物业租赁基本情况**

**单位：平方米、%**

| 城市 | 主要业态 | 项目名称 | 可出租面积 | 权益 | 出租率 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
| 北京 | 写字楼 | 金融街中心 | 111,160 | 100 | 95 | 95 | 98 |
| | | 金融街·万科丰科中心 | 121,092 | 50 | 85 | 37 | - |
| | | 金融街（月坛）中心部分（不含金融集） | 21,956 | 100 | 93 | 98 | 83 |
| | | 德胜国际中心 | 31,206 | 100 | 75 | 99 | 100 |
| | | 金融街公寓（商务长租） | 13,131 | 100 | 50 | 54 | 100 |
| | | 金融大厦 | 11,358 | 100 | 100 | 100 | 79 |
| | | 其他零散写字楼 | 6,600 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 金融街（月坛）中心-金融集 | 5,581 | 100 | 63 | 97 | 83 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 城市 | 主要业态 | 项目名称 | 可出租面积 | 权益 | 出租率 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| | | 通泰大厦 | 1,212 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商业 | 金融街购物中心 | 94,806 | 100 | 99 | 95 | 90 |
| | | 金融街（西单）购物中心 | 48,414 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 金树街 | 14,771 | 100 | 98 | 100 | 100 |
| | | E2 四合院 5/7 号院 | 2,577 | 100 | 100 | 100 | 38 |
| | | E2 四合院 4/6 号院 | 2,235 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | C3 四合院 | 2,081 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位配套 | | 149,959 | - | - | - | - |
| 上海 | 写字楼 | 金融街海伦中心 | 78,778 | 100 | 79 | 79 | 73 |
| | 车位配套 | | 37,617 | - | - | - | - |
| 天津 | 写字楼 | 金融街南开中心 | 89,000 | 100 | 67 | 70 | 65 |
| | 写字楼 | 环球金融中心 | 97,971 | 100 | 69 | 80 | 77 |
| | 车位配套 | | 16,881 | - | - | - | - |
| **合计** | | | **958,386** | **-** | **-** | **-** | **-** |

截至 2019 年末，发行人在北京、上海、天津等中心城市的核心区域持有出租物业的可出租面积约 95.84 万平方米，其中，写字楼可出租面积约 58.90 万平方米，商业项目可出租面积约 16.49 万平方米，车位配套 20.45 万平方米。发行人持有办公及配套物业主要集中在北京、上海和天津地区，其中北京地区以金融街区域项目和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 4/6 和 5/7 号院、金融街月坛中心、金融大厦、金融街公寓、金融街·万科丰科中心、北京金融街区域的零散写字楼和车位、天津环球金融中心、天津金融街南开中心和上海金融街海伦中心等出租物业。

2018 年，公司持有金融街（月坛）中心写字楼未出租部分由于分布较为分散，不利于出租经营，经第八届董事会第二十九次会议审议批准，将该部分面积（11,138.92 平方米）对外销售。

2018 年，公司持有金融街（广安）中心写字楼部分与某大型金融机构购买物



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业共用配套，管理界面交叉，自 2016 年起该金融机构多次表达对公司持有物业购置需求，同时购买价格高于公允价值，经第八届董事会第二十九次会议审议批准，将该部分面积（23,964.44 平方米）对外销售。

**（2）主要商业项目情况**

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）购物中心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 60,900 平方米。金融街（西单）购物中心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）主要办公楼项目情况**

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，总建筑面积约 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。

金融街（月坛）中心项目与金融街建成区东、西呼应，是金融街西拓的第一个项目，项目位于西二环西侧，南礼士路以东，月南大厦以南，西二环以西，月坛南街以北，总用地面积 42,727.56 平方米，其中建设用地面积 41,390.86 平方米，总建设面积 36.9 万平方米，办公楼地上建筑面积 239,622 平方米,地下建筑面积 124,475 平方米。以金融总部办公为主，辅以完善的配套设施，构筑人性化的商务综合体。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

金融街海伦中心位居虹口核心海伦路四平路交汇处，毗邻四川北路商圈，无缝接驳北外滩商圈及四平路辐射的五角场商圈，轨道交通 4 号、10 号线急速通达全城。项目按照 LEED 金级认证和国家绿色二星级双认证标准建造，总建筑面积约 17 万平方米，由 5 幢总建筑面积约 5745 平方米—10410 平方米的多层总部办公、1 幢 32 层国际 5A 甲级写字楼组成。紧邻外滩金融聚集带，隔江对望陆家嘴，坐享陆家嘴、外滩、北外滩—上海金三角核心金融圈。以智能化办公、健康办公、4C 服务等优势，提供国际甲级写字楼的优质办公体验，打造区域商务标杆。

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）购物中心等商业项目基本按月结算。金融街·万科丰科中心、金融街（月坛）中心部分（不含金融集）、德胜国际中心、金融街公寓（商务长租）、金融大厦、金融街（月坛）中心-金融集、通泰大厦、E2 四合院 5/7 号院、E2 四合院 4/6 号院、金融街海伦中心、金融街南开中心、环球金融中心等办公项目的结算方式为按季度结算。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**3、物业经营**

**（1）物业经营基本情况**

2019 年度，发行人物业经营基本情况如下：

**表：发行人 2019 年度物业经营基本情况**

**单位：平方米、%**

| 城市 | 项目名称 | 权益 | 规划建筑面积 |
|---|---|---|---|
| 北京 | 丽思卡尔顿酒店 | 100 | 42,460 |
| | 金融街公寓（经营部分） | 100 | 36,847 |
| | 北京体育活动中心 | 100 | 6,422 |
| | 北京长安体育中心 | 80 | 1,247 |
| 天津 | 天津瑞吉酒店 | 100 | 64,630 |
| 惠州 | 惠州喜来登酒店 | 100 | 43,649 |
| 重庆 | 重庆融景体育中心 | 100 | 1,233 |
| | 重庆融御体育中心 | 100 | 3,300 |
| | | **合计** | **199,788** |

截至 2019 年末，发行人持有金融街丽思卡尔顿酒店、北京体育活动中心、北京长安体育中心、金融街公寓、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店、重庆融景体育中心、重庆融御体育中心等经营物业。发行人与酒店集团签订管理合同，除委托管理和特许经营的基本管理费以外，还包括酒店集团完成一定的营业收入指标后获得的更多奖励管理费。

**（2）主要物业情况**

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 285 间客房和套房及 2,600 平方米的高科技会议中心，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（经营部分）建筑面积 36,847 平方米，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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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。酒店拥有多间客房和套房，起居空间宽敞明亮。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，拥有多间客房及套房，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和金融街控股体育中心。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市场分析与评估，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。

## 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、武汉、成都、苏州等一线城市及区域中心城市。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （一）房地产行业现状

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、央行通过货币闸口管控、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。

根据国家统计局和WIND数据，2019年，全国商品房销售面积为17.2亿平方米，同比下降0.1%，增速较2018年全年回落1.4个百分点；全国商品房销售金额为16.0万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年全年回落5.7个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售面积同比上涨11.6%，二线城市销售面积同比增长2.9%，三四线城市销售面积同比下降0.6%。受房地产行业调控影响，全国商品房销售增速持续回落，不同城市出现分化，一二线城市销售形势优于三四线城市。

根据中国指数研究院百城价格指数，2019 年，全国百城住宅价格同比上涨3.3%，涨幅较2018年放缓1.8个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市住宅价格同比分别上涨0.7%、4.2%和4.6%，一线城市价格涨幅和2018年基本持平，二三线城市价格涨幅较2018年分别放缓2.9、4.1个百分点。

根据国家统计局和WIND数据，2019年，全国土地购置面积为2.6亿平方米，同比下降11.4%，增速较2018年下滑25.6个百分点；土地成交价款为1.5万亿元，同比下降8.7%，增速较2018年下降26.7个百分点。

根据世邦魏理仕和WIND数据，2019年，北京、上海、天津等重点城市优质写字楼整体空置率分别为13.8%、19.4%、42.6%，较上年分别提高6.2、4.3、2.8个百分点；整体租金分别为426、302、116元/月*平米，北京、上海租金同比小幅上涨0.6%，天津租金同比下降4.3%。

### （二）房地产行业发展趋势

2019年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。拿地方面，企业投资更加聚焦与理性，拿地区域逐步向



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城市基本面较好的一、二线城市回归。行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，大型房企在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。整体来看，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，品牌企业准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，整体竞争优势持续增强。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，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。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80后、90后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

整体来看，在我国经济和房地产行业进入高质量发展的背景下，行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，企业销售业绩分化也会加速行业格局洗牌及市场集中度的持续提升。着眼未来，房地产市场调整压力尚存，部分具备规模及资金优势、经营策略坚持快速周转的企业将会继续保持竞争优势。对于多数企业来说，未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

**（三）产业政策**

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理部门等。

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策。

2016 年 2 月，央行及原银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1月6日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，原银监会提出分类实施房地产金融调控。

2017 年 3 月，政府工作报告明确房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，实现进城落户1300万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：2019 年房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。在此政策背景下，2019 年房地产行业政策预计将以稳为主，同时更加强调因城施策、理性施策，房地产市场将保持平稳运行状态。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

**（四）发行人竞争优势**

**1、品牌优势**

自公司成立以来，金融街控股凭借丰富的经验及雄厚的实力，形成了独特的“金融街模式”，即地产开发与产业打造并重，地产是平台，产业是核心；通过地产开发和产业聚集，促进经济发展，提升区域价值。2002 年起，公司将“金融街模式”逐步在全国进行了复制和推广，先后在重庆、天津、上海、广州、武汉、成都、苏州等五大城市群中心城市，开发建设了重庆金融中心、天津环球金融中心、金融街（南开）中心、金融街（海伦）中心、金融街（苏州）中心等商务综合体，为提升进入城市产业升级、区域发展做出了积极贡献。

公司已连续十余年被评为“中国房地产公司品牌价值 TOP10”，持续蝉联“中国沪深上市房地产公司 10 强”，并凭借优异表现，荣膺“2018 中国商业地产年度影响力企业”、“中国商业地产 TOP100 暨商业表现奖”等大奖。公司的综合竞争力和管理优势得到行业认可，公司的品牌影响力受到了社会的广泛赞誉，公司的内在投资价值得到了行业的充分肯定。

**2、地区优势**

公司坚持“深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城”区域发展战略。2019 年，公司在北京、深圳、天津、重庆、成都、武汉、廊坊、常熟、遵化、惠州、东莞等城市通过兼并收购、合作开发、招拍挂等方式获取 20 个项目，新增项目权益投资额 169 亿元，新增权益建筑面积 234 万平方米（其中地上权益建筑面积 167 万平方米）。截至 2019 年末，公司拥有可结算资源的规划建筑面积为 1,753 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,401 万平米），公司项目储备总量更加丰富，区域分布更加均衡，有利于促进公司业绩稳健增长。

**3、管理优势**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、合规管理等的标准、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。发行人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。

公司持续优化完善管理机制，有效支持公司业务发展。一是梳理完善人才选拔任用机制，坚持有效管用、公开透明的选人用人标准，打造满足公司高质量发展的人才体系；二是完善以发展和利润为导向的考核激励机制，鼓励各子公司做大做强业务，提升市场竞争能力，促进公司内生发展；三是加强后备人才队伍建设，全面落实人才培养培训体系，提升各业务条线的专业能力、管理能力。

**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。公司持续适当增持中心城市的优质物业，持续优化自持物业结构，建立满足公司需要的“大资产管理”体系，逐步开展资产管理业务的管理输出和资产证券化，提升资产管理业务盈利能力。截至2019年末，公司在北京、上海、天津等中心城市的核心区域拥有可出租面积约95.84万平方米的优质物业，公司通过增加写字楼出租面积、加强项目租约管理、优化项目业态配比、深化项目特色经营、开展项目主题推广、尝试管理输出等措施，使得资产管理业务写字楼、商业、酒店板块实现持续增长。

**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，优先选择发行人产品。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 八、发行人经营方针和战略

公司结合行业发展趋势和自身具体情况，重点把握五大城市群、产业消费升级、持有物业转型三大发展机遇，强化合作发展、协同发展、创新发展，统筹规模、效益、价值和风险之间的平衡，持续提升股东价值、客户价值、员工价值，实现公司持续、稳定、健康发展。

1、在区域发展上：公司深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）的中心城市，拓展环五大城市群中心城市（北京、天津、上海、苏州、广州、深圳、重庆、成都、武汉）一小时交通圈的卫星城/区域，服务通州副中心和雄安新区的国家战略，适时拓展海外市场。

2、在业务发展上：公司以开发销售业务和资产管理业务为双轮，以四大产品体系（商务产品、住宅产品、特色小镇产品、金融集产品）、四大服务体系（商务产品服务体系、住宅产品服务体系、特色小镇服务体系、金融集服务体系）为抓手，打造房地产全价值链业务平台。

（1）开发销售：以商务产品为主导，以住宅产品为基础，创新投资发展特色小镇产品（旅游度假康养小镇、绿色金融科技小镇），尝试发展政策支持产品（租赁住房、共有产权房等），积极应用信息技术、装配式建筑等先进技术，打造“绿色、健康、智慧、人文”产品，提升产品附加价值和盈利能力。

（2）资产管理：适当增持中心城市的优质物业，持续优化自持物业结构，建立满足公司需要的“大资产管理”体系，逐步开展资产管理业务资产证券化，同时尝试管理输出，提升资产管理业务盈利能力。

（3）增值服务：以客户需求、体验和发展为核心，协同教育、医疗等资源，打造升级针对公司四大产品体系的四大服务体系，逐步形成四大服务体系运营平台，开创公司新的赢利点。

（4）房产金融：公司结合开发销售、资产管理、增值服务等业务发展需要，向房地产价值链前后端创新发展投资基金和房产金融业务，在解决公司发展资金需要的同时，开创公司轻资产运营模式。

## 九、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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人及其重要子公司未被列入失信被执行人名单。

发行人近三年及一期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、高级管理人员报告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。

# 十、关联方关系及交易情况

## （一）关联方关系

截至2019年末，公司关联方关系情况如下：

**1、发行人控股股东情况**

**表：发行人控股股东情况**

| 母公司名称 | 经营范围 | 注册资本 |
| --- | --- | --- |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展销活动；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） | 102.3863亿元 |

**2、发行人子公司**

发行人子公司的详细情况参见本章“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（四）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“1、发行人控股子公司基本情况”。

**3、发行人合营和联营企业**

发行人合营和联营企业的详细情况参见本章“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（四）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“3、发行人联营、合营企业基本情况”。

近三年与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

**表：与发行人发生关联方交易的发行人合营和联营企业情况**

| 合营或联营企业名称 | 与本集团关系 |
| --- | --- |
| 惠州融拓置业有限公司 | 本集团的合营企业 |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | 本集团的合营企业 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 合营或联营企业名称 | 与本集团关系 |
| --- | --- |
| 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | 本集团的合营企业 |
| 天津复地置业发展有限公司 | 本集团的合营企业 |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京未来科技城昌融置业有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京远和置业有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京武夷房地产开发有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京环境交易所有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 北京融泰房地产开发有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 无锡隽苑企业管理有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | 本集团的联营企业 |
| 天津瑞风万林房地产开发有限公司 | 本集团的联营企业 |

**4、其他关联方**

**表：其他关联方情况**

| 关联方名称 | 与本集团关系 |
| --- | --- |
| 北京华融基础设施投资有限责任公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京华融新媒广告有限公司 | 本公司间接控股股东控制的公司 |
| 北京华融综合投资有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金昊房地产开发有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街集团财务有限公司（以下简称财务公司） | 同受同一母公司控制 |
| 金融街物业股份有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街住宅物业管理有限责任公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街西环置业有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金通泰投资有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京天桥盛世投资集团有限责任公司 | 本公司间接控股股东控制的公司 |
| 北京正光房地产开发有限公司 | 本公司间接控股股东控制的公司 |
| 北京金融街资本运营中心 | 本公司的间接控股股东 |
| 长城人寿保险股份有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京华利佳合实业有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街影院有限责任公司 | 本公司间接控股股东控制的公司 |
| 北京首都华融影院有限责任公司 | 本公司间接控股股东控制的公司 |
| 北京金融街教育投资有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街国际教育科技有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街书局有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 北京金融街资本运营中心西单美爵酒店 | 同受同一母公司控制 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 关联方名称 | 与本集团关系 |
| --- | --- |
| 恒泰证券股份有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 大家资产管理有限责任公司 | 有重大影响的投资方 |
| 北京市正泽学校 | 同受同一母公司控制 |
| 惠东县巽寮金融街正泽学校 | 同受同一母公司控制 |
| 金融街教育发展（惠州市）有限公司 | 同受同一母公司控制 |
| 董事、经理、财务总监及董事会秘书 | 关键管理人员 |

注：北京金融街资本运营中心为金融街集团的控股股东，即本公司的间接控股股东。

**（二）关联交易**

**1、2017年关联交易情况**

参见发行人已于2018年3月27日在深圳证券交易所网站（网址：http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?cc150d42-3b85-40d7-b6e3-d094dcb08d6b）披露的《金融街控股股份有限公司2017年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

**2、2018年关联交易情况**

参见发行人已于2019年3月29日在深圳证券交易所网站（网址：http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?70148cba-397b-4549-8edd-df1cb40ba6be）披露的《金融街控股股份有限公司2018年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

**3、2019年关联交易情况**

参见发行人已于2020年4月30日在深圳证券交易所网站（网址：http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?c24a54a0-ca34-40d5-a2ab-2b9cbe2b24e6）披露的《金融街控股股份有限公司2019年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

近三年，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。

**（三）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 十一、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，近三年及一期，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因闲置土地而被国土资源部门处以行政处罚的情形。

**（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，近三年及一期，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，近三年及一期，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”而被国土资源部门处以行政处罚的情形。

**（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，近三年及一期，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。

**（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。近三年及一期，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，近三年及一期，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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（立案）调查的情形。发行人及纳入合并范围的子公司近三年及一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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第六节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2017年度、2018年度以及2019年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2020年1-9月的财务数据摘引自发行人未经审计的2020年1-9月财务报表。其中，2017年度/年末数来源于2018年审计报告期初数，2018年度/年末数来源于2019年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表数。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2017年度、2018年度和2019年度的财务报告经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构分别出具了致同审字（2018）第110ZA2242号、致同审字（2019）第110ZA4477号和致同审字（2020）第110ZA4387号标准无保留意见的审计报告。

## 一、近三年及一期的财务报表

### （一）合并财务报表

#### 1、合并资产负债表[2]

**表：合并资产负债表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020年9月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 1,337,441.40 | 1,102,713.25 | 1,195,720.32 | 1,154,915.40 |
| 应收账款 | 237,557.56 | 243,833.14 | 30,767.48 | 33,113.82 |
| 预付款项 | 573,722.10 | 565,277.42 | 577,142.73 | 569,829.76 |
| 其他应收款 | 902,054.60 | 904,934.16 | 246,046.24 | 105,828.38 |
| 存货 | 8,301,740.58 | 8,004,109.94 | 7,763,847.01 | 5,789,624.01 |
| 其他流动资产 | 265,914.58 | 236,512.40 | 146,443.48 | 241,626.21 |

[2] 根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），发行人将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，下同。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产合计** | **11,618,430.83** | **11,057,380.31** | **9,959,967.26** | **7,894,937.58** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | 16,507.00 |
| 长期股权投资 | 452,086.16 | 447,455.35 | 376,656.83 | 328,635.16 |
| 其他非流动金融资产 | 51,383.00 | 51,383.00 | 46,250.00 | - |
| 投资性房地产 | 4,128,229.62 | 3,968,556.73 | 3,858,107.36 | 3,715,119.15 |
| 固定资产 | 264,066.26 | 250,129.29 | 256,595.13 | 261,089.12 |
| 在建工程 | 76,505.79 | 76,364.58 | 76,758.60 | 32.07 |
| 无形资产 | 54,135.01 | 55,804.67 | 57,349.00 | 59,956.40 |
| 长期待摊费用 | 37.18 | 75.25 | 266.55 | 441.77 |
| 递延所得税资产 | 237,740.65 | 223,311.78 | 189,038.24 | 171,286.81 |
| 其他非流动资产 | 45,042.08 | 68,526.63 | 58,137.96 | 73,552.78 |
| **非流动资产合计** | **5,309,225.76** | **5,141,607.27** | **4,919,159.65** | **4,626,620.27** |
| **资产总计** | **16,927,656.59** | **16,198,987.58** | **14,879,126.91** | **12,521,557.85** |
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 730,550.00 | 5,000.00 | 301,097.00 | 95,000.00 |
| 应付票据 | 3,182.28 | 3,585.00 | 7,257.14 | 21,860.90 |
| 应付账款 | 872,268.20 | 916,375.68 | 541,573.05 | 908,427.57 |
| 合同负债 | 1,560,828.05 | - | - | - |
| 预收款项 | - | 1,473,599.91 | 1,036,326.44 | 1,021,219.83 |
| 应付职工薪酬 | 19,097.21 | 40,048.39 | 31,652.58 | 32,536.98 |
| 应交税费 | 513,797.01 | 500,030.36 | 484,750.63 | 264,783.89 |
| 其他应付款 | 650,588.42 | 495,786.58 | 597,736.83 | 283,418.50 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,708,936.74 | 1,579,574.04 | 678,940.00 | 555,213.73 |
| **流动负债合计** | **6,059,247.90** | **5,013,999.97** | **3,679,333.67** | **3,182,461.40** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 4,417,675.37 | 4,377,253.01 | 4,054,666.93 | 2,909,945.46 |
| 应付债券 | 2,128,903.54 | 2,503,318.48 | 3,014,950.39 | 2,678,375.74 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 递延所得税负债 | 416,220.74 | 406,303.03 | 390,497.30 | 380,145.84 |
| **非流动负债合计** | **6,962,799.65** | **7,286,874.51** | **7,460,114.62** | **5,968,467.04** |
| **负债合计** | **13,022,047.55** | **12,300,874.49** | **11,139,448.29** | **9,150,928.44** |
| **股东权益：** | | | | |
| 股本 | 298,892.99 | 298,892.99 | 298,892.99 | 298,892.99 |
| 资本公积 | 685,718.51 | 685,718.51 | 684,135.41 | 684,000.69 |
| 其他综合收益 | 77,078.52 | 77,064.60 | 77,062.93 | 73,653.16 |
| 盈余公积 | 149,446.50 | 149,446.50 | 149,446.50 | 141,907.08 |
| 未分配利润 | 2,266,599.32 | 2,259,893.37 | 2,005,374.84 | 1,757,067.77 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 3,477,735.84 | 3,471,015.97 | 3,214,912.66 | 2,955,521.70 |
| 少数股东权益 | 427,873.21 | 427,097.12 | 524,765.95 | 415,107.72 |
| **股东权益合计** | **3,905,609.04** | **3,898,113.09** | **3,739,678.61** | **3,370,629.41** |
| **负债和股东权益总计** | **16,927,656.59** | **16,198,987.58** | **14,879,126.91** | **12,521,557.85** |

## 2、合并利润表[3]

**表：合并利润表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **1,051,789.87** | **2,618,401.60** | **2,211,335.43** | **2,551,934.09** |
| 其中：营业收入 | 1,051,789.87 | 2,618,401.60 | 2,211,335.43 | 2,551,934.09 |
| **二、营业总成本** | **905,600.28** | **2,108,500.75** | **1,683,000.67** | **2,230,206.58** |
| 其中：营业成本 | 638,048.99 | 1,566,997.63 | 1,136,646.83 | 1,801,464.65 |
| 税金及附加 | 88,174.76 | 232,321.93 | 266,646.74 | 201,396.64 |
| 销售费用 | 52,939.93 | 92,163.44 | 80,595.25 | 72,253.90 |
| 管理费用 | 21,400.78 | 60,544.50 | 50,233.66 | 54,996.68 |
| 财务费用 | 105,035.81 | 156,473.25 | 148,878.19 | 100,094.70 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 23,980.37 | 68,294.78 | 2,365.65 | 210,318.18 |

[3] 根据财政部《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），发行人将原合并利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整，下同。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -5,551.02 | -2,561.11 | -3,040.58 | 7,688.30 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -7,383.69 | -2,699.46 | -3,881.83 | -646.45 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列） | -35.63 | 5.05 | 158.47 | 588.68 |
| 资产减值损失 | - | - | -766.43 | 11,131.79 |
| 信用减值损失 | -5,918.17 | -2,063.66 | - | - |
| 其他收益 | 2,396.57 | 2,016.55 | 11,377.93 | 1,442.54 |
| **三、营业利润** | **161,061.71** | **575,592.45** | **538,429.80** | **552,897.00** |
| 加：营业外收入 | 2,630.37 | 5,004.01 | 17,684.06 | 7,740.81 |
| 减：营业外支出 | 2,931.45 | 8,872.14 | 1,968.16 | 630.21 |
| **四、利润总额** | **160,760.63** | **571,724.33** | **554,145.71** | **560,007.60** |
| 减：所得税 | 54,279.06 | 159,659.05 | 150,396.96 | 149,738.67 |
| **五、净利润** | **106,481.58** | **412,065.29** | **403,748.74** | **410,268.94** |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 90,952.66 | 344,186.43 | 326,857.08 | 300,641.23 |
| 少数股东损益 | 15,528.92 | 67,878.85 | 76,891.66 | 109,627.70 |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **17.72** | **1.67** | **3,409.77** | **4,635.89** |
| **七、综合收益总额** | **106,499.30** | **412,066.95** | **407,158.51** | **414,904.83** |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 90,966.58 | 344,188.10 | 330,266.85 | 305,277.13 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 15,532.72 | 67,878.85 | 76,891.66 | 109,627.70 |

### 3、合并现金流量表

**表：合并现金流量表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 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 | 1,362,591.54 | 2,929,934.79 | 2,447,391.85 | 1,955,102.77 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 277,971.76 | 352,778.43 | 222,097.94 | 229,948.18 |
| **经营活动现金流入小计** | **1,640,563.30** | **3,282,713.22** | **2,669,489.80** | **2,185,050.95** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 953,850.73 | 1,732,085.74 | 2,774,531.24 | 2,155,610.80 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 76,838.13 | 103,440.26 | 99,813.44 | 97,489.97 |
| 支付的各项税费 | 325,498.73 | 555,238.72 | 318,154.69 | 370,446.10 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 269,532.86 | 625,919.01 | 379,903.76 | 286,936.88 |
| **经营活动现金流出小计** | **1,625,720.46** | **3,016,683.73** | **3,572,403.12** | **2,910,483.76** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **14,842.84** | **266,029.49** | **-902,913.32** | **-725,432.81** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 33,300.00 | 120.72 | 8,000.00 | 1,112,784.66 |
| 取得投资收益收到的现金 | 1,832.67 | 952.97 | 846.93 | 7,360.08 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3.78 | 24.03 | 330.28 | 1,985.36 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | 487.53 | - | - |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | - | - | 69,692.59 | - |
| **投资活动现金流入小计** | **35,136.45** | **1,585.25** | **78,869.79** | **1,122,130.09** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 2,560.13 | 9,492.93 | 9,293.92 | 7,998.23 |
| 投资支付的现金 | 26,100.00 | 77,119.84 | 41,700.00 | 1,272,802.62 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 272,385.54 | 65,539.71 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 10,000.00 | - | - | 69,222.78 |
| **投资活动现金流出小计** | **38,660.13** | **86,612.77** | **323,379.45** | **1,415,563.33** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-3,523.68** | **-85,027.52** | **-244,509.66** | **-293,433.24** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 1,000.00 | 3,450.00 | 81,773.00 | 695.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 1,000.00 | 3,450.00 | 81,773.00 | 695.00 |
| 取得借款收到的现金 | 3,470,189.35 | 2,304,040.75 | 2,591,514.70 | 2,211,500.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | 300,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 150,000.00 | - | 490.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **3,621,189.35** | **2,307,490.75** | **2,673,777.70** | **2,512,195.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 2,905,740.55 | 1,894,071.24 | 795,139.96 | 1,342,385.93 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 491,907.02 | 629,631.67 | 515,412.91 | 389,313.10 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 22,530.71 | 109,811.35 | 37,698.49 | 6,226.20 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | - | 55,020.00 | 89,500.00 | 40,651.32 |
| **筹资活动现金流出小计** | **3,397,647.56** | **2,578,722.91** | **1,400,052.87** | **1,772,350.34** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **223,541.79** | **-271,232.17** | **1,273,724.83** | **739,844.66** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-1.44** | **15.94** | **13.41** | **365.55** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **234,859.50** | **-90,214.26** | **126,315.26** | **-278,655.84** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,091,384.30 | 1,181,598.55 | 1,055,283.30 | 1,333,939.14 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,326,243.80** | **1,091,384.30** | **1,181,598.55** | **1,055,283.30** |

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

**表：母公司资产负债表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 621,286.01 | 292,280.79 | 350,158.49 | 224,946.05 |
| 应收账款 | 6,165.71 | 602.62 | 640.80 | 968.30 |
| 预付款项 | 1,822.57 | 1,512.08 | 710.99 | 1,170.16 |
| 其他应收款 | 6,972,746.08 | 6,821,187.43 | 6,254,373.41 | 4,778,997.82 |
| 存货 | 100,010.39 | 98,915.08 | 99,327.45 | 96,972.92 |
| 其他流动资产 | 8,594.78 | 8,629.94 | 15,746.77 | 15,819.89 |
| **流动资产合计** | **7,710,625.54** | **7,223,127.93** | **6,720,957.91** | **5,118,875.14** |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | 16,367.00 |
| 长期股权投资 | 989,617.68 | 989,905.82 | 987,928.95 | 1,254,607.56 |
| 其他非流动金融资产 | 42,269.00 | 42,269.00 | 37,888.00 | - |
| 投资性房地产 | 629,113.41 | 629,113.41 | 657,678.54 | 642,267.90 |
| 固定资产 | 50,913.63 | 52,244.18 | 53,705.26 | 56,236.73 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 无形资产 | 16,630.52 | 17,088.09 | 17,553.50 | 18,791.46 |
| 递延所得税资产 | 34,119.71 | 43,700.93 | 61,712.17 | 67,560.08 |
| 其他非流动资产 | 64,933.08 | 60,826.63 | 58,137.96 | 59,049.28 |
| **非流动资产合计** | **1,827,597.04** | **1,835,148.06** | **1,874,604.37** | **2,114,880.02** |
| **资产总计** | **9,538,222.58** | **9,058,275.99** | **8,595,562.28** | **7,233,755.16** |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 730,000.00 | - | 54,000.00 | 95,000.00 |
| 应付账款 | 30,188.41 | 30,575.30 | 32,251.16 | 51,535.39 |
| 合同负债 | 18,156.75 | - | - | - |
| 预收款项 | - | 16,888.56 | 16,932.51 | 18,511.80 |
| 应付职工薪酬 | 8,823.77 | 19,056.34 | 12,596.28 | 15,547.77 |
| 应交税费 | 35,387.23 | 35,072.25 | 22,445.19 | 53,731.61 |
| 其他应付款 | 1,233,934.05 | 566,532.22 | 356,805.38 | 600,307.56 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,443,956.37 | 1,138,598.61 | 378,620.00 | 328,210.00 |
| **流动负债合计** | **3,500,446.58** | **1,806,723.27** | **873,650.51** | **1,162,844.13** |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 1,224,531.67 | 2,226,020.00 | 2,438,270.00 | 1,621,140.00 |
| 应付债券 | 2,128,903.54 | 2,503,318.48 | 3,014,950.39 | 2,678,375.74 |
| 递延所得税负债 | 95,812.33 | 95,812.33 | 93,191.31 | 84,225.24 |
| **非流动负债合计** | **3,449,247.54** | **4,825,150.80** | **5,546,411.70** | **4,383,740.97** |
| **负债合计** | **6,949,694.12** | **6,631,874.07** | **6,420,062.21** | **5,546,585.10** |
| 股东权益： | | | | |
| 股本 | 298,892.99 | 298,892.99 | 298,892.99 | 298,892.99 |
| 资本公积 | 741,024.96 | 741,024.96 | 739,492.18 | 739,492.18 |
| 其他综合收益 | 69,917.64 | 69,917.64 | 69,917.64 | 66,586.97 |
| 盈余公积 | 149,446.50 | 149,446.50 | 149,446.50 | 141,907.08 |
| 未分配利润 | 1,329,246.37 | 1,167,119.83 | 917,750.75 | 440,290.84 |
| **股东权益合计** | **2,588,528.46** | **2,426,401.92** | **2,175,500.07** | **1,687,170.07** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **负债和股东权益总计** | **9,538,222.58** | **9,058,275.99** | **8,595,562.28** | **7,233,755.16** |

## 2、母公司利润表

**表：母公司利润表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **37,214.37** | **139,854.53** | **64,245.70** | **82,218.06** |
| 减：营业成本 | 7,780.95 | 49,231.13 | 10,972.72 | 24,573.29 |
| 税金及附加 | 5,496.83 | 23,944.30 | 18,358.77 | 16,854.47 |
| 销售费用 | 2,105.37 | 2,833.48 | 2,205.59 | 3,958.33 |
| 管理费用 | 2,967.51 | 23,123.31 | 14,655.12 | 23,808.98 |
| 财务费用 | -17,744.07 | -37,547.35 | 8,079.88 | 46,705.13 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 10,484.09 | 10,202.39 | 24,074.81 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 224,131.68 | 277,574.70 | 534,033.46 | 314,992.09 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列） | - | - | 0.69 | -17.81 |
| 资产减值损失 | - | - | -585.87 | 11,569.22 |
| 信用减值损失 | -284.31 | -1,071.21 | - | - |
| 其他收益 | 267.38 | 878.91 | 128.78 | 767.15 |
| **二、营业利润** | **260,722.54** | **366,136.15** | **553,753.07** | **317,703.32** |
| 加：营业外收入 | 659.19 | 1,750.55 | 14,257.41 | 5,987.09 |
| 减：营业外支出 | 6.08 | 8,217.47 | 860.50 | 8.36 |
| **三、利润总额** | **261,375.65** | **359,669.23** | **567,149.98** | **323,682.04** |
| 减：所得税费用 | 9,581.22 | 20,632.26 | 8,398.51 | 3,867.47 |
| **四、净利润** | **251,794.43** | **339,036.97** | **558,751.48** | **319,814.58** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | **3,330.67** | **-749.00** |
| **六、综合收益总额** | **251,794.43** | **339,036.97** | **562,082.15** | **319,065.58** |

## 3、母公司现金流量表

**表：母公司现金流量表**

**单位：万元**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 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 | 35,150.42 | 144,079.05 | 67,055.44 | 130,308.44 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 10,381,600.85 | 7,848,101.14 | 7,629,177.25 | 8,303,404.21 |
| **经营活动现金流入小计** | **10,416,751.28** | **7,992,180.19** | **7,696,232.69** | **8,433,712.65** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 4,719.65 | 10,925.01 | 23,227.59 | 25,803.52 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,053.74 | 15,152.44 | 18,886.77 | 21,571.14 |
| 支付的各项税费 | 17,425.62 | 21,841.70 | 57,245.97 | 10,216.35 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 9,775,973.21 | 7,871,654.26 | 9,044,106.79 | 9,317,846.65 |
| **经营活动现金流出小计** | **9,810,172.22** | **7,919,573.41** | **9,143,467.13** | **9,375,437.66** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **606,579.06** | **72,606.79** | **-1,447,234.44** | **-941,725.01** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 33,300.00 | - | 285,554.29 | 879,224.63 |
| 取得投资收益收到的现金 | 224,419.82 | 277,630.61 | 534,721.46 | 116,635.60 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 0.60 | 2.03 | 2.21 | 5.16 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | - | - | 9,261.08 | - |
| **投资活动现金流入小计** | **257,720.42** | **277,632.64** | **829,539.04** | **995,865.38** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 613.68 | 1,905.48 | 762.78 | 781.77 |
| 投资支付的现金 | - | 500.00 | 24,901.97 | 797,211.10 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 40,000.00 | - | - | 9,261.08 |
| **投资活动现金流出小计** | **40,613.68** | **2,405.48** | **25,664.76** | **807,253.95** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **217,106.74** | **275,227.16** | **803,874.28** | **188,611.43** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 2,134,000.00 | 986,200.00 | 1,591,200.00 | 1,010,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | 300,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 150,000.00 | - | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **2,284,000.00** | **986,200.00** | **1,591,200.00** | **1,310,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 2,432,166.89 | 1,009,625.00 | 442,830.00 | 326,630.00 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 346,513.69 | 382,300.29 | 370,536.33 | 319,419.95 |
| **筹资活动现金流出小计** | **2,778,680.58** | **1,391,925.29** | **813,366.33** | **646,049.95** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-494,680.58** | **-405,725.29** | **777,833.67** | **663,950.05** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | - | 13.65 | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **329,005.22** | **-57,877.70** | **134,473.51** | **-89,163.52** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 292,280.79 | 350,158.49 | 215,684.97 | 304,848.50 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **621,286.01** | **292,280.79** | **350,158.49** | **215,684.97** |

# 二、合并报表的范围变化

## （一）2017 年合并报表范围的变化

### 1、2017 年新设子公司

**表：2017 年新设子公司**

| 序号 | 名称 |
|---|---|
| 1 | 金融街（遵化）置业有限公司 |
| 2 | 金融街成都置业有限公司 |
| 3 | 深圳融祺投资发展有限公司 |
| 4 | 武汉融拓盛澜房地产开发有限公司 |
| 5 | 金融街武汉置业有限公司 |
| 6 | 北京融方企业管理服务有限公司 |
| 7 | 北京金融街京西置业有限公司 |
| 8 | 北京融玺企业管理服务有限公司 |
| 9 | 惠州融腾置业有限公司 |
| 10 | 佛山融展置业有限公司 |
| 11 | 金融街重庆裕隆实业有限公司 |
| 12 | 遵化古泉小镇旅游发展有限公司 |
| 13 | 廊坊市盛世置业房地产开发有限公司 |
| 14 | 金融街重庆融平置业有限公司 |
| 15 | 北京融鑫汇达企业管理服务有限公司 |
| 16 | 金融街融兴（天津）置业有限公司 |
| 17 | 金融街（遵化）房地产开发有限公司 |
| 18 | 北京融轩企业管理服务有限公司 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 |
| --- | --- |
| 19 | 金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司 |
| 20 | 京津融城（天津）置业有限公司 |
| 21 | 天津融承和鑫企业管理咨询有限公司 |
| 22 | 天津融丰置业有限公司 |
| 23 | 北京融平企业管理服务有限公司 |
| 24 | 北京融德房地产开发有限公司 |
| 25 | 上海融栩实业有限公司 |
| 26 | 苏州融拓置业有限公司 |
| 27 | 广州融麒投资有限公司 |
| 28 | 天津丽湖融园置业有限公司 |

**2、收购资产组**

2017 年内发行人收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本公司收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。本公司之子公司金融街武汉置业有限公司本期收购武汉金田房地产集团有限公司，已确认股权款 101,894,200.00 元，持股比例 85%；本公司本期收购成都中逸实业有限公司，已确认股权款为 592,382,904.96 元，持股比例 90%。

**3、注销子公司**

2017 年发行人注销子公司金融街融通（北京）置业有限公司。

**（二）2018 年合并报表范围的变化**

**1、2018 年新设立的子公司**

| 序号 | 名称 |
| --- | --- |
| 1 | 北京融晟置业有限公司 |
| 2 | 北京永晟酒店管理有限公司 |
| 3 | 北京融嘉房地产开发有限公司 |
| 4 | 天津丽湖融景置业有限公司 |
| 5 | 成都裕诚置业有限公司 |
| 6 | 惠州融拓置业有限公司 |
| 7 | 东莞融麒置业有限公司 |
| 8 | 深圳金禧美程旅行社有限公司 |
| 9 | 常熟融展置业有限公司 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | |
|---|---|
| 10 | 重庆金融街融迈置业有限公司 |
| 11 | 金融街石家庄房地产开发有限公司 |
| 12 | 石家庄融朗企业管理服务有限公司 |
| 13 | 廊坊市融尚房地产开发有限公司 |
| 14 | 武汉融展企业管理咨询有限公司 |
| 15 | 成都融展置业有限公司 |
| 16 | 北京金凯运动健康管理有限公司 |
| 17 | 遵化融晟旅游发展有限公司 |

**2、2018 年通过收购方式增加的子公司**

收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。2018 年，发行人收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

（1）发行人之子公司金融街（天津）置业有限公司本期对天津万锦晟祥房地产开发有限公司增资，取得控股权 34%，对应的增资款项为 102,000,000.00 元，已全部支付；

（2）发行人之子公司金融街成都置业有限公司本期对四川雅恒房地产开发有限公司增资，取得控股权 34%，对应的增资款项为 103,030,303.00 元，已全部支付；

（3）发行人之子公司金融街武汉置业有限公司本期收购湖北当代盛景投资有限公司 80%的股权，转让价款为 2,657,870,857.33 元，已全部支付；

（4）发行人之子公司金融街（上海）投资有限公司本期收购上海远乾企业管理咨询有限公司 100%股权及全部债权，债权的构成为用于支付目标地块 50%的土地款、契税、其他费用等款项及相关利息。

**3、2018 年不再纳入合并范围的子公司**

2018 年，经公司第八届董事会第十七次会议审议批准，公司注销京津融城（天津）置业有限公司。

**（三）2019 年合并报表范围的变化**

**1、2019 年新设立的子公司**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 |
| --- | --- |
| 1 | 天津融承和景企业管理咨询有限公司 |
| 2 | 深圳融辰实业有限公司 |
| 3 | 佛山融筑置业有限公司 |
| 4 | 遵化融融房地产开发有限公司 |
| 5 | 天津融承和兴置业有限公司 |
| 6 | 上海融阳置业有限公司 |
| 7 | 无锡融展置业有限公司 |
| 8 | 深圳融平实业有限公司 |
| 9 | 融展（深圳）实业有限公司 |
| 10 | 遵化融泉房地产开发有限公司 |
| 11 | 成都融方置业有限公司 |
| 12 | 上海融迈置业有限公司 |
| 13 | 无锡融拓置业有限公司 |
| 14 | 苏州融太置业有限公司 |

**2、处置子公司**

| 子公司名称 | 股权处置比例 | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点 |
| --- | --- | --- | --- |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | 50% | 增资扩股 | 2019 年 1 月 30 日 |
| 惠州融拓置业有限公司 | 50% | 增资扩股 | 2019 年 1 月 15 日 |

**3、注销子公司**

2019 年发行人注销子公司金融街购物中心（天津）有限公司。

**（四）2020 年 1-9 月合并报表范围的变化**

**2020 年 1-9 月新纳入合并范围的子公司**

| 序号 | 名称 |
| --- | --- |
| 1 | 北京金熙汇永晟企业管理有限公司 |
| 2 | 北京金熙晟景企业管理有限公司 |
| 3 | 北京融程企业管理服务有限公司 |
| 4 | 上海融鹏置业有限公司 |
| 5 | 重庆金融街融驰置业有限公司 |
| 6 | 上海融文置业有限公司 |
| 7 | 佛山融辰置业有限公司 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 三、重要会计政策、会计估计的变更

## （一）2017年度

### 1、重要会计政策变更情况

①根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，对于2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。

2017年度，发行人不存在终止经营事项。

②根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。

2017年度，发行人列入其他收益的政府补助金额为6,692,447.28元（上期无影响）。

③根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。

2017年度，发行人对比较报表的列报进行了相应调整，由营业外收入、营业外支出调整至资产处置收益的金额本期为5,886,790.65元（上期无影响）。

上述会计政策变更对发行人2017年度期初、期末净资产无影响。

### 2、重要会计估计变更情况

2017年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（二）2018年度**

**1、重要会计政策变更情况**

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），经发行人第八届董事会第二十七次决议通过，发行人对财务报表格式进行了以下修订：

A.资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”。

B.利润表

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，发行人作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整。

发行人实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对可比期间的比较数据进行调整，2018年度，上述会计政策变更对发行人现金流无影响。

**2、重要会计估计变更情况**

2018年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

**3、其他列报调整**

根据发行人新制定的《投资性房地产公允价值计量工作指引》，新制定的投房指引更为细化和明确了公司投资性房地产确认的时点。参照《财务报表列报准则》第八条的规定，“财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数据按照当期的列报要求进行调整，并在附注中披露调整的原因和性质，以及调整的各项目金额”。发行人对2018年财务报表期初存货和投资性房地产的数据相应进行重述调整，由2017年末原报的存货重分类至投资性房地产4,945,356,972.06元，重分类调整事项对期初权益没有影响。存货和投资性房地产原报与重述明细如下：

单位：元

| 报表项目 | 2017年末原报余额 | 2018年初重述余额 | 调整金额 |
|---|---|---|---|
| 存货 | 62,841,597,055.70 | 57,896,240,083.64 | -4,945,356,972.06 |
| 投资性房地产 | 32,205,834,576.91 | 37,151,191,548.97 | 4,945,356,972.06 |
| **合计** | **95,047,431,632.61** | **95,047,431,632.61** | **-** |

**（三）2019年度**

**1、重要会计政策变更情况**

①新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），发行人经第八届董事会第三十七次会议自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对发行人金融负债的会计政策并无重大影响。

2019年1月1日，发行人没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，发行人信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

发行人以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

租赁应收款；

发行人根据原金融工具准则计量的2018年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2019年年初损失准备无重大差异。

发行人按照新金融工具准则衔接规定，对新金融工具准则施行日（2019年1月1日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。发行人未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。

采用新金融工具准则对发行人金融负债的会计政策并无重大影响。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

| 原金融工具准则 | | | 新金融工具准则 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 类别 | 账面价值 | 项目 | 类别 | 账面价值 |
| 可供出售金融资产 | 以成本计量（权益工具） | 198,070,000.00 | 其他非流动金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 462,500,000.00 |

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

| 项 目 | 调整前账面金额（2018年12月31日） | 重分类 | 重新计量 | 调整后账面金额（2019年1月1日） |
|---|---|---|---|---|
| 资产： | - | - | - | - |
| 可供出售金融资产 | 198,070,000.00 | -198,070,000.00 | - | - |
| 其他非流动金融资产 | - | 198,070,000.00 | 264,430,000.00 | 462,500,000.00 |

发行人将根据原金融工具准则计量的2018年年末损失准备与根据新金融工



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

具准则确定的2019年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：元

| 计量类别 | 调整前账面金额（2018年12月31日） | 重分类 | 重新计量 | 调整后账面金额（2019年1月1日） |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款坏账准备 | 82,995,605.31 | - | - | 82,995,605.31 |
| 其他应收款坏账准备 | 68,743,879.18 | - | - | 68,743,879.18 |

②财务报表格式修订

发行人从编制2019年度中期财务报表起执行财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号，以下简称“财会6号文件”）。财会6号文件对一般企业财务报表格式进行了修订，将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”科目的列报内容。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款；新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”，用于反映企业因转让等情形导致终止确认以摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失。

2019年9月27日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），将原合并利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整，删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”、“发行债券收到的现金”等行项目，在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

对于上述列报项目的变更，发行人采用追溯调整法进行会计处理变更，并对可比会计期间数据进行追溯调整。

**2、重要会计估计变更情况**

2019年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

**3、首次执行新金融工具准则调整首次执行当期期初财务报表相关项目情况**

（1）合并资产负债表



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 01 月 01 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 可供出售金融资产 | 198,070,000.00 | —— | -198,070,000.00 |
| 其他非流动金融资产 | —— | 462,500,000.00 | 462,500,000.00 |
| 递延所得税负债 | 3,838,865,478.26 | 3,904,972,978.26 | 66,107,500.00 |
| 未分配利润 | 19,867,175,381.64 | 20,053,748,381.64 | 186,573,000.00 |
| 少数股东权益 | 5,235,910,019.08 | 5,247,659,519.08 | 11,749,500.00 |

（2）母公司资产负债表

单位：元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 01 月 01 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 可供出售金融资产 | 166,670,000.00 | —— | -166,670,000.00 |
| 其他非流动金融资产 | —— | 378,880,000.00 | 378,880,000.00 |
| 递延所得税负债 | 878,860,568.29 | 931,913,068.29 | 53,052,500.00 |
| 未分配利润 | 9,018,350,046.47 | 9,177,507,546.47 | 159,157,500.00 |

注：发行人持有的非上市公司权益投资，于 2019 年 1 月 1 日重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在其他非流动金融资产项目下列报。

**（四）2020 年 1-9 月**

**1、重要会计政策变更情况**

**新收入准则**

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），发行人于 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第五十九次会议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，发行人属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

策。例如：合同成本、预收款项等。

发行人已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。发行人已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。发行人仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整发行人2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：元

| 会计政策变更的内容和原因 | 受影响的报表项目 | 影响金额（2020年1月1日） |
|---|---|---|
| **因执行新收入准则：** | | |
| 对于截止2020年1月1日未结利项目，调整其以前年度已计入销售费用的销售代理费，将其进行资本化处理计入“其他流动资产”。项目结利时，再随各期收入确认配比结转计入销售费用； | 其他流动资产 | 110,007,456.22 |
| | 递延所得税负债 | 27,501,864.06 |
| | 未分配利润 | 54,211,774.54 |
| | 少数股东权益 | 28,293,817.62 |
| 将2020年1月1日的预收款项余额进行重分类调整，不含税部分计入“合同负债”，增值税部分计入“应交税费”，不涉及损益类的调整。 | 预收款项 | -14,735,999,096.83 |
| | 合同负债 | 13,649,958,971.59 |
| | 应交税费 | 1,086,040,125.24 |

**2、重要会计估计变更情况**

2020年1-9月，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

**3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

**合并资产负债表**

单位：元

| 项目 | 2019年12月31日 | 2020年1月1日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 其他流动资产 | 2,365,123,999.84 | 2,475,131,456.06 | 110,007,456.22 |
| 预收款项 | 14,735,999,096.83 | - | -14,735,999,096.83 |
| 合同负债 | - | 13,649,958,971.59 | 13,649,958,971.59 |
| 应交税费 | 5,000,303,570.86 | 6,086,343,696.10 | 1,086,040,125.24 |
| 递延所得税负债 | 4,063,030,289.04 | 4,090,532,153.10 | 27,501,864.06 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | |
|---|---|---|---|
| 未分配利润 | 22,598,933,743.44 | 22,653,145,517.98 | 54,211,774.54 |
| 少数股东权益 | 4,270,971,201.17 | 4,299,265,018.79 | 28,293,817.62 |

**母公司资产负债表**

单位：元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 预收款项 | 168,885,592.64 | - | -168,885,592.64 |
| 合同负债 | - | 168,184,766.69 | 168,184,766.69 |
| 应交税费 | 350,722,460.36 | 351,423,286.31 | 700,825.95 |

# 四、近三年及一期主要财务指标

**表：近三年及一期主要财务指标**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.92 | 2.21 | 2.71 | 2.48 |
| 速动比率 | 0.41 | 0.45 | 0.40 | 0.41 |
| 资产负债率（%） | 76.93 | 75.94 | 74.87 | 73.08 |
| 剔除预收款项后的资产负债率（%） | 67.71 | 66.84 | 67.90 | 64.93 |
| 应收账款周转率（次/年）* | 4.37 | 19.07 | 69.23 | 39.52 |
| 存货周转率（次/年）* | 0.08 | 0.20 | 0.17 | 0.32 |
| 总资产周转率（次/年）* | 0.06 | 0.17 | 0.16 | 0.21 |
| 总资产报酬率（%）* | 1.92 | 5.02 | 5.35 | 5.72 |
| 加权平均净资产收益率（%）* | 2.61 | 10.34 | 10.68 | 10.56 |
| **项目** | **2020 年 1-9 月** | **2019 年度** | **2018 年度** | **2017 年度** |
| EBITDA 利息保障倍数* | - | 1.67 | 1.73 | 2.45 |
| 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） | 14,842.84 | 266,029.49 | -902,913.32 | -725,432.81 |

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（货币资金+应收账款+其他应收款）/流动负债



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总额，2020年1-9月该指标=（负债总额-合同负债）/资产总额

（5）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]

（6）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]

（7）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]

（8）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%

（9）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/（E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0）。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

（10）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+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）

（11）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（12）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（13）2020年1-9月数据未做年化处理

# 五、公司财务状况分析

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

## （一）资产结构分析

近三年及一期末，公司资产总额及构成情况如下表：

**表：公司资产总额及构成情况**

**单位：万元、%**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产 | 11,618,430.83 | 68.64 | 11,057,380.31 | 68.26 | 9,959,967.26 | 66.94 | 7,894,937.58 | 63.05 |
| 非流动资产 | 5,309,225.76 | 31.36 | 5,141,607.27 | 31.74 | 4,919,159.65 | 33.06 | 4,626,620.27 | 36.95 |
| **资产总计** | **16,927,656.59** | **100.00** | **16,198,987.58** | **100.00** | **14,879,126.91** | **100.00** | **12,521,557.85** | **100.00** |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司资产规模分别为 12,521,557.85 万元、14,879,126.91 万元、16,198,987.58 万元和 16,927,656.59 万元，2017 年末较 2016 年末增长 10.97%，2018 年末较 2017 年末增长 18.83%，2019 年末较 2018 年末增长 8.87%，2020 年 9 月末较 2019 年末增长 4.50%，资产规模保持持续增长态势。

**1、流动资产分析**

近三年及一期末，公司流动资产构成情况如下：

**表：公司流动资产构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 1,337,441.40 | 11.51 | 1,102,713.25 | 9.97 | 1,195,720.32 | 12.01 | 1,154,915.40 | 14.63 |
| 应收账款 | 237,557.56 | 2.04 | 243,833.14 | 2.21 | 30,767.48 | 0.31 | 33,113.82 | 0.42 |
| 预付款项 | 573,722.10 | 4.94 | 565,277.42 | 5.11 | 577,142.73 | 5.79 | 569,829.76 | 7.22 |
| 其他应收款 | 902,054.60 | 7.76 | 904,934.16 | 8.18 | 246,046.24 | 2.47 | 105,828.38 | 1.34 |
| 存货 | 8,301,740.58 | 71.45 | 8,004,109.94 | 72.39 | 7,763,847.01 | 77.95 | 5,789,624.01 | 73.33 |
| 其他流动资产 | 265,914.58 | 2.29 | 236,512.40 | 2.14 | 146,443.48 | 1.47 | 241,626.21 | 3.06 |
| **流动资产合计** | **11,618,430.83** | **100.00** | **11,057,380.31** | **100.00** | **9,959,967.26** | **100.00** | **7,894,937.58** | **100.00** |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 7,894,937.58 万元、9,959,967.26 万元、11,057,380.31 万元和 11,618,430.83 万元，占资产总额的比重分别为 63.05%、66.94%、68.26%和 68.64%。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款、预付款项和其他应收款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，上述五项合计占公司流动资产的比例分别为 96.94%、98.53%、97.86%和 97.71%。公司流动资产的具体情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（1）货币资金**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 1,154,915.40 万元、1,195,720.32 万元、1,102,713.25 万元和 1,337,441.40 万元，占当期流动资产的比例分别为 14.63%、12.01%、9.97%和 11.51%。2020 年 9 月末，发行人货币资金余额较年初增加 21.29%。

截至 2019 年末，公司货币资金结构情况如下：

**表：截至 2019 年末公司货币资金结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 金额 | 占比 |
| 库存现金 | 41.20 | 0.00 |
| 银行存款 | 1,092,657.60 | 99.09 |
| 其他货币资金 | 10,014.45 | 0.91 |
| **合计** | **1,102,713.25** | **100.00** |

截至 2020 年 9 月末，公司货币资金结构情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末公司货币资金结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | |
|---|---|---|
| | 金额 | 占比 |
| 库存现金 | 26.77 | 0.00 |
| 银行存款 | 1,327,395.83 | 99.25 |
| 其他货币资金 | 10,018.80 | 0.75 |
| **合计** | **1,337,441.40** | **100.00** |

**（2）应收账款**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款账面价值分别为 33,113.82 万元、30,767.48 万元、243,833.14 万元和 237,557.56 万元，占当期流动资产的比例分别为 0.42%、0.31%、2.21%和 2.04%。公司应收账款主要为商务地产项目客户的购房尾款。

截至 2019 年末，公司应收账款分类情况如下：

**表：截至 2019 年末公司应收账款分类情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 余额占比 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 383.49 | 0.15 | 383.49 | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 251,824.74 | 99.85 | 7,991.60 | 243,833.14 |
| **合计** | **252,208.24** | **100.00** | **8,375.09** | **243,833.14** |

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款分类情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末公司应收账款分类情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 余额占比 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 200,578.63 | 80.10 | 4,769.09 | 195,809.54 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 49,816.43 | 19.90 | 8,068.41 | 41,748.02 |
| **合计** | **250,395.06** | **100.00** | **12,837.50** | **237,557.56** |

截至 2019 年末，公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄情况如下：

**表：截至 2019 年末应收账款账龄结构情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 |
| 1 年以内 | 228,870.07 | 90.75 |
| 1 至 2 年 | 7,061.45 | 2.80 |
| 2 至 3 年 | 4,127.51 | 1.64 |
| 3 年以上 | 12,149.20 | 4.82 |
| **合计** | **252,208.24** | **100.00** |

截至 2020 年 9 月末，公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末应收账款账龄结构情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 |
| 1 年以内 | 229,429.52 | 91.63 |
| 1 至 2 年 | 6,752.08 | 2.70 |
| 2 至 3 年 | 1,560.17 | 0.62 |
| 3 年以上 | 12,653.29 | 5.05 |
| **合计** | **250,395.06** | **100.00** |

截至 2019 年末，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

**表：截至 2019 年末前五大应收账款情况**

**单位：万元、%**

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款总额的比例 | 款项性质 |
|---|---|---|---|
| 法人一 | 99,764.43 | 39.56 | 应收售楼款 |
| 法人二 | 78,384.52 | 31.08 | 应收售楼款 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款总额的比例 | 款项性质 |
|---|---|---|---|
| 法人三 | 11,317.38 | 4.49 | 应收售楼款 |
| 法人四 | 10,728.81 | 4.25 | 应收售楼款 |
| 法人五 | 7,693.61 | 3.05 | 应收售楼款 |
| **合计** | **207,888.75** | **82.43** | - |

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末前五大应收账款情况**

**单位：万元、%**

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款总额的比例 | 款项性质 |
|---|---|---|---|
| 法人一 | 99,764.43 | 39.84 | 应收售楼款 |
| 法人二 | 78,384.52 | 31.3 | 应收售楼款 |
| 法人三 | 11,317.38 | 4.52 | 应收售楼款 |
| 法人四 | 10,728.81 | 4.28 | 应收售楼款 |
| 法人五 | 7,693.61 | 3.07 | 应收售楼款 |
| **合计** | 207,888.75 | 83.02 | |

**（3）预付款项**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司预付款项分别为 569,829.76 万元、577,142.73 万元、565,277.42 万元和 573,722.10 万元，占当期流动资产的比例分别为 7.22%、5.79%、5.11%和 4.94%。

近三年及一期末，公司预付款项账龄情况如下：

**表：公司预付款项账龄结构情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 13,336.96 | 2.32 | 15,647.63 | 2.76 | 40,135.52 | 6.96 | 38,486.39 | 6.75 |
| 1-2 年 | 13,257.21 | 2.31 | 25,869.54 | 4.58 | 6,350.54 | 1.10 | 1,154.16 | 0.20 |
| 2-3 年 | 24,400.72 | 4.25 | 1,680.69 | 0.30 | 1,060.99 | 0.18 | 105,393.97 | 18.50 |
| 3 年以上 | 522,727.21 | 91.12 | 522,079.57 | 92.36 | 529,595.68 | 91.76 | 424,795.24 | 74.55 |
| **合计** | **573,722.10** | **100.00** | **565,277.42** | **100.00** | **577,142.73** | **100.00** | **569,829.76** | **100.00** |

预付款项主要为预付地价款等，账龄超过 1 年的重要预付款项系预付北京中信房地产有限公司的地价款。截至 2020 年 9 月末，预付款项前五名客户金额合计为 530,845.15 万元，占预付款项总额的 92.53%。具体情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末公司前五大预付款项情况**

**单位：万元、%**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 单位名称 | 是否为关联方 | 账面余额 | 占预付款项总额的比例 | 款项性质 |
|---|---|---|---|---|
| 法人一 | 否 | 501,057.20 | 87.34 | 土地款 |
| 法人二 | 否 | 14,355.10 | 2.50 | 工程款 |
| 法人三 | 否 | 5,776.87 | 1.01 | 工程款 |
| 法人四 | 否 | 4,874.68 | 0.85 | 工程款 |
| 法人五 | 否 | 4,781.30 | 0.83 | 工程款 |
| **合计** | | **530,845.15** | **92.53** | |

**（4）其他应收款**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司其他应收款分别为105,828.38万元、246,046.24万元、904,934.16万元和902,054.60万元，占流动资产的比例分别为1.34%、2.47%、8.18%和7.76%。截至2018年末，公司其他应收款为246,046.24万元，较2017年末增加132.50%，主要系公司合作方式项目投资增加，公司向参股项目提供的股东借款增加。截至2019年末，公司其他应收款为904,934.16万元，较2018年末增加267.79%，主要系公司继续加强项目合作开发，公司向参股项目提供的股东借款增加。截至2020年9月末，公司其他应收款为902,054.60万元，较2019年末减少0.32%，变化不大。

**表：近三年及一期末公司其他应收款构成情况**

**单位：万元**

| 款项性质 | 2020年9月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|---|---|---|---|---|
| 保证金、备用金、押金等 | 40,173.49 | 14,981.85 | 22,205.04 | 6,269.77 |
| 代付公维基金、水泥基金等 | 13,151.94 | 14,001.78 | 13,808.92 | 10,867.26 |
| 往来款 | 857,235.33 | 883,244.21 | 215,963.68 | 93,224.45 |
| 其他 | 1,722.29 | 1,479.02 | 942.98 | 751.73 |
| **小计** | **912,283.06** | **913,706.85** | **252,920.63** | **111,113.21** |
| 坏账准备 | 10,228.46 | 8,772.70 | 6,874.39 | 5,284.84 |
| **合计** | **902,054.60** | **904,934.16** | **246,046.24** | **105,828.38** |

截至2019年末及2020年9月末，公司按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项中采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄结构情况如下：

**表：截至2019年末其他应收款账龄结构情况**

**单位：万元、%**

| 账龄 | 2019年12月31日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 |
| 1年以内 | 607,368.71 | 66.47 |
| 1至2年 | 247,541.12 | 27.09 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 账龄 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 |
| 2 至 3 年 | 47,766.95 | 5.23 |
| 3 年以上 | 11,030.07 | 1.21 |
| **合计** | **913,706.85** | **100.00** |

**表：截至 2020 年 9 月末其他应收款账龄结构情况**

**单位：万元、%**

| 账龄 | 2020 年 9 月 30 日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 |
| 1 年以内 | 675,518.66 | 74.05 |
| 1 至 2 年 | 120,484.32 | 13.21 |
| 2 至 3 年 | 81,655.57 | 8.95 |
| 3 年以上 | 34,624.50 | 3.80 |
| **合计** | **912,283.06** | **100.00** |

截至 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款项的前五名单位期末余额合计分别为 641,505.78 万元和 622,711.38 万元。公司继续加强项目合作开发，向参股项目提供的股东借款，公司严格按照外部监管要求及内部管理制度执行。公司其他应收款前五名单位如下：

**表：截至 2019 年末公司其他应收款前五名单位情况**

**单位：万元**

| 单位名称 | 款项性质 | 年限 | 期末余额 | 是否为关联方 | 借款流程是否合法合规 | 是否具有工程背景 | 是否有息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 法人一 | 往来款 | 1 年以内 | 217,780.47 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人二 | 往来款 | 2 年以内 | 131,285.34 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人三 | 往来款 | 1 年以内 | 125,266.48 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人四 | 往来款 | 2 年以内 | 97,159.21 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人五 | 往来款 | 3 年以内 | 70,014.28 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| **合计** | | | **641,505.78** | | | | |

**表：截至 2020 年 9 月末公司其他应收款前五名单位情况**

**单位：万元**

| 单位名称 | 款项性质 | 年限 | 期末余额 | 是否为关联方 | 借款流程是否合法合规 | 是否具有工程背景 | 是否有息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 法人一 | 往来款 | 1 年以内 | 234,268.96 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人二 | 往来款 | 1 年以内 | 152,394.20 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人三 | 往来款 | 1 年以内 | 102,752.20 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 法人四 | 往来款 | 2 年以内 | 71,870.77 | 是 | 是 | 是 | 是 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 单位名称 | 款项性质 | 年限 | 期末余额 | 是否为关联方 | 借款流程是否合法合规 | 是否具有工程背景 | 是否有息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 法人五 | 往来款 | 2 年以内 | 61,425.25 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| **合计** | | | **622,711.38** | | | | |

**（5）存货**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司存货分别为 5,789,624.01 万元、7,763,847.01 万元、8,004,109.94 万元和 8,301,740.58 万元，占流动资产的比例分别为 73.33%、77.95%、72.39%和 71.45%。公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资等，其中开发成本和开发产品构成了存货的主体部分。2018 年末存货账面价值较 2017 年末上升 34.10%，主要为公司新获取项目增加以及新开工和在建项目增多。

**表：截至 2019 年末及 2020 年 9 月末公司存货分类情况**

**单位：万元**

| 存货种类 | 2020 年 9 月 30 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 6,644,001.36 | - | 6,644,001.36 | 6,548,104.20 | - | 6,548,104.20 |
| 开发产品 | 1,434,487.23 | - | 1,434,487.23 | 1,215,603.01 | - | 1,215,603.01 |
| 出租开发产品 | 221,617.85 | - | 221,617.85 | 238,726.12 | - | 238,726.12 |
| 周转材料 | 159.67 | - | 159.67 | 173.39 | - | 173.39 |
| 周转房 | 876.68 | - | 876.68 | 863.42 | - | 863.42 |
| 库存商品 | 125.84 | - | 125.84 | 170.82 | - | 170.82 |
| 酒店物资 | 471.95 | - | 471.95 | 468.98 | - | 468.98 |
| **合计** | **8,301,740.58** | **-** | **8,301,740.58** | **8,004,109.94** | **-** | **8,004,109.94** |

截至 2020 年 9 月末，存货开发成本分项目情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末存货开发成本分项目情况**

**单位：万元**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目名称 | 2020 年 9 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| E1 | 1,636.45 | 1,636.45 |
| E6 | 34,932.54 | 34,277.60 |
| E6-A | 44,039.95 | 43,075.93 |
| 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 170,212.30 | 146,777.52 |
| 金融街•融景城 | 3,183.03 | 108,768.33 |
| 天津大都会项目 | - | 191,684.75 |
| 金融街园中园（通州商务园项目） | - | 3,271.83 |
| 金融街 • 听湖小镇（天津东丽湖项目） | 91,441.46 | 131,722.88 |
| 金融街 • 融府（沙坪坝融府项目） | 11,066.37 | 114,318.36 |
| 上海火车站北广场项目 | 242,320.53 | 226,676.93 |
| 金融街 • 花溪小镇（广州花都北优花园项目） | 73,143.22 | 93,483.91 |
| 金融街 • 金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块） | 235,951.47 | 220,882.21 |
| 金融街 • 融府（周庄子项目） | 103,782.80 | 101,035.56 |
| 金融街 • 金悦郡（廊安土 2017-3） | 109,079.47 | 98,773.67 |
| 苏州太湖新城项目 | 468,237.15 | 411,978.60 |
| 金融街 • 碧桂园 • 熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块） | 85,836.73 | 76,324.31 |
| 重庆礼嘉项目 | 268,226.22 | 270,967.43 |
| 金融街 • 金悦府（武清中央水城项目） | 434,675.98 | 409,811.50 |
| 颐璟春秋（黄村 0702 地块） | 289,932.43 | 280,095.04 |
| 金融街 • 金悦府（佛山三水地块） | 199,390.71 | 181,606.83 |
| 金融街 • 融御（成都春熙路） | 107,862.83 | 100,405.12 |
| 金融街 • 融御（武汉光谷广场项目） | 46,611.30 | 46,559.84 |
| 金融街 • 古泉小镇（董氏地块项目） | 58,016.91 | 40,230.54 |
| 金融街 • 金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目） | 193,061.96 | 177,021.13 |
| 两江新区水土复兴地块 | 142,596.10 | 128,808.03 |
| 金融街 • 金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3） | 387,811.83 | 370,232.24 |
| 金融街 • 阅江台（盛澜武生所项目） | 99,785.49 | 93,479.70 |
| 金融街 • 金悦府（文化大道项目） | 508,688.97 | 483,008.66 |
| 金融街 • 逸湖小镇（自来水地块） | 82,132.12 | 77,001.05 |
| 金融街 • 万科 • 保利 • 南奥体 • 锦庐（李七庄项目） | 103,792.89 | 97,800.53 |
| 金融街 • 金悦府（东莞茶山项目） | 207,958.74 | 187,970.32 |
| 远洋 • 金融街西郊宸章（上海西郊宸章） | - | 118,662.89 |
| 金融街 • 金悦府（新津金悦府项目） | 141,574.25 | 139,684.05 |
| 金融街 • 花屿岛（新津御宾府项目） | 111,046.54 | 94,336.86 |
| 金融街 • 融悦广场（门头沟项目） | 46,019.99 | 41,589.30 |
| 金融街•金悦郡（佛山三水） | 162,715.64 | 143,927.94 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 金融街•南海仙湖悦府（佛山南海丹灶） | 69,845.73 | 57,617.06 |
| 顺德陈村项目 | 170,162.72 | - |
| 苏州市苏地 2019-WG-14 号地块 | 355,192.52 | 327,595.17 |
| 无锡鸿山项目 | 110,637.00 | 94,817.58 |
| 上海崇明项目（06A-01A 地块） | 124,149.94 | 108,763.14 |
| 上海崇明项目（05A-01A 地块） | 113,120.94 | 93,473.87 |
| 无锡梅村项目 | 104,734.16 | 94,339.13 |
| 成华项目（成都市成华区龙潭寺地块） | 97,642.20 | 81,409.27 |
| 金融街•古泉小镇（福泉地块项目） | 27,883.91 | 25,401.14 |
| 重庆起重机厂项目（九龙坡地块） | 96,060.55 | 82,000.00 |
| 金融街•西青金悦府（天津南站项目） | 107,807.31 | 94,800.00 |
| **合计** | **6,644,001.36** | **6,548,104.20** |

截至 2020 年 9 月末存货开发产品分项目情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末存货开发产品分项目情况**

**单位：万元**

| 项目名称 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 |
|---|---|---|
| B5 富凯大厦 | 918.75 | 918.75 |
| G2-6/7 | 1,821.54 | 1,821.54 |
| 大屯项目 | 50.19 | 50.19 |
| 金阳大厦 | 337.37 | 337.37 |
| 北七家 | 54.66 | 61.59 |
| 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 161,643.94 | 83,207.94 |
| 重庆金融中心 | 645.23 | 645.23 |
| 重庆融城华府项目 | 639.64 | 639.64 |
| 金融街•融景城 | 153,577.14 | 144,496.13 |
| 重庆金悦城项目 | 1,879.50 | 2,432.09 |
| 金融街·融府（沙坪坝融府项目） | 22,139.00 | - |
| 金融街·金悦府项目（新津金悦府项目） | 17,823.48 | - |
| 津门项目 | 9,207.05 | 9,207.05 |
| 津塔项目 | | 107.35 |
| 天津大都会项目 | 257,754.48 | 33,776.31 |
| 天津（南开）中心（天津世纪中心） | 11,808.06 | 13,979.01 |
| 金融街（和平）中心 | 61,143.32 | 62,867.93 |
| 金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目） | 7,138.55 | 8,196.69 |
| 德胜国际中心 | 3,360.22 | 3,360.22 |
| 金色漫香郡（大兴区黄村镇孙村项目） | 290.50 | 290.50 |
| 金融街园中园（通州商务园项目） | 118,698.24 | 127,145.53 |
| 北京融景城（衙门口住宅项目） | 109.56 | 109.56 |
| 生物医药基地 11 号地 | 813.67 | 820.91 |
| 南宫嘉园（南宫项目） | 6,473.79 | 6,686.95 |
| 金融街（长安）中心（京西项目） | 33,358.87 | 31,256.85 |
| 金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目） | 1,875.22 | 1,875.22 |
| 金融街（静安）中心 | 1,023.11 | 1,023.11 |
| 远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章） | 16,758.14 | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 融穗御府（萝岗长岭居项目） | 6,305.70 | 7,232.99 |
| 融穗澜湾（番禺市桥项目） | 8,991.18 | 9,048.23 |
| 重庆金悦熙城项目 | 18,296.46 | 18,774.03 |
| 重庆礼嘉项目 | 25,153.81 | - |
| 公园懿府（南苑项目） | 25,754.69 | 54,819.20 |
| 天津诺丁山项目（张家窝 H 地块） | 6,544.81 | 6,924.08 |
| 天津融汇（华苑项目） | 1,570.79 | 2,901.19 |
| 重庆金悦锦城项目 | 7,651.63 | 8,246.58 |
| 金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目） | 50,289.99 | 4,148.71 |
| 融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目） | 66,141.16 | 75,677.63 |
| 金融街•金茂•珠江金茂府广州珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目） | 50,553.47 | 116,000.73 |
| 金融街·融御（海珠区石岗路项目） | 133,765.93 | 234,121.94 |
| 上海火车站北广场项目 | 95,607.92 | 97,836.66 |
| 金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目） | 30,221.84 | 6,602.27 |
| 金融街•融府（周庄子项目） | 16,294.60 | 37,955.11 |
| **合　计** | **1,434,487.23** | **1,215,603.01** |

**2、非流动资产分析**

近三年及一期末，公司非流动资产构成情况如下：

**表：公司非流动资产构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - | - | - | 16,507.00 | 0.36 |
| 长期股权投资 | 452,086.16 | 8.52 | 447,455.35 | 8.70 | 376,656.83 | 7.66 | 328,635.16 | 7.10 |
| 其他非流动金融资产 | 51,383.00 | 0.97 | 51,383.00 | 1.00 | 46,250.00 | 0.94 | - | - |
| 投资性房地产 | 4,128,229.62 | 77.76 | 3,968,556.73 | 77.19 | 3,858,107.36 | 78.43 | 3,715,119.15 | 80.30 |
| 固定资产 | 264,066.26 | 4.97 | 250,129.29 | 4.86 | 256,595.13 | 5.22 | 261,089.12 | 5.64 |
| 在建工程 | 76,505.79 | 1.44 | 76,364.58 | 1.49 | 76,758.60 | 1.56 | 32.07 | 0.00 |
| 无形资产 | 54,135.01 | 1.02 | 55,804.67 | 1.09 | 57,349.00 | 1.17 | 59,956.40 | 1.30 |
| 长期待摊费用 | 37.18 | 0.00 | 75.25 | 0.00 | 266.55 | 0.01 | 441.77 | 0.01 |
| 递延所得税资产 | 237,740.65 | 4.48 | 223,311.78 | 4.34 | 189,038.24 | 3.84 | 171,286.81 | 3.70 |
| 其他非流动资产 | 45,042.08 | 0.85 | 68,526.63 | 1.33 | 58,137.96 | 1.18 | 73,552.78 | 1.59 |
| **非流动资产合计** | **5,309,225.76** | **100.00** | **5,141,607.27** | **100.00** | **4,919,159.65** | **100.00** | **4,626,620.27** | **100.00** |

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司非流动资产分别为4,626,620.27万元、4,919,159.65万元、5,141,607.27万元和5,309,225.76万元，占资产总额的比重分别为36.95%、33.06%、31.74%和31.36%。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产构成。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述五类合计占公司非流动资产的比例分别为98.04%、96.31%、96.18%和96.74%。公司非流动资产的具体情况如下：

**（1）可供出售金融资产**

截至2017年末，公司可供出售金融资产分别为16,507.00万元，占非流动资产总额的比例分别为0.36%。2019年，发行人将可供出售金融资产重分类调整至其他非流动金融资产列示，并对2018年该科目数据进行了追溯调整。

可供出售金融资产主要为成本计量的可供出售权益工具，2017 年末构成情况如下：

**表：公司可供出售金融资产构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2017年末 | |
|---|---|---|
| | 金额 | 占比 |
| 可供出售债务工具 | - | - |
| 可供出售权益工具 | 16,507.00 | 100.00 |
| 其中：按公允价值计量的 | - | - |
| 按成本计量的 | 16,507.00 | 100.00 |
| **合计** | **16,507.00** | **100.00** |

**（2）其他非流动金融资产**

截至2018年末、2019年末及2020年9月末，公司其他非流动金融资产分别为46,250.00万元、51,383.00万元、51,383.00万元，占非流动资产总额的比例分别为0.94%、1.00%、0.97%。公司的其他非流动金融资产为无控制、无重大影响的参股公司，具体构成情况如下：

**表：2019年末其他非流动金融资产明细情况**

**单位：万元、%**

| 被投资单位 | 期末余额 | 期初余额 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司 | 5,649.00 | 5,404.00 | 20.00 |
| 北京怀信融资担保有限公司 | 3,465.00 | 2,958.00 | 11.03 |
| 北京通州商务园开发建设有限公司 | 5,386.00 | 5,489.00 | 18.75 |
| 北京产权交易所有限公司 | 30,859.00 | 26,332.00 | 11.06 |
| 北京创新工场创业投资中心 | 4,118.00 | 4,173.00 | 1.20 |
| 中证焦桐基金管理公司 | 1,906.00 | 1,894.00 | 10.00 |
| **合计** | **51,383.00** | **46,250.00** | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**表：2020年9月末其他非流动金融资产明细情况**

**单位：万元、%**

| 被投资单位 | 期末余额 | 期初余额 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司 | 5,649.00 | 5,649.00 | 20.00 |
| 北京怀信融资担保有限公司 | 3,465.00 | 3,465.00 | 11.03 |
| 北京通州商务园开发建设有限公司 | 5,386.00 | 5,386.00 | 18.75 |
| 北京产权交易所有限公司 | 30,859.00 | 30,859.00 | 11.06 |
| 北京创新工场创业投资中心 | 4,118.00 | 4,118.00 | 1.20 |
| 中证焦桐基金管理公司 | 1,906.00 | 1,906.00 | 10.00 |
| **合计** | **51,383.00** | **51,383.00** | - |

**（3）长期股权投资**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司长期股权投资分别为328,635.16万元、376,656.83万元、447,455.35万元和452,086.16万元，占非流动资产总额的比例分别为7.10%、7.66%、8.70%和8.52%。

2017年末公司长期股权投资较2016年末增加319,849.07万元，增幅为3,640.40%，主要系公司兼并收购方式项目投资增加，导致长期股权投资增加。2017年12月19日，公司全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司通过参与竞价方式以310,002.1121万元获取福建省产权交易中心公开挂牌转让的北京武夷房地产开发有限公司（以下简称“北京武夷”）30%股权。公司通过收购北京武夷30%的股权，进而收购北京武夷持有的武夷花园南区项目30%的权益。武夷花园南区项目位于北京市通州城市副中心核心区，项目用地性质为住宅、商业金融及教育配套等，项目建设用地面积为28.54万平方米，总建筑面积为120.49万平方米。通过本次交易，公司可以与交易对方实现优势互补、互利共赢，符合公司发展战略和业务发展的需要。

**表：2020年9月末长期股权投资明细**

**单位：万元**

| 被投资单位 | 2020年9月末 | 2019年末 |
|---|---|---|
| **①合营企业** | | |
| 北京石开房地产开发有限公司 | 3,249.09 | 3,243.23 |
| 北京博览奇石旅游开发有限责任公司 | 455.69 | 455.69 |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | 302.24 | 2,333.01 |
| 惠州融拓置业有限公司 | 1,495.08 | 3,142.65 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | 24,379.37 | 27,770.50 |
| 上海复屹实业发展有限公司 | 18,757.58 | - |
| **小计** | **48,639.04** | **36,945.08** |
| **②联营企业** | | |
| 北京未来科技城昌融置业有限公司 | 1,251.52 | 1,638.32 |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司 | - | 2,094.10 |
| 北京武夷房地产开发有限公司 | 307,221.51 | 309,044.92 |
| 北京环境交易所有限公司 | 9,875.69 | 10,163.83 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 13,058.94 | 13,389.36 |
| 北京远和置业有限公司 | 16,686.50 | 18,230.41 |
| 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | 16,820.95 | 16,899.07 |
| 北京融泰房地产开发有限公司 | 21,344.47 | 21,948.58 |
| 重庆科世金置业有限公司 | 190.71 | 49.99 |
| 无锡隽苑企业管理有限公司 | 16,340.68 | 17,051.70 |
| 北京京石融宁房地产开发有限公司 | 656.15 | - |
| **小计** | **403,447.12** | **410,510.27** |
| **合计** | **452,086.16** | **447,455.35** |

**（4）投资性房地产**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司投资性房地产分别为3,715,119.15万元、3,858,107.36万元、3,968,556.73万元和4,128,229.62万元，占非流动资产总额的比例分别为80.30%、78.43%、77.19%和77.76%。公司的投资性房地产主要为房屋、建筑物。根据适用会计准则，公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。公司投资性房地产后续计量按公允价值计算，计算依据为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场、企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。近三年公司的投资性房地产总体呈增长趋势，主要原因一是公司根据发展战略和业务需要，增持中心城市核心区位的优质商务地产项目；二是公司在核心城市持有商务地产项目租金收入和资产价格上涨。其中，2017年末公司投资性房地产较2016年增加1,174,942.85万元，增幅46.25%，主要为金融街南开中心项目写字楼A栋部分物业和金融街•万科丰科中心项目计入投资性房地产与公司存量投资性房地产资产增值。

公司投资性房地产均位于市内人口聚集区，所在商圈汇集众多办公及商业项



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目，商业配套完备。2017年3月24日，金融街南开中心项目写字楼A栋部分物业准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量，此部分资产转入投资性房地产时公允价值为175,320.92万元。2017年11月29日公司召开的第八届董事会第十二次会议决议，金融街·万科丰科中心项目准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量，入账公允价值为423,968.48万元。

2018年3月24日公司召开的第八届董事会第十六次会议决议，部分金融街公寓准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量，此部分资产转入投资性房地产时公允价值为5,722.91万元。公司对2018年财务报表期初存货和投资性房地产的数据相应进行重述调整，由2017年末原报的存货重分类至投资性房地产5,061,916,676.6元，重分类调整事项对期初权益没有影响。

存货和投资性房地产原报与重述明细如下：

**表：存货和投资性房地产原报与重述明细**

**单位：万元**

| 报表项目 | 2017年末原报余额 | 2018年初重述余额 | 调整金额 |
|---|---|---|---|
| 存货 | 6,284,159.71 | 5,789,624.01 | -494,535.70 |
| 投资性房地产 | 3,220,583.46 | 3,715,119.15 | 494,535.70 |
| **合计** | **9,504,743.16** | **9,504,743.16** | - |

公司聘请具有建设部房地产评估一级资质、国土资源部土地评估A级资质的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行第三方评估。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于2018年1月31日出具《房地产估价报告——金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十五个投资性房地产市场价值》、于2019年3月12日出具《房地产估价报告——金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四个投资性房地产市场价值》、于2020年3月25日出具《房地产估价报告——金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处投资性房地产市场价值》，评估机构对估价时点2017年12月31日的十五个投资性房地产项目、估价时点2018年12月31日的十四个投资性房地产项目、估价时点2019年12月31日的十四个投资性房地产项目的特点和实际状况进行了深入细致分析，并研究了公司提供资料及评估机构所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

公司根据评估结果确定了投资性房地产的公允价值，相关评估报告已随年报



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在交易所指定网站披露，公司投资性房地产 2017 年末评估情况如下：

**表：2017 年末投资性房地产估价结果明细**

| 估价对象 | 市场价值 | |
|---|---|---|
| “金融街中心”办公房地产 | 总价（万元） | 1,016,800 |
| | 单价（万元/平方米） | 7.28 |
| “金融街月坛中心”办公房地产 | 总价（万元） | 290,700 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.46 |
| “金融街购物中心”商业房地产 | 总价（万元） | 471,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.04 |
| “美晟国际广场”商业房地产 | 总价（万元） | 228,300 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.66 |
| “德胜国际中心”办公房地产 | 总价（万元） | 127,100 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.07 |
| “广安中心 C 座”办公房地产 | 总价（万元） | 101,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.21 |
| “金树街”商业房地产 | 总价（万元） | 80,300 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.44 |
| “E2 四合院”房地产 | 总价（万元） | 75,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 15.59 |
| “C3 四合院”房地产 | 总价（万元） | 29,400 |
| | 单价（万元/平方米） | 14.13 |
| “天津环球金融中心”办公房地产 | 总价（万元） | 260,600 |
| | 单价（万元/平方米） | 2.66 |
| “金融街公寓 A1、E、F、G”公寓房地产 | 总价（万元） | 118,100 |
| | 单价（万元/平方米） | 9.74 |
| “金融大厦”办公房地产 | 总价（万元） | 72,500 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.95 |
| “金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产 | 总价（万元） | 609,700 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.25 |
| “金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产 | 总价（万元） | 201,100 |
| | 单价（万元/平方米） | 1.90 |
| “金融街·万科丰科中心”办公房地产 | 总价（万元） | 495,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 3.66 |
| **合计** | **总价（万元）** | **4,176,600** |

上述估价对象总建筑面积为 918,754.88 平方米，于 2017 年末在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 4,176,600 万元。2017 年末，公司投资性房地产较 2016 年末增长 844,574 万元，其主要原因为公司董事会形成决议，将金融



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

街南开中心、金融街·万科丰科中心长期持有，计入投资性房地产核算并采用公允价值计量。

公司投资性房地产 2018 年末评估情况如下：

**表：2018 年末投资性房地产估价结果明细**

| 估价对象 | 市场价值 | |
|---|---|---|
| “金融街中心”办公房地产 | 总价（万元） | 1,050,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 7.52 |
| “金融街月坛中心”办公房地产 | 总价（万元） | 299,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.62 |
| “金融街购物中心”商业房地产 | 总价（万元） | 480,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.14 |
| “美晟国际广场”商业房地产 | 总价（万元） | 228,300 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.66 |
| “德胜国际中心”办公房地产 | 总价（万元） | 130,600 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.19 |
| “金树街”商业房地产 | 总价（万元） | 81,900 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.54 |
| “E2 四合院”房地产 | 总价（万元） | 76,500 |
| | 单价（万元/平方米） | 15.90 |
| “C3 四合院”房地产 | 总价（万元） | 30,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 14.42 |
| “天津环球金融中心”办公房地产 | 总价（万元） | 263,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 2.69 |
| “金融街公寓 A1、E、F、G”公寓房地产 | 总价（万元） | 129,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 9.84 |
| “金融大厦”办公房地产 | 总价（万元） | 74,800 |
| | 单价（万元/平方米） | 6.14 |
| “金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产 | 总价（万元） | 621,900 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.33 |
| “金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产 | 总价（万元） | 202,900 |
| | 单价（万元/平方米） | 1.92 |
| “金融街·万科丰科中心”办公房地产 | 总价（万元） | 509,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 3.68 |
| **合计** | **总价（万元）** | **4,177,900** |

上述估价对象总建筑面积为 898,962.71 平方米，于 2018 年末在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 4,177,900 万元。

公司投资性房地产 2019 年末评估情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**表：2019 年末投资性房地产估价结果明细**

| 估价对象 | 市场价值 | |
|---|---|---|
| “金融街中心”办公房地产 | 总价（万元） | 1,155,300 |
| | 单价（万元/平方米） | 8.27 |
| “金融街月坛中心”办公房地产 | 总价（万元） | 254,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.94 |
| “金融街购物中心”商业房地产 | 总价（万元） | 499,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.35 |
| “美晟国际广场”商业房地产 | 总价（万元） | 228,300 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.66 |
| “德胜国际中心”办公房地产 | 总价（万元） | 178,700 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.73 |
| “金树街”商业房地产 | 总价（万元） | 84,400 |
| | 单价（万元/平方米） | 5.71 |
| “E2 四合院”房地产 | 总价（万元） | 78,800 |
| | 单价（万元/平方米） | 16.38 |
| “C3 四合院”房地产 | 总价（万元） | 30,900 |
| | 单价（万元/平方米） | 14.85 |
| “天津环球金融中心”办公房地产 | 总价（万元） | 263,200 |
| | 单价（万元/平方米） | 2.69 |
| “金融街公寓 A1、E、F、G”公寓房地产 | 总价（万元） | 133,100 |
| | 单价（万元/平方米） | 10.14 |
| “金融大厦”办公房地产 | 总价（万元） | 81,800 |
| | 单价（万元/平方米） | 6.72 |
| “金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产 | 总价（万元） | 536,000 |
| | 单价（万元/平方米） | 4.21 |
| “金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产 | 总价（万元） | 202,900 |
| | 单价（万元/平方米） | 1.92 |
| “金融街·万科丰科中心”办公房地产 | 总价（万元） | 511,700 |
| | 单价（万元/平方米） | 3.70 |
| **合计** | **总价（万元）** | **4,238,300** |

截至2019年末，公司投资性房地产明细情况如下：

**表：截至 2019 年末公司投资性房地产明细**

**单位：平方米、万元**

| 项目 | 地理位置 | 建筑面积 | 当期租金收入 | 2019 年末公允价值 |
|---|---|---|---|---|
| 金融街购物中心 | 北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号 | 93,378.29 | 28,898.61 | 368,324.24 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 地理位置 | 建筑面积 | 当期租金收入 | 2019 年末公允价值 |
|---|---|---|---|---|
| 金树街底商 | 中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商 | 14,771.14 | 4,270.72 | 50,388.48 |
| 金融街中心 | 中国北京市西城区金融大街 9 号楼 | 139,616.60 | 72,712.82 | 691,240.32 |
| C3 四合院 | 中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号 | 2,080.56 | 554.31 | 20,155.99 |
| E2 四合院 | 中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号 | 4,811.42 | 1,596.51 | 63,283.16 |
| 美晟国际广场项目 | 中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼 | 48,977.93 | 3,772.07 | 191,431.66 |
| 金融街（月坛）中心 | 中国北京市西城区月坛南街 1 号院 | 42,793.18 | 12,036.86 | 225,396.23 |
| 德胜国际中心 | 中国北京市西城区德胜门外大街 77 号 | 31,205.88 | 5,696.97 | 95,957.20 |
| 天津环球金融中心 | 中国天津市和平区大沽北路 2 号 | 97,970.72 | 6,594.75 | 233,006.81 |
| 金融大厦 | 中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼 | 12,175.34 | 6,704.10 | 60,280.21 |
| 金融街公寓 | 中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号 | 13,131.41 | 3,455.06 | 71,300.22 |
| 上海海伦中心 | 中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北 | 127,235.02 | 13,730.64 | 458,044.24 |
| 金融街南开中心 | 天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼 | 105,881.25 | 5,342.18 | 190,293.54 |
| 金融街•万科丰科中心 | 北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期） | 138,263.04 | 7,585.41 | 439,996.22 |
| 武清金悦府（在建） | 天津市武清区黄庄街滨河道东侧 | 10,000.00 | - | 15,657.25 |
| 黄村颐璟万和（在建） | 北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0702 地块 F1 住宅混合公建用地 | 2,363.45 | - | 11,571.08 |
| 远洋•金融街西郊宸章（上海西郊宸章）（在建） | 上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号 | 7,445.57 | - | 25,049.92 |
| 静安融悦中心（在建） | 上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘 | 201,641.00 | - | 483,932.55 |
| 门头沟融悦中心（在建） | 北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块 | 32,564.13 | - | 41,977.20 |
| 房山金悦嘉苑（在建） | 北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地 | 7,940.00 | - | 11,474.99 |
| 沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）（在建） | 重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 | 85,355.40 | - | 79,585.69 |
| 重庆礼嘉项目（在建） | 重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区 | 15,623.79 | - | 23,609.88 |
| 两江新区水土项目（在建） | 重庆市两江新区水土组团 B 分区 | 40,232.37 | - | 23,082.71 |
| 苏州太湖新城项目（在建） | 苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧 | 109,586.00 | - | 80,739.56 |
| 黄鹤楼融御滨（临江大道 9 号项目）（在建） | 武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处 | 22,000.00 | - | 11,121.57 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 地理位置 | 建筑面积 | 当期租金收入 | 2019 年末公允价值 |
|---|---|---|---|---|
| 东莞金悦府（在建） | 东莞市茶山镇下朗村 | 722.66 | - | 817.63 |
| 佛山金悦郡项目（在建） | 佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一 | 1,000.00 | - | 838.18 |
| **合计** | | | **172,951.00** | **3,968,556.73** |

截至2020年9月末，公司投资性房地产明细情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末公司投资性房地产明细**

**单位：平方米、万元**

| 项　目 | 地理位置 | 建筑面积 | 当期租金收入 | 期末公允价值 |
|---|---|---|---|---|
| 金融街购物中心 | 北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号 | 93,378.29 | 21,938.93 | 368,324.24 |
| 金树街底商 | 中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商 | 14,771.14 | 2,338.16 | 50,388.48 |
| 金融街中心 | 中国北京市西城区金融大街 9 号楼 | 139,616.60 | 44,367.83 | 691,240.32 |
| C3 四合院 | 中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号 | 2,080.56 | 509.74 | 20,155.99 |
| E2 四合院 | 中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号 | 4,811.42 | 680.64 | 63,283.16 |
| 美晟国际广场项目 | 中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼 | 48,977.93 | 1,839.07 | 191,431.66 |
| 金融街（月坛）中心 | 中国北京市西城区月坛南街 1 号院 | 42,793.18 | 12,035.82 | 225,396.23 |
| 德胜国际中心 | 中国北京市西城区德胜门外大街 77 号 | 31,205.88 | 4,507.66 | 95,957.20 |
| 天津环球金融中心 | 中国天津市和平区大沽北路 2 号 | 97,970.72 | 3,971.04 | 233,006.81 |
| 金融大厦 | 中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼 | 12,175.34 | 5,165.87 | 60,280.21 |
| 金融街公寓 | 中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号 | 13,131.41 | 1,028.88 | 71,300.22 |
| 上海海伦中心 | 中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北 | 127,235.02 | 9,533.05 | 458,044.24 |
| 金融街南开中心 | 天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼 | 105,881.25 | 3,797.78 | 190,293.54 |
| 金融街•万科丰科中心 | 北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期） | 138,263.04 | 13,107.39 | 439,996.22 |
| 石景山长安中心 | 中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢 | 12,570.91 | 29.44 | 16,382.76 |
| 青浦西郊宸章 | 上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号 | 7,445.50 | - | 26,697.30 |
| 重庆磁器口后街一期 | 重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 | 105,834.29 | - | 127,170.63 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项　目 | 地理位置 | 建筑面积 | 当期租金收入 | 期末公允价值 |
|---|---|---|---|---|
| 重庆嘉粼融府 | 重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区 | 15,625.06 | - | 32,177.85 |
| 武清金悦府（在建） | 天津市武清区黄庄街滨河道东侧 | 10,000.00 | - | 15,806.95 |
| 黄村颐璟万和（在建） | 北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0702 地块 F1 住宅混合公建用地 | 2,363.45 | - | 11,849.51 |
| 远洋•金融街西郊宸章（上海西郊宸章）（在建） | 上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号 | 7,445.50 | - | #VALUE! |
| 静安融悦中心（在建） | 上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘 | 201,641.00 | - | 524,504.81 |
| 门头沟融悦中心（在建） | 北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块 | 37,185.44 | - | 48,894.22 |
| 房山金悦嘉苑（在建） | 北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地 | 7,940.00 | - | 11,970.83 |
| 沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）（在建） | 重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 | 40,455.44 | - | 26,131.19 |
| 重庆礼嘉项目（在建） | 重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区 | 15,625.06 | - | #VALUE! |
| 两江新区水土项目（在建） | 重庆市两江新区水土组团 B 分区 | 40,232.37 | - | 25,553.57 |
| 苏州太湖新城项目（在建） | 苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧 | 109,586.00 | - | 87,873.97 |
| 黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）（在建） | 武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处 | 22,000.00 | - | 12,317.50 |
| 东莞金悦府（在建） | 东莞市茶山镇下朗村 | 722.66 | - | 889.02 |
| 佛山金悦郡项目（在建） | 佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一 | 1,000.00 | - | 911.00 |
| **合计** | | **-** | **124,851.31** | **4,128,229.62** |

**（5）固定资产**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司固定资产余额分别为 261,089.12 万元、256,595.13 万元、250,129.29 万元和 264,066.26 万元。最近三年及一期末，公司固定资产规模基本保持稳定，占非流动资产总额的比例分别为 5.64%、5.22%、4.86%和 4.97%。

截至 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司固定资产构成明细情况如下：

**表：截至 2019 年末公司固定资产构成明细**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 |
| 房屋及建筑物 | 238,056.87 | 95.17 |
| 运输工具 | 1,010.04 | 0.40 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 |
| 办公设备 | 1,964.94 | 0.79 |
| 运营设备 | 8,680.12 | 3.47 |
| 其他 | 417.32 | 0.17 |
| **合计** | **250,129.29** | **100.00** |

**表：截至 2020 年 9 月末公司固定资产构成明细**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | |
|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 |
| 房屋及建筑物 | 254,132.43 | 96.24 |
| 运输工具 | 828.56 | 0.31 |
| 办公设备 | 1,670.42 | 0.63 |
| 运营设备 | 7,060.18 | 2.67 |
| 其他 | 374.66 | 0.14 |
| **合计** | **264,066.26** | **100.00** |

**（6）无形资产**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司无形资产余额分别为 59,956.40 万元、57,349.00 万元、55,804.67 万元和 54,135.01 万元，占非流动资产总额的比例分别为 1.30%、1.17%、1.09%和 1.02%。无形资产主要构成为土地使用权。截至 2019 年末和 2020 年 9 月末的无形资产构成如下：

**表：截至 2019 年末和 2020 年 9 月末公司无形资产构成明细**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 土地使用权 | 50,454.38 | 93.20 | 51,585.37 | 92.44 |
| 软件系统 | 3,680.64 | 6.80 | 4,219.30 | 7.56 |
| **合计** | **54,135.01** | **100.00** | **55,804.67** | **100.00** |

**（7）递延所得税资产**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司递延所得税资产余额分别为171,286.81万元、189,038.24万元、223,311.78万元和237,740.65万元，占非流动资产总额的比例分别为3.70%、3.84%、4.34%和4.48%。2018年末，发行人递延所得税资产余额较2017年末增加17,751.43万元，增幅10.36%。2019年末，发行人递延所得税资产余额较2018年末增加34,273.54万元，增幅18.13%。2020年9月末，发行人递延所得税资产余额较2019年末增加14,428.87万元，增幅6.46%。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（8）其他非流动资产**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司其他非流动资产余额分别为73,552.78万元、58,137.96万元、68,526.63万元和45,042.08万元，占非流动资产总额的比例分别为1.59%、1.18%、1.33%和0.85%。公司其他非流动资产主要由地下人防车库、资产支持证券等构成，公司近三年及一期其他非流动资产情况如下：

**表：其他非流动资产情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020年9月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|---|---|---|---|---|
| 信托产品投资 | - | 33,300.00 | - | - |
| 资产支持证券 | - | - | 33,300.00 | 33,300.00 |
| 信托业保障基金 | 18,448.94 | 17,950.00 | 6,650.00 | 6,650.00 |
| 预付股权投资款 | - | - | - | 14,503.50 |
| B1地下人防车库 | 505.47 | 518.00 | 534.71 | 551.42 |
| B5地下人防车库 | 2,235.95 | 2,293.78 | 2,370.88 | 2,447.98 |
| B7地下人防车库 | 914.14 | 1,053.58 | 1,239.51 | 1,425.43 |
| F2地下人防车库 | 1,764.49 | 1,976.31 | 2,258.74 | 2,541.17 |
| F7/9地下人防车库 | 11,173.09 | 11,434.96 | 11,784.12 | 12,133.28 |
| 股权收购保证金 | 10,000.00 | - | - | - |
| **合计** | **45,042.08** | **68,526.63** | **58,137.96** | **73,552.78** |

**（二）负债结构分析**

近三年及一期末，公司负债总额及构成情况如下表：

**表：公司负债总额及构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020年9月末 | | 2019年末 | | 2018年末 | | 2017年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动负债 | 6,059,247.90 | 46.53 | 5,013,999.97 | 40.76 | 3,679,333.67 | 33.03 | 3,182,461.40 | 34.78 |
| 非流动负债 | 6,962,799.65 | 53.47 | 7,286,874.51 | 59.24 | 7,460,114.62 | 66.97 | 5,968,467.04 | 65.22 |
| **负债合计** | **13,022,047.55** | **100.00** | **12,300,874.49** | **100.00** | **11,139,448.29** | **100.00** | **9,150,928.44** | **100.00** |

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司负债总额分别为9,150,928.44万元、11,139,448.29万元、12,300,874.49万元和13,022,047.55万元。随着公司资产规模的增加、生产经营规模的扩大，公司的负债规模也在逐年增加。

**1、流动负债分析**

近三年及一期末，公司流动负债的构成情况如下：

**表：公司流动负债的构成情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020年9月末 | | 2019年末 | | 2018年末 | | 2017年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 730,550.00 | 12.06 | 5,000.00 | 0.10 | 301,097.00 | 8.18 | 95,000.00 | 2.99 |
| 应付票据 | 3,182.28 | 0.05 | 3,585.00 | 0.07 | 7,257.14 | 0.20 | 21,860.90 | 0.69 |
| 应付账款 | 872,268.20 | 14.40 | 916,375.68 | 18.28 | 541,573.05 | 14.72 | 908,427.57 | 28.54 |
| 合同负债 | 1,560,828.05 | 25.76 | - | - | - | - | - | - |
| 预收款项 | - | - | 1,473,599.91 | 29.39 | 1,036,326.44 | 28.17 | 1,021,219.83 | 32.09 |
| 应付职工薪酬 | 19,097.21 | 0.32 | 40,048.39 | 0.80 | 31,652.58 | 0.86 | 32,536.98 | 1.02 |
| 应交税费 | 513,797.01 | 8.48 | 500,030.36 | 9.97 | 484,750.63 | 13.17 | 264,783.89 | 8.32 |
| 其他应付款 | 650,588.42 | 10.74 | 495,786.58 | 9.89 | 597,736.83 | 16.25 | 283,418.50 | 8.91 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,708,936.74 | 28.20 | 1,579,574.04 | 31.50 | 678,940.00 | 18.45 | 555,213.73 | 17.45 |
| **流动负债合计** | **6,059,247.90** | **100.00** | **5,013,999.97** | **100.00** | **3,679,333.67** | **100.00** | **3,182,461.40** | **100.00** |

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司流动负债分别为3,182,461.40万元、3,679,333.67万元、5,013,999.97万元和6,059,247.90万元，占负债总额的比重分别为34.78%、33.03%、40.76%和46.53%，占比呈现波动趋势。

公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项（2020年9月末为合同负债）、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，上述五项合计占公司流动负债的比例分别为95.31%、90.76%、99.03%和87.58%。公司流动负债的具体情况如下：

**（1）短期借款**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司短期借款余额分别为95,000.00万元、301,097.00万元、5,000.00万元和730,550.00万元，占流动负债的比重分别为2.99%、8.18%、0.10%和12.06%。2017年末，公司新增信用借款95,000.00万元。公司2018年末短期借款较2017年末增加206,097.00万元，主要系公司正常经营需要而增加借款所致。公司2019年末短期借款较2018年末减少296,097.00万元，主要系短期借款到期偿还所致。2020年9月末，公司短期借款较2019年末增加725,550.00万元，主要系公司发行三期超短期融资券所致。报告期内，公司短期借款主要用于日常运营支出等，不存在短贷长用的情形。

截至2019年末及2020年9月末，公司短期借款结构如下

**表：2019年末公司短期借款结构**

**单位：万元、%**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 金额 | 占比 |
| 保证借款 | - | - |
| 信用借款 | 5,000.00 | 100.00 |
| **合计** | **5,000.00** | **100.00** |

**表：2020 年 9 月末公司短期借款结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | |
|---|---|---|
| | 金额 | 占比 |
| 保证借款 | - | - |
| 信用借款 | 730,550.00 | 100.00 |
| **合计** | **730,550.00** | **100.00** |

**（2）应付账款**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 908,427.57 万元、541,573.05 万元、916,375.68 万元和 872,268.20 万元，占流动负债的比重分别为 28.54%、14.72%、18.28%和 14.40%。公司的应付账款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。2017 年末公司应付账款余额同比增加 113.97%，主要是由于本期公司项目投资增加，应付土地投资款增加。2019 年末公司应付账款余额较 2018 年末增加 69.21%，主要是由于公司部分新获取项目土地尾款尚未达到支付条件。

截至 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款结构如下：

**表：截至 2019 年末公司应付账款结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 期末余额 | 占比 |
|---|---|---|
| 地价款 | 152,745.86 | 16.67 |
| 工程款 | 755,245.15 | 82.42 |
| 应付货款 | 3,063.64 | 0.33 |
| 应付代理及服务费 | 4,299.38 | 0.47 |
| 其他 | 1,021.66 | 0.11 |
| **合计** | **916,375.68** | **100.00** |

**表：截至 2020 年 9 月末公司应付账款结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 期末余额 | 占比 |
|---|---|---|
| 地价款 | 18,493.16 | 2.12 |
| 工程款 | 849,881.63 | 97.43 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 期末余额 | 占比 |
| --- | --- | --- |
| 应付货款 | 1,419.87 | 0.16 |
| 应付代理及服务费 | 2,262.27 | 0.26 |
| 其他 | 211.26 | 0.02 |
| **合计** | **872,268.20** | **100.00** |

**（3）预收款项**

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司预收款项余额分别为 1,021,219.83 万元、1,036,326.44 万元和 1,473,599.91 万元，占流动负债的比重分别为 32.09%、28.17%和 29.39%。2017 年末公司预收款项余额同比减少 45.66%，主要是由于受调控政策影响，公司销售签约和销售回款较上年同期下降。2019 年末公司预收款项余额较 2018 年末增加 42.19%，主要系 2019 年前三季度销售回款较去年同期增长 80%所致。2020 年 9 月末公司预收款项余额减至 0 万元，主要系公司执行新收入准则，原预收账款扣税后调整到合同负债科目核算。

**表：最近三年末公司预收款项构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 账面价值 | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | **2019 年末** | **2018 年末** | **2017 年末** |
| 购房款 | 1,435,401.47 | 1,005,625.59 | 990,770.55 |
| 预收租金 | 37,567.19 | 27,699.33 | 24,692.87 |
| 其他 | 631.25 | 3,001.53 | 5,756.41 |
| **合计** | **1,473,599.91** | **1,036,326.44** | **1,021,219.83** |

截至 2019 年末，公司账龄超过 1 年的重要预收款项明细如下：

**表：截至 2019 年末公司账龄超过 1 年的重要预收款项**

**单位：万元**

| 公司名称 | 金额 | 未结转原因 |
| --- | --- | --- |
| 法人一 | 55,060.00 | 项目尚未竣工决算 |
| 法人二 | 31,961.25 | 项目尚未竣工决算 |
| 法人三 | 22,336.80 | 项目尚未竣工决算 |
| 法人四 | 21,364.92 | 项目尚未竣工决算 |
| 法人五 | 18,841.00 | 项目尚未竣工决算 |
| **合计** | **149,563.97** | **-** |

**（4）应交税费**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应交税费分别为 264,783.89 万元、484,750.63 万元、500,030.36 万元和 513,797.01 万元，占流动负债总额的比重分别为 8.32%、13.17%、9.97%和 8.48%。2018 年末公司应



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交税费较 2017 年末增长 219,966.74 万元，增幅为 83.07%，应交税费的增长幅度与业务规模的增长幅度相匹配。公司应交税费主要为应交土地增值税和应交企业所得税，还包括应交城建税、应交增值税、个人所得税、房产税、土地使用税和教育费附加等项目。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应交企业所得税及应交土地增值税合计占应交税费的比例分别为 91.60%、90.15%和 93.29%。

**（5）其他应付款**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司其他应付款余额分别为 283,418.50 万元、597,736.83 万元、495,786.58 万元和 650,588.42 万元，占流动负债的比重分别为 8.91%、16.25%、9.89%和 10.74%。2017 年末公司其他应付款比 2016 年末增加 125,569.70 万元，增幅为 79.55%，一方面是公司大客户定制销售，项目意向金增加；另一方面是公司合作方式项目投资增加，合作方向公司控股项目提供的股东借款增加。公司 2018 年末其他应付款比 2017 年末增加 314,318.33 万元，增幅 110.90%，主要系公司合作方式项目投资增加，合作方向公司控股项目提供的股东借款增加。公司 2020 年 9 月末其他应付款比 2019 年末增加 154,801.84 万元，增幅 31.22%，主要系公司根据经营需要，从金融街集团下属北京华融基础设施投资有限责任公司和北京华融综合投资有限公司两家非金融机构借款 15 亿元。

**表：公司其他应付款结构**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 往来款 | 563,028.06 | 399,128.15 | 395,311.01 | 120,969.69 |
| 投标、租赁保证金等 | 58,364.90 | 60,676.96 | 54,469.84 | 45,926.66 |
| 代收代缴契税、维修基金等 | 9,401.39 | 7,964.04 | 12,932.82 | 31,008.17 |
| 担保费 | - | 1,921.90 | 3,937.73 | 5,714.46 |
| 违约金 | 16,240.60 | 16,240.60 | 8,125.79 | 8,125.79 |
| 整售意向金 | - | - | 106,065.32 | 48,341.28 |
| 其他 | 3,382.16 | 5,738.93 | 16,894.31 | 23,332.43 |
| **合计** | **650,417.12** | **491,670.58** | **597,736.83** | **283,418.50** |

截至 2019 年末，公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况如下：

**表：截至 2019 年末公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况**

**单位：万元**

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---|---|---|
| 北京远乾置业有限公司 | 36,003.61 | 子公司股东借款 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 北京德俊房地产咨询有限公司 | 24,565.48 | 子公司股东借款 |
| 廊坊市城区房地产开发有限公司 | 16,639.30 | 子公司股东借款 |
| 北京市京西置地有限责任公司 | 10,860.73 | 子公司股东借款 |
| 宁夏伟嘉股权管理有限公司 | 10,424.70 | 子公司股东借款 |
| 天津碧德房地产开发有限公司 | 10,424.70 | 子公司股东借款 |
| **合计** | **108,918.52** | |

截至 2020 年 9 月末，公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况如下：

**表：截至 2020 年 9 月末公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况**

**单位：万元**

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---|---|---|
| 北京万科企业有限公司 | 88,571.40 | 子公司股东借款 |
| 北京远乾置业有限公司 | 34,983.93 | 子公司股东借款 |
| 廊坊市城区房地产开发有限公司 | 17,334.39 | 子公司股东借款 |
| 中交地产股份有限公司 | 16,084.04 | 子公司股东借款 |
| 四川雅居乐房地产开发有限公司 | 16,084.04 | 子公司股东借款 |
| **合计** | **173,057.81** | |

**（6）一年内到期的非流动负债**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 555,213.73 万元、678,940.00 万元、1,579,574.04 万元和 1,708,936.74 万元，占流动负债的比重分别为 17.45%、18.45%、31.50%和 28.20%。2017 年末公司一年内到期的非流动负债比 2016 年末增加 192,233.73 万元，增幅为 52.96%，主要是由于公司长期借款和债券一年内到期部分增加。2018 年末公司一年内到期的非流动负债比 2017 年末增加 123,726.27 万元，增幅为 22.28%。2019 年末公司一年内到期的非流动负债比 2018 年末增加 900,634.04 万元，增幅为 132.65%，主要是由于公司一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加。

**2、非流动负债分析**

近三年及一期末，公司非流动负债的构成情况如下：

**表：公司非流动负债的构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 长期借款 | 4,417,675.37 | 63.45 | 4,377,253.01 | 60.07 | 4,054,666.93 | 54.35 | 2,909,945.46 | 48.76 |
| 应付债券 | 2,128,903.54 | 30.58 | 2,503,318.48 | 34.35 | 3,014,950.39 | 40.41 | 2,678,375.74 | 44.88 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 递延所得税负债 | 416,220.74 | 5.98 | 406,303.03 | 5.58 | 390,497.30 | 5.23 | 380,145.84 | 6.37 |
| **非流动负债合计** | **6,962,799.65** | **100.00** | **7,286,874.51** | **100.00** | **7,460,114.62** | **100.00** | **5,968,467.04** | **100.00** |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司非流动负债分别为 5,968,467.04 万元、7,460,114.62 万元、7,286,874.51 万元和 6,962,799.65 万元，占负债总额的比例分别为 65.22%、66.97%、59.24%和 53.47%，其主要构成为长期借款和应付债券。

**（1）长期借款**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 2,909,945.46 万元、4,054,666.93 万元、4,377,253.01 万元和 4,417,675.37 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 48.76%、54.35%、60.07%和 63.45%。2017 年末公司长期借款余额较 2016 年末增加 33.71%，主要是公司保证借款较去年同期增加所致。2018 年末公司长期借款余额较 2017 年末增加 39.34%，主要系当期公司根据项目开发建设需要，筹集中长期资金所致。报告期内，公司长期借款主要用于日常运营及开发建设支出等。

最近三年及一期末，公司长期借款主要组成情况如下：

**表：公司长期借款主要构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 质押借款 | 372,920.00 | 438,340.00 | 338,250.00 | 119,500.00 |
| 抵押借款 | 2,164,312.07 | 1,938,388.44 | 2,138,246.93 | 1,536,770.92 |
| 保证借款 | 1,518,912.00 | 1,682,750.00 | 1,596,110.00 | 1,459,204.07 |
| 信用借款 | 1,602,190.00 | 1,357,195.00 | 661,000.00 | 200,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 1,240,658.70 | 1,039,420.43 | 678,940.00 | 405,529.53 |
| **合计** | **4,417,675.37** | **4,377,253.01** | **4,054,666.93** | **2,909,945.46** |

**（2）应付债券**

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司的应付债券分别为 2,678,375.74 万元、3,014,950.39 万元、2,503,318.48 万元和 2,128,903.54 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 44.88%、40.41%、34.35%和 30.58%。2017 年，公司发行了中期票据 30 亿元。2018 年，公司发行了中期票据 33 亿元。2019 年，公司发行了 60 亿元私募公司债，并且兑付了 35 亿元私募公司债以及 52 亿元中期票据。2020 年 1-9 月，公司发行了 50 亿元公司债券，29.6 亿元中期



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

票据，兑付了19亿元中期票据及49亿元公司债券。

截至2020年9月末，公司应付债券明细情况如下：

**表：截至2020年9月末公司应付债券明细**

**单位：亿元、年**

| 发行人 | 证券简称 | 证券类别 | 发行期限 | 发行日期 | 存续规模 | 截至2020年9月末是否存续 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街控股股份有限公司 | 20金融街MTN001A | 中期票据 | 3 | 2020-09-18 | 15.00 | 是 |
| | 20金融街MTN001B | 中期票据 | 3+2 | 2020-09-18 | 14.60 | 是 |
| | 20金街03 | 公司债券 | 3+2 | 2020-08-21 | 10.00 | 是 |
| | 20金街02 | 公司债券 | 3+2 | 2020-08-07 | 20.00 | 是 |
| | 20金街01 | 公司债券 | 3 | 2020-07-22 | 20.00 | 是 |
| | 19金控08 | 公司债券 | 3+2 | 2019-06-14 | 10.00 | 是 |
| | 19金控06 | 公司债券 | 3+2 | 2019-05-22 | 10.00 | 是 |
| | 19金控05 | 公司债券 | 2+2 | 2019-05-22 | 5.00 | 是 |
| | 19金控03 | 公司债券 | 2+2 | 2019-04-04 | 4.00 | 是 |
| | 19金控04 | 公司债券 | 3+2 | 2019-04-04 | 11.00 | 是 |
| | 19金控02 | 公司债券 | 3+2 | 2019-01-16 | 15.00 | 是 |
| | 19金控01 | 公司债券 | 2+2 | 2019-01-16 | 5.00 | 是 |
| | 18金融街MTN001B | 中期票据 | 5 | 2018-03-26 | 26.00 | 是 |
| | 18金融街MTN001A | 中期票据 | 3+2 | 2018-03-26 | 7.00 | 是 |
| | 17金融街MTN001B | 中期票据 | 5 | 2017-03-07 | 11.00 | 是 |
| | 16金街01 | 公司债券 | 3+2 | 2016-10-12 | 5.00 | 是 |
| | 16金街02 | 公司债券 | 5+2 | 2016-10-12 | 20.00 | 是 |
| | 15金街03 | 公司债券 | 5+2 | 2015-08-28 | 1.01 | 是 |

**（3）递延所得税负债**

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司的递延所得税负债分别为380,145.84万元、390,497.30万元、406,303.03万元和416,220.74万元，占当期非流动负债总计的比例分别为6.37%、5.23%、5.58%和5.98%。近三年，递延所得税负债总体呈增长趋势，主要原因是以公允价值计量的资产期末价值增加引起企业所得税的时间性差异。发行人依法缴纳各项税费，不存在拖欠税费的情况。2017年末，发行人递延所得税负债较2016年末增加55,733.96万元，增幅17.18%。2018年末，发行人递延所得税负债较2017年末增加10,351.46万元，增幅2.72%。2019年末，发行人递延所得税负债较2018年末增加15,805.73万元，增幅4.05%。2020年9月末，发行人递延所得税负债较2019年末增加9,917.71万元，增幅2.44%。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （三）股东权益结构分析

近三年及一期末，公司股东权益总额及构成情况如下表：

**表：公司股东权益总额及构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 股本 | 298,892.99 | 7.65 | 298,892.99 | 7.67 | 298,892.99 | 7.99 | 298,892.99 | 8.87 |
| 资本公积 | 685,718.51 | 17.56 | 685,718.51 | 17.59 | 684,135.41 | 18.29 | 684,000.69 | 20.29 |
| 其他综合收益 | 77,078.52 | 1.97 | 77,064.60 | 1.98 | 77,062.93 | 2.06 | 73,653.16 | 2.19 |
| 盈余公积 | 149,446.50 | 3.83 | 149,446.50 | 3.83 | 149,446.50 | 4.00 | 141,907.08 | 4.21 |
| 未分配利润 | 2,266,599.32 | 58.03 | 2,259,893.37 | 57.97 | 2,005,374.84 | 53.62 | 1,757,067.77 | 52.13 |
| **归属于母公司股东权益合计** | **3,477,735.84** | **89.04** | **3,471,015.97** | **89.04** | **3,214,912.66** | **85.97** | **2,955,521.70** | **87.68** |
| 少数股东权益 | 427,873.21 | 10.96 | 427,097.12 | 10.96 | 524,765.95 | 14.03 | 415,107.72 | 12.32 |
| **股东权益合计** | **3,905,609.04** | **100.00** | **3,898,113.09** | **100.00** | **3,739,678.61** | **100.00** | **3,370,629.41** | **100.00** |

近三年及一期末，发行人股东权益分别为 3,370,629.41 万元、3,739,678.61 万元、3,898,113.09 万元和 3,905,609.04 万元。最近三年及一期，发行人所有者权益总体呈增长趋势。

**1、股本**

近三年及一期末，发行人股本均为 298,892.99 万元，报告期内保持稳定，未发生变化。

**2、资本公积**

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 684,000.69 万元、684,135.41 万元、685,718.51 万元和 685,718.51 万元，占股东权益的比例分别为 20.29%、18.29%、17.59%和 17.56%。2017 年末发行人资本公积较 2016 年末减少 0.65%，2018 年末发行人资本公积较 2017 年末增加 0.02%，2019 年末发行人资本公积较 2018 年末增加 0.23%，波动幅度较小。

**表：近三年及一期末发行人资本公积结构表**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 股本溢价 | 681,541.21 | 681,541.21 | 681,490.88 | 681,356.16 |
| 其他资本公积 | 4,177.31 | 4,177.31 | 2,644.53 | 2,644.53 |
| **合计** | **685,718.51** | **685,718.51** | **684,135.41** | **684,000.69** |

**3、未分配利润**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 1,757,067.77 万元、2,005,374.84 万元、2,259,893.37 万元和 2,266,599.32 万元，占所有者权益的比例分别为 52.13%、53.62%、57.97%和 58.03%。报告期内，发行人未分配利润持续增长。发行人始终注重对股东的回报，自 2000 年上市以来，每个会计年度均通过现金分红或资本公积转增股本方式进行利润分配。未来，发行人将在充分尊重投资者意见的基础上，结合经营计划和资金状况继续制定后续的利润分配方案。

**（四）利润表分析**

**表：近三年及一期利润表主要数据**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,051,789.87 | 2,618,401.60 | 2,211,335.43 | 2,551,934.09 |
| 营业成本 | 638,048.99 | 1,566,997.63 | 1,136,646.83 | 1,801,464.65 |
| 营业利润 | 161,061.71 | 575,592.45 | 538,429.80 | 552,897.00 |
| 利润总额 | 160,760.63 | 571,724.33 | 554,145.71 | 560,007.60 |
| 净利润 | 106,481.58 | 412,065.29 | 403,748.74 | 410,268.94 |

**1、营业收入分析**

近三年及一期，公司主营业务收入构成情况如下：

**表：发行人主营业务收入构成情况**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 890,758.33 | 84.69 | 2,356,913.59 | 90.01 | 1,958,975.65 | 88.59 | 2,324,395.13 | 91.08 |
| 物业租赁 | 127,689.20 | 12.14 | 184,112.35 | 7.03 | 174,141.81 | 7.87 | 156,036.96 | 6.11 |
| 物业经营 | 21,474.39 | 2.04 | 68,740.91 | 2.63 | 67,468.92 | 3.05 | 64,434.48 | 2.52 |
| 其他收入 | 11,867.95 | 1.13 | 8,634.74 | 0.33 | 10,749.05 | 0.49 | 7,067.52 | 0.28 |
| **合计** | **1,051,789.87** | **100.00** | **2,618,401.60** | **100.00** | **2,211,335.43** | **100.00** | **2,551,934.09** | **100.00** |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司房产开发经营收入分别为 2,324,395.13 万元、1,958,975.65 万元、2,356,913.59 万元和 890,758.33 万元，占公司主营业务收入的比例在 80%以上。2017 年公司房产开发经营收入同比增加 32.67%，主要系公司积极应对市场变化，在加强项目管控、保障项目工程顺利竣工的前提下，创新营销模式、提升产品品质、完善服务体系，销售签约保持合理规模。2018 年公司积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算，房产开发业务实现营业收入 1,958,975.65 万元，同比下降 15.72%。2019 年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，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产开发业务实现营业收入 2,356,913.59 万元，同比增长 20.31%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司物业租赁收入分别为 156,036.96 万元、174,141.81 万元、184,112.35 万元和 127,689.20 万元。2017 年物业租赁服务业务同比增长 24.80%，主要原因一是对于培育期项目，通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过整合区域资源、提供增值服务、强化换租管理，提升项目租金水平，提高租金收入。2018 年度，公司在“大资产管理体系”下，物业租赁业务实现营业收入 174,141.81 万元，同比增长 11.60%，主要原因一是对于培育期项目（金融街海伦中心、金融街丰科中心等），通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过加强续换租管理、完善增值服务，租金水平稳步提升，提升租金收入。2019 年。公司物业出租业务通过加强租约管理、优化业态配比、拓展销售渠道，实现营业收入 184,112.35 万元，同比增长 5.73%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司物业经营收入分别为 64,434.48 万元、67,468.92 万元、68,740.91 万元和 21,474.39 万元，总体呈增长趋势。2017 年，公司物业经营收入同比增长 0.23%，主要原因是酒店板块深化特色经营、深挖项目潜力、提升客户服务，营业收入保持稳定。2018 年，公司物业经营业务实现营业收入 67,468.92 万元，同比增长 4.71%，主要原因一是酒店板块拓宽销售渠道和业务模式、优化客户结构，在市场竞争组别中继续保持领先地位；二是文旅板块强化主题特色营销，完善旅游配套，旅游接待人数较去年增加，品牌影响力持续提升。2019 年，物业经营业务面对严峻市场形势，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 68,740.91 万元，同比增长 1.89%。

**2、重大投资收益以及补助情况分析**

近三年及一期，公司投资收益以及其他收益情况如下：

**表：公司投资收益以及其他收益情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 其他收益 | 2,396.57 | 2,016.55 | 11,377.93 | 1,442.54 |
| 投资收益 | -5,551.02 | -2,561.11 | -3,040.58 | 7,688.30 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司获得的其他收益为 1,442.54 万元、11,377.93 万元、2,016.55 万元和 2,396.57 万元，占当期利润总额



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的比例仅为 0.26%、2.05%、0.35%和 1.49%。2018 年度，发行人收到税收奖励和返还导致当期其他收益增加。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资收益分别为 7,688.30 万元、-3,040.58 万元、-2,561.11 万元和-5,551.02 万元。2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资收益持续为负，主要系公司联营企业项目有一定增加，且部分联营企业项目尚处于开发前期，出现亏损，利润为负所致，具体情况如下：

**表：2019 年度投资收益明细**

**单位：万元**

| 项目 | 金额 |
|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -2,699.46 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 4,258.46 |
| 其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益 | 952.23 |
| 其他 | -5,072.34 |
| **合计** | **-2,561.11** |

**表：2020 年 1-9 月投资收益明细**

**单位：万元**

| 项目 | 金额 |
|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -7,383.69 |
| 其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益 | 808.30 |
| 其他 | 1,024.37 |
| **合计** | **-5,551.02** |

其中，权益法核算下的长期股权投资收益如下：

**表：2019 年度权益法核算下的长期股权投资收益**

**单位：万元**

| 被投资单位 | 权益法下确认的投资损益 |
|---|---|
| **①合营企业** | |
| 北京石开房地产开发有限公司 | 1.30 |
| 北京博览奇石旅游开发有限责任公司 | - |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | -436.84 |
| 惠州融拓置业有限公司 | -408.66 |
| 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | -75.89 |
| **小计** | **-920.09** |
| **②联营企业** | |
| 北京未来科技城昌融置业有限公司 | -496.67 |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司 | 1,660.28 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 被投资单位 | 权益法下确认的投资损益 |
| --- | --- |
| 北京武夷房地产开发有限公司 | -1,147.17 |
| 北京环境交易所有限公司 | -55.90 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | -486.74 |
| 北京远和置业有限公司 | -1,046.98 |
| 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | -149.70 |
| 北京融泰房地产开发有限公司 | 0.05 |
| 重庆科世金置业有限公司 | -0.01 |
| 无锡隽苑企业管理有限公司 | -56.52 |
| **小计** | **-1,779.37** |
| **合计** | **-2,699.46** |

**表：2020 年 1-9 月权益法核算下的长期股权投资收益**

**单位：万元**

| 被投资单位 | 权益法下确认的投资损益 |
| --- | --- |
| **①合营企业** | |
| 北京石开房地产开发有限公司 | 5.86 |
| 北京博览奇石旅游开发有限责任公司 | |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | -932.88 |
| 惠州融拓置业有限公司 | -549.15 |
| 武汉两湖半岛房地产开发有限公司 | -120.43 |
| 上海复屹实业发展有限公司 | -11.39 |
| **小计** | **-1,608.00** |
| **②联营企业** | |
| 北京未来科技城昌融置业有限公司 | -225.70 |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司 | -2,094.10 |
| 北京武夷房地产开发有限公司 | -475.68 |
| 北京环境交易所有限公司 | -288.14 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | -311.42 |
| 北京远和置业有限公司 | -1,396.58 |
| 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | -78.11 |
| 北京融泰房地产开发有限公司 | -267.79 |
| 重庆科世金置业有限公司 | -254.84 |
| 无锡隽苑企业管理有限公司 | -549.48 |
| 北京京石融宁房地产开发有限公司 | 166.15 |
| **小计** | **-5,775.69** |
| **合计** | **-7,383.69** |

**3、期间费用分析**

近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**表：公司期间费用构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 销售费用 | 52,939.93 | 92,163.44 | 80,595.25 | 72,253.90 |
| 管理费用 | 21,400.78 | 60,544.50 | 50,233.66 | 54,996.68 |
| 财务费用 | 105,035.81 | 156,473.25 | 148,878.19 | 100,094.70 |
| **合计** | **179,376.52** | **309,181.19** | **279,707.10** | **227,345.28** |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司期间费用分别为 227,345.28 万元、279,707.10 万元、309,181.19 万元和 179,376.52 万元。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司期间费用占营业收入的比率为 8.91%、12.65%、11.81%和 17.05%。

**（1）销售费用**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司销售费用分别为 72,253.90 万元、80,595.25 万元、92,163.44 万元和 52,939.93 万元，总体呈上升趋势。

**（2）管理费用**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司管理费用分别为 54,996.68 万元、50,233.66 万元、60,544.50 万元和 21,400.78 万元，总体呈波动趋势。

**（3）财务费用**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司财务费用分别为 100,094.70 万元、148,878.19 万元、156,473.25 万元和 105,035.81 万元。2018 年度，公司财务费用较 2017 年度增加 48.74%，主要是由于公司经营物业贷款和股权并购贷款增加所致。

**4、资产减值损失**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司资产减值损失分别为 11,131.79 万元、-766.43 万元、0 万元和 0 万元。资产减值损失由坏账损失和存货跌价损失构成，明细如下：

**表：资产减值损失构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 坏账损失 | - | - | -777.35 | 10,791.84 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 存货跌价损失 | - | - | 10.93 | 339.95 |
| **合计** | - | - | **-766.43** | **11,131.79** |

2017 年，公司收回部分项目尾款，将相应的坏账准备转回。按照账龄不同，公司坏账计提比例不同，对 3-6 个月、6 个月-1 年、1-2 年、2-3 年、3 年以上的应收款项分别计提 3%、6%、15%、30%和 50%的坏账准备。发行人采用备抵法计提坏账损失，随着账龄的增加坏账损失有所增加。

**5、营业外支出**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 630.21 万元、1,968.16 万元、8,872.14 万元和 2,931.45 万元营业外支出主要由固定资产报废、毁损损失、违约金及罚款和对外捐赠支出构成。2019 年度，公司营业外支出较 2018 年度增加 350.78%，主要系公司因合同纠纷案预提违约金 8,114.81 万元。北京富饶房地产开发有限公司诉北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司合作开发合同纠纷案，发行人为第三人参加诉讼。北京市第二中级人民法院于 2019 年 12 月 27 日做出一审判决，判决发行人支付富饶公司逾期交房违约金 8,114.81 万元。发行人认为：公司作为第三人，法院判决超出富饶公司的诉讼请求范围，违反了“不告不理”原则；同时，公司不存在任何逾期交房责任。为此，发行人已提起上诉，于 2020 年 9 月 27 日，富饶重审二审案件在北京高院第一次正式开庭。发行人根据会计准则预提相应违约金 8,114.81 万元。

**表：营业外支出构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产报废、毁损损失 | 35.23 | 19.44 | 13.92 | 20.96 |
| 违约金及罚款 | 2,783.09 | 8,696.85 | 759.37 | 119.51 |
| 对外捐赠支出 | - | 140.82 | 601.51 | 125.80 |
| 其他 | 113.13 | 15.03 | 593.37 | 363.94 |
| **合计** | **2,931.45** | **8,872.14** | **1,968.16** | **630.21** |

**6、非经常性损益**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司非经常性损益分别为 125,000.14 万元、28,661.79 万元、57,658.91 万元和 37,830.08 万元。2017 年度，公司公允价值变动损益为 210,318.18 万元（税前），主要系新增投资性房地



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产（北京金融街·万科丰科中心、天津金融街南开中心）产生收益14.57亿元和存量投资性房地产的资产增值产生收益6.46亿元，因此导致2017年度非经常损益金额较大。2018年度，公司公允价值变动损益为2,365.65万元（税前），金额较小，非经常性损益金额也相对较小。2019年度，公司公允价值变动损益为68,294.78万元（税前），主要系公司存量投资性房地产公允价值变动产生收益9.96亿元，同时，公司将金融街（海伦）中心和金融街（月坛）中心部分配楼由持有经营转为对外销售，调减公允价值变动收益3.64亿元，因此导致2019年度非经常损益金额较大。

**表：非经常性损益构成情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---|---|---|---|---|
| 非流动资产处置损益（含已计提资产减值准备的冲销部分） | 923.46 | 4,250.22 | 151.37 | 574.59 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 2,396.57 | 2,016.55 | 11,377.93 | 669.24 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注） | 22,202.21 | 10,036.40 | 11,725.83 | 4,994.43 |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | - | - | 75.63 | 6,332.18 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | - | 5,133.00 | - | 1,355.92 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | - | 187.32 | - | - |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益（税前） | 23,980.37 | 63,161.78 | 2,365.65 | 210,318.18 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -268.89 | -3,854.08 | 15,723.01 | 7,897.99 |
| 减：所得税影响额 | 12,222.75 | 19,974.52 | 10,209.61 | 57,689.29 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -819.12 | 3,297.76 | 2,548.02 | 49,453.11 |
| **合计** | **37,830.08** | **57,658.91** | **28,661.79** | **125,000.14** |

注：报告期内，公司合作项目较多，向参股公司收取股东借款利息收入。
公司报告期不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## （五）现金流量分析

近三年及一期，公司现金流量情况如下：

**表：近三年及一期公司现金流量情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 14,842.84 | 266,029.49 | -902,913.32 | -725,432.81 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,523.68 | -85,027.52 | -244,509.66 | -293,433.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 223,541.79 | -271,232.17 | 1,273,724.83 | 739,844.66 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 234,859.50 | -90,214.26 | 126,315.26 | -278,655.84 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 1,326,243.80 | 1,091,384.30 | 1,181,598.55 | 1,055,283.30 |

**1、经营活动产生的现金流量分析**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-725,432.81 万元、-902,913.32 万元、266,029.49 万元和 14,842.84 万元。2017 年公司经营活动净现金流相比上年同期减少 2,434,025.13 万元，由正变负，主要原因为受行业调控政策影响，公司开发业务销售签约和回款较上年同期减少，且公司项目投资较上年同期增加，导致公司经营活动现金流净额较上年同期减少。2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-902,913.32 万元，上年同期为-725,432.81 万元，经营活动现金流变化的主要原因公司销售签约回款较上年增加 47 亿元，同时公司加大项目开发投资力度，项目获取和工程建设支出较上年增加 62 亿元。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 266,029.49 万元，上年同期为-902,913.32 万元，经营活动现金流变化的主要原因：一是公司开发销售业务销售签约和回款较上年同期增加；二是公司新增项目投资现金支出较上年同期减少。2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 14,842.84 万元，上年同期为 700,212.23 万元，下滑的主要原因系受新冠肺炎疫情影响，公司销售项目开盘时间相对集中于二、三季度，导致销售回款较上年同期减少。

**2、投资活动产生的现金流量分析**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-293,433.24 万元、-244,509.66 万元、-85,027.52 万元和-3,523.68 万元，近三年公司投资活动产生的现金流量净额变动较大。2017 年，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少-74,052.72 万元，主要原因是公司通过兼并收购方式获取项目投资较上年同期增加，导致公司投资活动现金流支出增加。2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-244,509.66 万元，上年同期为-293,433.24 万元。投资活动现金流变化的主要原因是公司通过兼并收购获取项目



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资较上年减少。2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-85,027.52 万元，上年同期为-244,509.66 万元，投资活动现金流变化的主要原因是公司通过兼并收购获取项目投资较上年同期减少。2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-3,523.68 万元，上年同期为-14,020.54 万元，变化主要原因是公司通过股权收购获取项目投资较去年同期减少。

**3、筹资活动产生的现金流量分析**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 739,844.66 万元、1,273,724.83 万元、-271,232.17 万元和 223,541.79 万元，近三年公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 1,601,453.32 万元，主要公司新增债务融资较上年同期增加，导致公司筹资活动现金流入增加。2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,273,724.83 万元，上年同期为 739,844.66 万元。筹资活动现金流变化的主要原因是公司根据业务发展需要，新增债务融资较上年增加。2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-271,232.17 万元，上年同期为 1,273,724.83 万元，筹资活动现金流变化的主要原因是公司根据业务发展阶段性需要和资金情况，新增债务融资较上年同期减少，偿还到期债务较上年同期增加。2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 223,541.79 万元，上年同期为-781,543.02 万元，变化主要是根据公司资金市场情况和公司经营安排，新增借款较上年同期增加。

**（六）偿债能力分析**

**1、主要偿债能力指标**

**表：近三年及一期发行人偿债能力指标**

| 主要财务指标 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.92 | 2.21 | 2.71 | 2.48 |
| 速动比率 | 0.41 | 0.45 | 0.40 | 0.41 |
| 资产负债率（%） | 76.93 | 75.94 | 74.87 | 73.08 |
| 剔除预收款项后的资产负债率[4]（%） | 67.71 | 66.84 | 67.90 | 64.93 |
| **主要财务指标** | **2020 年 1-9 月** | **2019 年度** | **2018 年度** | **2017 年度** |

[4]剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总额，2020 年 1-9 月该指标=（负债总额-合同负债）/资产总额。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 主要财务指标 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| EBITDA 利息保障倍数 | - | 1.67 | 1.73 | 2.45 |
| 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 |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.48、2.71、2.21 和 1.92，速动比率分别为 0.41、0.40、0.45 和 0.41，公司始终保持了较高的流动性。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 73.08%、74.87%、75.94%和 76.93%，剔除预收款项后的资产负债率分别为 64.93%、67.90%、66.84%和 67.71%。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.45、1.73 和 1.67。2017 年度，公司利息支出较去年同期减少，同时营业收入较去年增加，息税折旧摊销前利润同比相应增加。2018 年度，公司利息支出较去年增加，EBITDA 利息保障倍数下降。

**2、主要贷款银行授信情况**

公司资信状况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 725 亿元，其中已使用授信 371 亿元，未使用授信 354 亿元，未使用授信余额占授信总额的 49%。

**（七）盈利能力分析**

**表：近三年及一期发行人盈利能力指标**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,051,789.87 | 2,618,401.60 | 2,211,335.43 | 2,551,934.09 |
| 营业成本 | 638,048.99 | 1,566,997.63 | 1,136,646.83 | 1,801,464.65 |
| 营业利润 | 161,061.71 | 575,592.45 | 538,429.80 | 552,897.00 |
| 期间费用 | 179,376.52 | 309,181.19 | 279,707.10 | 227,345.28 |
| 公允价值变动收益 | 23,980.37 | 68,294.78 | 2,365.65 | 210,318.18 |
| 投资收益 | -5,551.02 | -2,561.11 | -3,040.58 | 7,688.30 |
| 利润总额 | 160,760.63 | 571,724.33 | 554,145.71 | 560,007.60 |
| 净利润 | 106,481.58 | 412,065.29 | 403,748.74 | 410,268.94 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 90,952.66 | 344,186.43 | 326,857.08 | 300,641.23 |
| 毛利率 | 39.34 | 40.15 | 48.60 | 29.41 |
| 加权平均净资产收益率 | 2.61 | 10.34 | 10.68 | 10.56 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产报酬率 | 1.92 | 5.02 | 5.35 | 5.72 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司营业收入分别为 2,551,934.09 万元、2,211,335.43 万元、2,618,401.60 万元和 1,051,789.87 万元。2017 年度，公司营业收入较上年同期增加 28.54%，主要原因是公司积极应对市场变化，创新营销模式、提升产品品质、完善服务体系、提升项目出租率，提高租金收入。2018 年度，发行人营业收入较上年同期下降 13.55%，主要系发行人积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算。2019 年度，发行人营业收入较上年同期上升 18.41%，主要系发行人加强经营整体调度，加强租约管理、优化业态配比、拓展销售渠道。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司营业利润分别为 552,897.00 万元、538,429.80 万元、575,592.45 万元和 161,061.71 万元。2017 年度，公司营业利润较去年同期增加 31.77%，主要原因是公司营业收入增加，使得当期营业利润增加。2018 年度，公司营业利润较去年同期减少 2.62%，主要原因是公司营业收入减少，使得当期营业利润减少。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司净利润分别为 410,268.94 万元、403,748.74 万元、412,065.29 万元和 106,481.58 万元。2017 年度，公司净利润同比增加 45.71%，主要是由于当期营业收入增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司公允价值变动损益分别为 210,318.18 万元、2,365.65 万元、68,294.78 万元和 23,980.37 万元，占当期利润总额的比重分别为 37.56%、0.43%、11.95%和 14.92%。2017 年度，公司公允价值变动损益达 210,318.18 万元，占当期利润总额比重较高，主要系新增投资性房地产（北京金融街 •万科丰科中心、天津金融街南开中心）产生收益 14.57 亿元，此外，存量投资性房地产的资产增值产生收益 6.46 亿元。2019 年度，公司公允价值变动损益为 68,294.78 万元，主要系公司存量投资性房地产公允价值变动产生收益为 9.96 亿元，同时，公司将金融街（海伦）中心和金融街（月坛）中心部分配楼由持有经营转为对外销售，调减公允价值变动收益 3.64 亿元。受公司业务结构影响，公司持有大量用于出租的写字楼及商业地产项目，若后续投资性房地产公允价值发生变动，预计公允价值变动损益将对公司净利润产生相应影响。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司毛利率分别为 29.41%、48.60%、40.15%和 39.34%；加权平均净资产收益率分别为 10.56%、10.68%、10.34%和 2.61%，近三年公司加权平均净资产收益率的变化主要是净利润变化所致；总资产报酬率分别为 5.72%、5.35%、5.02%和 1.92%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 300,641.23 万元、326,857.08 万元、344,186.43 万元和 90,952.66 万元。近三年，公司归属于母公司所有者的净利润呈增长趋势。

### （八）营运能力分析

近三年及一期，公司营运能力指标如下：

**表：近三年及一期发行人运营效率指标**

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款周转率（次/年） | 4.37 | 19.07 | 69.23 | 39.52 |
| 存货周转率（次/年） | 0.08 | 0.20 | 0.17 | 0.32 |
| 总资产周转率（次/年） | 0.06 | 0.17 | 0.16 | 0.21 |

注：2020 年 1-9 月的运营效率指标未经年化。

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 39.52 次/年、69.23 次/年、19.07 次/年和 4.37 次/年。2017 年度，受公司营业收入增长影响，应收账款周转率上升。2019 年度，公司应收账款大幅增长，应收账款周转率下降。

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.32 次/年、0.17 次/年、0.20 次/年和 0.08 次/年，总体呈波动趋势。

近三年及一期，公司总资产周转率分别为 0.21 次/年、0.16 次/年、0.17 次/年和 0.06 次/年。最近三年，受公司营业收入波动影响，公司总资产周转率呈现波动趋势。

## 六、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

### （一）未来业务发展目标

发行人结合行业发展趋势和自身具体情况，重点把握五大城市群、产业消费升级、持有物业转型三大发展机遇，强化合作发展、协同发展、创新发展，统筹规模、效益、价值和风险之间的平衡，持续提升股东价值、客户价值、员工价值，实现公司持续、稳定、健康发展。

发行人开发的商务地产项目的客户定位是为国内外金融机构、国内大型企业



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总部及中小型企业提供办公及商业配套建筑产品；开发的住宅项目的客户定位是为满足消费者首次置业、改善居住环境的需求，提供不同类型、不同配套设施的产品。

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

**（二）盈利能力的可持续性**

面对艰难的中国经济和行业发展环境，2020年，公司将按照“提效保质、优化结构、稳中求进、质量发展”的总体经营思路，在战略引领下，加强统筹与调度，持续提升公司的市场竞争能力和市场竞争地位。

1、做好疫情防控，有序推进复工复产工作。针对2020年初爆发的新冠肺炎疫情，公司及时成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并组织落实。各子公司积极落实政府要求，在做好疫情防控的基础上，有序推动复工复产。公司开发销售业务通过加快前期效率、调整施工计划、加强工程管理、扩大销售途径、调整推货节奏等措施，资产管理业务通过强化卫生安全管理、调整经营管理策略、严格成本费用管控等措施，尽可能降低疫情对公司生产经营的影响，推进公司业务稳步发展。

2、强化资金调度，确保公司财务安全稳健。2020年，面对严峻的外部环境尤其是新冠肺炎疫情的不利影响，公司高度关注现金流安全，确保资金安全稳健。一是加强资金统筹管理，实现销售签约回款、项目土地投资、工程建设支出等大额资金收支之间的平衡，继续改善经营活动现金流；二是用好资金融通渠道，在用好传统银行、保险等间接融资渠道的基础上，充分利用公司资产好、信用优的优势，综合运用公司债券、资产证券化、中期票据、超短期融资券等金融产品，为公司募集期限合适、成本较低的资金，保障公司资金安全稳健，促进公司业务持续稳定健康发展。

3、提高前期效率，提升公司运营管理能力。2020年，公司继续以“大运营管理体系”为抓手，进一步提高前期效率，一是强化工作前置，将市场研究、客户研究、政策研究、产品定位、战略资源、政府报批等工作环节前置和优化，向时间要效率；二是优化管理环节，加强业务协同、优化管理流程、挖掘客户价值、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

强化业绩考核等措施，向管理要效率；三是提升产品标准化，持续完善公司四大产品体系和服务体系，优化产品配置标准，创建集专项标准、品控手册、材料部品为一体的产品标准化建设体系，向产品要效率，提升公司运营管理价值和效益。

4、坚持稳健投资，合理价格补充项目储备。2020年，面对复杂严峻的外部经营环境，公司一是坚定区域发展战略，深耕五大城市群中心城市，同时把握五大城市群人口流动、产业转移、消费升级等机遇，适当拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域；二是坚持聚焦主业，坚持以商务地产为重点，以住宅地产为基础，战略性布局特色小镇（旅游度假康养小镇、绿色金融科技小镇等）。在战略引领下，按照公司投资决策标准，以合理价格补充项目储备。

5、提升产品品质，提升公司产品品牌价值。2020年，公司要继续以给客户创造价值为核心，提高产品价值，提升品牌红利。公司在产品研发环节，加强客户研究和市场调研，提炼产品价值和亮点，提高产品价值创造能力；在工程建设环节，多维度、全过程提升工程建设、竣工验收等品质控制，夯实产品价值创造基础；在营销服务环节，以为客户创造价值为核心，不断提升产品品牌影响力。

6、优化资产结构，提升资产管理业务价值。2020年，公司将继续在“开发销售业务+资产管理业务”双轮驱动战略指引下，结合双轮业务在资金、盈利等方面的差异，持续优化资产结构，提升资产管理业务的价值贡献。一是在新冠肺炎疫情产生较大影响的背景下，公司统筹调配资产管理业务项目资源，加强招商管理，强化成本管理，提升运营能力，继续将写字楼、商业、酒店板块的重点项目塑造成为区域标杆；二是充分发挥资产管理业务人才优势，积极拓展以管理输出和品牌输出为特点的轻资产管理服务，提升公司资产管理业务品牌影响力；三是结合自持项目的资产权属、区位、收益、前景等状况，积极尝试不同方式的资产证券化，打通持有物业“投融管退”全价值链模式，改善自持项目现金流。

7、坚持以人为本，激发全体员工内在动力。2020年，公司将继续围绕战略发展方向及经营目标，按照房地产全价值链一体化业务平台需要，加强人才培养和梯队建设，保障公司业务发展；公司将按照市场对标、业绩优先的原则，推进考核与激励机制的转变，将业绩考核与公司发展质量相结合，完善子公司年度目标考核体系，健全开发类子公司分级管理体制，发挥业绩考核硬杠杆的激励作用；公司多维度、多方式关爱员工的工作、健康和生活，发挥企业文化软实力的激励作用。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、依法合规经营，保障公司持续健康发展。2020年，公司继续加强对行业趋势、市场调控等前瞻性研究，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，促进公司持续健康发展：加强行业动向监控，动态评估重点风险变动情况，积极应对行业和市场发展形势变化；加强依法合规经营，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断提升全员的合规意识、责任意识。

## 七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为2020年9月30日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为9亿元；

（三）假设本期债券在2020年9月30日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金中9亿元均用于偿还回售公司债券。

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

**表：本期债券发行对发行人财务结构的影响**

**单位：万元**

| 项目 | 2020年9月30日 | |
|---|---|---|
| | 历史数 | 模拟数 |
| 流动资产合计 | 11,618,430.83 | 11,618,430.83 |
| 非流动资产合计 | 5,309,225.76 | 5,309,225.76 |
| 资产总计 | 16,927,656.59 | 16,927,656.59 |
| 流动负债合计 | 6,059,247.90 | 6,059,247.90 |
| 非流动负债合计 | 6,962,799.65 | 6,962,799.65 |
| 负债合计 | 13,022,047.55 | 13,022,047.55 |
| 股东权益合计 | 3,905,609.04 | 3,905,609.04 |
| 资产负债率（%） | 76.93 | 76.93 |
| 流动比率（倍） | 1.92 | 1.92 |

## 八、公司有息债务情况

截至2019年12月31日，发行人长期借款余额为4,377,253.01万元，应付债券余额为2,503,318.48万元，短期借款余额为5,000.00万元，一年内到期的非流动负债金额为1,579,574.04万元，其他应付款中有息债务为308,612.00万元，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有息债务总额共计 8,773,757.53 万元。

近三年末，发行人有息债务如下：

**表：发行人有息债务结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 5,000.00 | 0.06 | 301,097.00 | 3.62 | 95,000.00 | 1.51 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,579,574.04 | 18.00 | 678,940.00 | 8.16 | 555,213.73 | 8.81 |
| 长期借款 | 4,377,253.01 | 49.89 | 4,054,666.93 | 48.74 | 2,909,945.46 | 46.17 |
| 应付债券 | 2,503,318.48 | 28.53 | 3,014,950.39 | 36.24 | 2,678,375.74 | 42.50 |
| 其他应付款 | 308,612.00 | 3.52 | 269,184.00 | 3.24 | 64,009.00 | 1.02 |
| **合计** | **8,773,757.53** | **100.00** | **8,318,838.33** | **100.00** | **6,302,543.93** | **100.00** |

## （一）有息债务期限结构

截至 2019 年末，发行人有息债务期限结构如下：

**表：截至 2019 年末发行人有息债务期限结构**

**单位：万元**

| 期限 | 短期借款 | 一年内到期的非流动负债 | 应付债券 | 长期借款 | 其他应付款中的有息负债 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 年以内 | 5,000.00 | 1,579,574.04 | - | - | 308,612.00 | **1,893,186.04** |
| 1-3 年 | - | - | 1,240,077.29 | 2,615,932.59 | - | **3,856,009.88** |
| 3-5 年 | - | - | 1,161,673.80 | 403,830.42 | - | **1,565,504.22** |
| 5 年以上 | - | - | 101,567.38 | 1,357,490.00 | - | **1,459,057.38** |
| **合计** | **5,000.00** | **1,579,574.04** | **2,503,318.48** | **4,377,253.01** | **308,612.00** | **8,773,757.53** |

注：应付债券的期限结构按照截至 2019 年末公司已发行各期债券的债券余额进行拆分，其中假设各期债券的投资者均不行权回售。

以 2019 年末为基准，不考虑相关费用、摊销、相关债券行权及利率调整因素，公司有息债务到期偿付情况如下表所示：

**表：有息债务到期偿付情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2024 年后 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借款 | 5,000.00 | - | - | - | - | - | **5,000.00** |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,579,574.04 | - | - | - | - | - | **1,579,574.04** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 长期借款 | - | 1,329,046.15 | 1,286,886.44 | 308,446.42 | 95,384.00 | 1,357,490.00 | **4,377,253.01** |
| 应付债券 | - | 523,586.71 | 716,490.59 | 687,558.34 | 474,115.46 | 101,567.38 | **2,503,318.48** |
| 其他应付款 | 308,612.00 | - | - | - | - | - | **308,612.00** |
| **合计** | **1,893,186.04** | **1,852,632.86** | **2,003,377.03** | **996,004.76** | **569,499.46** | **1,459,057.38** | **8,773,757.53** |

**（二）有息债务的担保结构**

近三年末，发行人有息债务担保结构如下：

**表：发行人有息债务担保结构**

**单位：万元、%**

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 质押借款 | 438,340.00 | 5.00 | 338,250.00 | 4.07 | 119,500.00 | 1.90 |
| 抵押借款 | 1,938,388.44 | 22.09 | 2,138,246.93 | 25.70 | 1,536,770.92 | 24.38 |
| 保证借款 | 1,682,750.00 | 19.18 | 1,643,209.00 | 19.75 | 1,459,204.07 | 23.15 |
| 信用借款 | 4,714,279.09 | 53.73 | 4,199,132.40 | 50.48 | 3,187,068.94 | 50.57 |
| **合计** | **8,773,757.53** | **100.00** | **8,318,838.33** | **100.00** | **6,302,543.93** | **100.00** |

# 九、其他重要事项

**（一）发行人的对外担保情况**

**1、按揭担保情况**

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 513,315 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。2019 年，公司未因上述按揭担保蒙受重大损失。

**2、其他担保情况**

为支持子公司业务发展，报告期内，公司对子公司等提供担保。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人上述担保情况如下：

**表：发行人对外担保情况（对参股子公司担保）**

**单位：万元、年**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京武夷房地产开发有限公司 | 110,000 | 2019 年 4 月 9 日 | 600 | 连带责任担保 | 3 | 否 | 是 |
| | | 2019 年 11 月 15 日 | 40,560 | 连带责任担保 | 3 | 否 | 是 |
| 深圳融祺投资发展有限公司 | 125,000 | 2019 年 12 月 25 日 | 40,000 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 惠州融拓置业有限公司 | 100,000 | 2019 年 12 月 26 日 | 765 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| **合计** | | | **81,925** | | | | |

注：北京武夷房地产开发有限公司、深圳融祺投资发展有限公司和惠州融拓置业有限公司为公司参股公司，报告期内，公司在股东大会审批额度内按持股比例为上述公司提供担保。

**表：发行人对全资/控股子公司的担保情况**

**单位：万元、年**

| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金融街融拓（天津）置业有限公司 | 100,000 | 2017 年 11 月 15 日 | 99,960 | 连带责任保证 | 10 | 否 | 否 |
| 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 100,000 | 2017 年 8 月 31 日 | 74,100 | 连带责任保证 | 17 | 否 | 否 |
| 金融街（天津）置业有限公司 | 400,000 | 2019 年 6 月 27 日 | 50,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 11 月 8 日 | 350,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| 金融街津门（天津）置业有限公司 | 100,000 | 2019 年 1 月 22 日 | 375 | 连带责任保证 | 11 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 1 月 30 日 | 32,000 | 连带责任保证 | 11 | 否 | 否 |
| 金融街融兴（天津）置业有限公司 | 250,000 | 2019 年 9 月 20 日 | 1,500 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 上海融兴置地有限公司 | 250,000 | 2017 年 11 月 15 日 | 250,000 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | 100,000 | 2018 年 9 月 26 日 | 100,000 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| 上海融御置地有限公司 | 360,000 | 2017 年 12 月 6 日 | 46,000 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2018 年 1 月 3 日 | 80,000 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2018 年 | 14,000 | | 7 | 否 | 否 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 11 月 29 日 | | 连带责任保证 | | | |
| | | 2018 年 11 月 30 日 | 20,000 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | 90,000 | 2018 年 7 月 4 日 | 58,500 | 连带责任保证 | 4 | 否 | 否 |
| 广州融辰置业有限公司 | 270,000 | 2017 年 7 月 14 日 | 12,000 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2017 年 12 月 14 日 | 157,000 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 广州融都置业有限公司 | 150,000 | 2017 年 5 月 9 日 | 11,960 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2018 年 7 月 24 日 | 4,980 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2018 年 7 月 27 日 | 10,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2017 年 12 月 21 日 | 12,250 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| 佛山融展置业有限公司 | 180,000 | 2019 年 3 月 22 日 | 19,950 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 6 月 8 日 | 5,700 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 7 月 31 日 | 10,450 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 东莞融麒置业有限公司 | 250,000 | 2019 年 12 月 20 日 | 90,000 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 金融街重庆置业有限公司 | 400,000 | 2019 年 1 月 11 日 | 80,000 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| 成都裕诚置业有限公司 | 40,000 | 2019 年 1 月 1 日 | 6,200 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 1 月 24 日 | 430 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 | 770 | | 6 | 否 | 否 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 月 25 日 | | 连带责任保证 | | | |
| | | 2019 年 4 月 19 日 | 1,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 9 月 24 日 | 10,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 12 月 19 日 | 5,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 12 月 23 日 | 5,000 | 连带责任保证 | 6 | 否 | 否 |
| 金融街武汉置业有限公司 | 227,700 | 2019 年 3 月 22 日 | 79,698 | 连带责任保证 | 8 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 3 月 26 日 | 76,402 | 连带责任保证 | 8 | 否 | 否 |
| 北京融晟置业有限公司 | 50,000 | 2019 年 5 月 31 日 | 2,143 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 7 月 12 日 | 625 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 7 月 24 日 | 114 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 8 月 28 日 | 401 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 9 月 25 日 | 2,767 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 10 月 29 日 | 64 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 11 月 12 日 | 965 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 12 月 4 日 | 1,378 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |
| | | 2019 年 12 月 25 日 | 576 | 连带责任保证 | 7 | 否 | 否 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 四川雅恒房地产开发有限公司 | 30,000 | 2019年4月29日 | 1,768 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2019年5月29日 | 1,700 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2019年10月31日 | 850 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| | | 2019年12月31日 | 704 | 连带责任保证 | 5 | 否 | 否 |
| **合计** | | | **1,789,280** | | | | |

## （二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至2020年9月30日，发行人涉案金额在5,000万元以上的重大未决诉讼或仲裁情况如下：

北京富饶房地产开发有限公司（下称“富饶公司”）诉北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司合作开发合同纠纷案，发行人为第三人参加诉讼。北京市第二中级人民法院于2019年12月27日做出一审判决，判决发行人支付富饶公司逾期交房违约金8,114.81万元。发行人认为：公司作为第三人，法院判决超出富饶公司的诉讼请求范围，违反了“不告不理”原则；同时，公司不存在任何逾期交房责任。为此，发行人已提起上诉，目前该案仍在北京市高级人民法院二审审理阶段。发行人根据会计准则预提相应违约金8,114.81万元。

2020年9月27日，富饶重审二审案件在北京高院第一次正式开庭。后续进展等待北京高院进一步通知。

## （三）受限资产情况

截至2020年9月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产总计5,223,803.69万元，具体情况如下：

**表：截至2020年9月末公司受限资产情况**

**单位：万元**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 受限的资产 | 截至 2020 年 9 月末账面价值 | 科目 | 受限原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权 | 151,120.62 | 固定资产、无形资产、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权 | 368,324.24 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 富凯大厦房屋建筑物所有权 | 5,847.79 | 存货 | 用于借款抵押 |
| A1 土地使用权和房屋所有权 | 60,280.21 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| A5 土地使用权和房屋所有权 | 691,240.32 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| C3 土地使用权和房屋所有权 | 20,155.99 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| E2 土地使用权和房屋所有权 | 63,283.16 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 津塔写字楼 461 套产权 | 233,006.81 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 惠州部分土地使用权及在建工程 | 1,548.15 | 存货、固定资产、无形资产 | 用于借款抵押 |
| 金融街海伦中心项目 | 458,044.24 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 金融街·万科丰科中心 | 439,996.22 | 投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 金融街·融府(周庄子项目) | 105,038.05 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 金融街·融御(成都春熙路) | 47,066.69 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 金融街·金悦府(新津金悦府项目) | 102,603.59 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 颐璟春秋(黄村 0702 地块) | 304,754.99 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 天津瑞吉酒店物业产权 | 75,000.23 | 固定资产、无形资产 | 用于借款抵押 |
| 金融街.御宾府土地使用权 | 80,681.54 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 丽思卡尔顿酒店 | 53,486.53 | 固定资产、无形资产 | 用于借款抵押 |
| 融兴全部土地使用权及融悦景苑 89 号楼 1,631.34 平米在建建筑物 | 363,933.59 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 苏州融拓 13#地块土地使用权 | 106,211.10 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 苏州融拓 14#地块土地使用权 | 105,575.84 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 金融街·金悦融庭(常熟市 2018A--010 地块住宅用房项目)土地使用权 | 142,305.42 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 无锡鸿山项目土地使用权 | 91,116.47 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 无锡梅村项目土地使用权 | 93,219.69 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 上海崇明项目（06A-01A 地块）土地使用权 | 113,893.97 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 上海崇明项目（05A-01A 地块）土地使用权 | 97,908.42 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 苏州市苏地 2019-WG-14 号地块土地使用权 | 320,662.25 | 存货 | 用于借款抵押 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 受限的资产 | 截至 2020 年 9 月末账面价值 | 科目 | 受限原因 |
|---|---|---|---|
| 金融街融御滨江（临江大道 9 号鄂（2018）武汉市武昌区不动产权第 0024260 号土地使用权 | 81,894.00 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 金融街·金悦府（文化大道项目）在建工程 | 14,419.86 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 重庆礼嘉项目部分土地使用权 | 75,802.84 | 存货 | 用于借款抵押 |
| 慕田峪长城山庄不动产权 | 32.12 | 固定资产 | 用于借款抵押 |
| 金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）土地使用权 | 193,708.86 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 金融街·融悦广场（门头沟项目）土地使用权 | 64,381.60 | 存货、投资性房地产 | 用于借款抵押 |
| 成都中逸实业有限公司 90%股权 | 31,006.30 | 长期股权投资 | 用于借款质押 |
| 北京武夷房地产开发有限公司 30%股权 | 1,254.37 | 长期股权投资 | 用于借款质押 |
| 慕田峪缆车公司 80%股权 | 800.00 | 长期股权投资 | 用于借款质押 |
| 湖北当代盛景投资有限公司 80%股权 | 48,000.00 | 长期股权投资 | 用于借款质押 |
| 北京金丰万晟置业有限公司 50%股权 | 5,000.00 | 长期股权投资 | 用于借款质押 |
| 保函保证金 | 10,000.00 | 货币资金 | 履约保函保证金 |
| 按揭保证金 | 1,197.61 | 货币资金 | 用于按揭贷款连带保证 |
| **合计** | **5,223,803.69** | | |

**（四）报告期内其他重要事项**

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块签署了相关合作意向书和协议。（详见公司于 2011 年 1 月 5 日、2011 年 6 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告）。

2017 年 7 月 21 日，经公司第七届董事会第五十九次会议审议通过，公司与北京中信房地产有限公司就中信城项目 B 地块拆迁事宜签署补充协议（详见公司于 2017 年 7 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告）。截至目前，中信城 B 地块除文保单位外，其余所有地上建筑均完成拆迁工作。

2017 年 9 月，《北京城市总体规划（2016~2035 年）》获得中共中央和国务



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

院批复，首都功能核心区重点优化空间布局，推进功能重组，有序疏解非首都功能。截至目前，北京市人民政府已完成《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018~2035年》（草案）编制工作，并于2019年12月30日进行公示，目前公示期已经结束。中信城 B 地块处于首都功能核心区，未来将按照首都功能核心区详细规划的要求，开展中信城B地块规划建设指标的编制工作。

2020 年 8 月 28 日，首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）2018 年~2035 年）》公布，中信城B地块规划条件无法全部实现。2020年12月21日，公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于公司与北京中信房地产有限公司协商解除北京中信城 B 地块合作协议的议案》，董事会同意公司与北京中信房地产有限公司以协商方式解除北京中信城 B 地块合作协议，授权经理班子签署解除协议和办理相关事项。

截至2020年12月21日，公司已受让北京中信城C、D地块并开发销售完毕，公司已向中信地产公司支付北京•中信城B地块合作价款合计50.11亿元，剩余25.43亿元尚未支付。根据解除协议内容，中信地产将返还公司已付的中信城B地块合作价款约50.11亿元，并向公司支付资金占用费约35.97亿元。其中，中信地产在2020年12月25日前向公司指定账户支付应返还的合作价款50.11亿元，在2021年1月5日前向公司指定账户支付资金占用费35.97亿元。

**（五）2019年末资产负债表日后事项**

**1、重要的资产负债表日后事项说明**

因新冠肺炎疫情，发行人部分开发项目的进度和自持物业收益会受到影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

**2、资产负债表日后利润分配情况**

根据公司2020年4月28日召开的第八届董事会第五十九次会议审议通过的《2019 年度利润分配预案》，以公司截至 2019 年 12 月 31 日的总股本2,988,929,907股为基数，每10股派发现金3元（含税）。该预案已经于2020年5月20日经公司2019年年度股东大会审议通过。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第七节 本期募集资金运用

## 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2020年4月28日审议通过，并经发行人股东大会于2020年5月20日批准，发行人申请发行不超过181亿元（含181亿元）的公司债券。

## 二、募集资金运用计划

### （一）初步计划

本期债券的发行规模为不超过9亿元（含9亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售公司债券。

本期债券初步拟用于偿还的回售公司债券在下述范围内确定：

**表：本期债券拟偿还回售公司债券明细**

**单位：亿元、%**

| 债券简称 | 起息日 | 行权日 | 票面利率 | 债券余额 |
|---|---|---|---|---|
| 19金控01 | 2019-01-17 | 2021-01-17 | 4.33 | 5.00 |
| 19金控03 | 2019-04-08 | 2021-04-08 | 4.20 | 4.00 |
| 19金控05 | 2019-05-23 | 2021-05-23 | 4.05 | 5.00 |
| **合计** | - | - | - | **14.00** |

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券后尚有剩余时，剩余募集资



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或在其他公司债券到期或回售前用于补充流动资金。

在不影响募集资金正常使用的情况下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、单位人民币7天通知存款、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于债券偿付。

### （二）募集资金使用计划的决策程序及相关承诺

经本公司董事会及股东大会审议通过，本期公司债券募集资金具体使用规划将根据发行时的资金需求及市场状况，具体授权本公司经理班子依照《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的有关规定进行调整及披露，并按照公司制度履行内部决策程序。

本公司承诺本期债券的募集资金用于约定用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

本公司承诺本期债券募集资金不用于购置土地和不用于住宅类房地产业务。

## 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

假设本期债券募集资金按照上述用途[5]使用，以2020年9月30日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平未发生变化。

### （二）对发行人财务成本的影响

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

### （三）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以2020年9月30日合并报表口径计算，发行人的流动比率未发生变化。

[5]参见“第六节 财务会计信息”之“七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化”。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第八节 债券持有人会议

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《金融街控股股份有限公司2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

## 一、债券持有人行使权利的形式

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

## 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

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

### （一）债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》第四条规定，债券持有人会议的权限范围如下：

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

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

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

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

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

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

**（二）债券持有人会议的召集**

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

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或《金融街控股股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

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

（10）发生募集说明书或《金融街控股股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应多措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

《债券持有人会议规则》第六条规定，如债券受托管理人未能按本规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。其中单独或合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

《债券持有人会议规则》第七条规定，受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日7日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

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

《债券持有人会议规则》第九条规定，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

《债券持有人会议规则》第十一条规定，债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

**（三）债券持有人会议的出席人员及其权利**

《债券持有人会议规则》第十二条规定，除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本期债券担保人及其关联方；

（3）持有本期债券且持有发行人10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

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

《债券持有人会议规则》第十三条规定，提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和具体决议事项。提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

《债券持有人会议规则》第十四条规定，单独或合并持有本期未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

《债券持有人会议规则》第十五条规定，债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

《债券持有人会议规则》第十六条规定，债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

《债券持有人会议规则》第十七条规定，债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

《债券持有人会议规则》第十八条规定，投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交召集人。发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

**（四）债券持有人会议的召开**

《债券持有人会议规则》第十九条规定，债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

《债券持有人会议规则》第二十条规定，债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

《债券持有人会议规则》第二十一条规定，债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

《债券持有人会议规则》第二十二条规定，召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

《债券持有人会议规则》第二十三条规定，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

《债券持有人会议规则》第二十四条规定，会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

**（五）表决、决议及会议记录**

《债券持有人会议规则》第二十五条规定，向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

《债券持有人会议规则》第二十六条规定，债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

《债券持有人会议规则》第二十七条规定，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《债券持有人会议规则》第二十八条规定，会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

《债券持有人会议规则》第二十九条规定，债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《金融街控股股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《金融街控股股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定为准。债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

《债券持有人会议规则》第三十条规定，债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

《债券持有人会议规则》第三十一条规定，债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

《债券持有人会议规则》第三十二条规定，债券持有人会议记录由出席会议



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

《债券持有人会议规则》第三十三条规定，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

《债券持有人会议规则》第三十四条规定，召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第九节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《金融街控股股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

## 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：任贤浩

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B二层

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### （二）受托管理协议签订情况

2020年5月25日，发行人与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。

### （三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至2020年9月30日，中信建投证券持有15金街01（112273.SZ）面额为18,140.04万元， 16金街01（112455.SZ）面额为2,000.00万元，16金街02（112456.SZ）面额为900.00万元；中信建投证券持有金融街（000402.SZ）股票723,494.00股。除上述情况外，发行人与中信建投证券及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

## 二、受托管理协议的主要内容

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（一）债券受托管理事项**

《债券受托管理协议》第二条规定，为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

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

**（二）发行人的权利和义务**

《债券受托管理协议》规定，发行人享有以下权利：

1、提议召开债券持有人会议；

2、向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

3、对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

4、依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

发行人应当履行下列义务：

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立专项账户（即募集资金专户），用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得挪作他用，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

发行人应当设立专项账户（即偿债保障金专户），用于本期债券兑息、兑付资金的归集，不得挪作他用。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人应当至少提前二十个交易日将本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排发送受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

（1）发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人和联络人负责信息披露事务及投资者咨询事宜，信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人和联络人的信息，并及时披露其变更情况。受托管理人应当指定专人辅导、督促和检查信息披露义务人的信息披露情况。

（2）债券信息披露文件中涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并出具书面意见。会计师事务所、资产评估机构和资信评级机构等应当具备相关监管部门认定的业务资格。

（3）信息披露义务人按照《债券受托管理协议》的规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

发行人在境内和境外市场同时发行债券的，信息披露义务人在其他市场披露的与发行人有关的信息，应当同时在交易所披露。

（4）信息披露义务人拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者交易所认可的其他情形的，及时披露可能会损害信息披露义务人利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

1）拟披露的信息未泄露；

2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过二个月。暂缓披露申请未获交易所同意、暂缓披露的原因已经消除或者



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

暂缓披露期限届满的，信息披露义务人应当及时披露相关信息。

法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所其他相关规定对上市公司暂缓披露事宜另有规定的，从其规定。

（5）信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、商业秘密或者交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律、行政法规规定或者损害信息披露义务人利益的，可以向交易所申请豁免披露。

（6）信息披露义务人可以自愿披露其他与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

（7）信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或者回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或者回复交易所问询的义务。

信息披露义务人未在规定期限内回复交易所问询，或者未按照《债券受托管理协议》规定和交易所要求进行报告，或者交易所认为必要的，交易所可以向市场说明有关情况。

（8）发行人的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供或者披露相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，并严格履行所作出的承诺。

（9）发行人为交易所上市公司的，应当同时遵守交易所关于上市公司信息披露的相关规定。

（10）债券募集说明书、定期报告、临时报告等信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者遭受损失的，发行人应当按照《证券法》等相关法律法规的规定，依法承担赔偿责任；发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员和其他直接责任人员以及承销机构或者相关专业机构，应当与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

4、本期债券存续期间，发生以下列可能影响其偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人在3个交易日内书面通知受托管理人，并应当及时向国务院证券监督管理机构和深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响等，并提出有效且切实可行的应对措施，同时根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易条件的重大变化；

（12）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

（13）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人提出债务重组方案；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员及持股比例超过百分之五的股东转让本期债券的，发行人应当在转让达成后二个交易日内披露相关情况。

5、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

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

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

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实相关还本付息及后续偿债措施的安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

9、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应当配合受托管理人履行其在《债券受托管理协议》第四条项下的各项受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。

10、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

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

12、发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

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

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

**（三）债券受托管理人的职责、权利和义务**

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

（1）受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

（2）受托管理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

2、受托管理人应当全面调查和持续关注发行人与保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）价值、权属情况以及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

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

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、受托管理人在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并于本期债券付息日和到期日二个交易日前向深交所提交发行人本息筹备情况说明。

4、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，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

5、发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他相关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

6、在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

7、发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。

8、发行人预计或者已经不能偿还债务时，应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以按照《管理办法》相关规定，接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人要求发行人追加担保、申请财产保全、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

9、负责除本期债券正常到期兑付外被实施终止转让后，本期债券的登记、托管及转让等事宜。

10、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转和兑息、兑付资金归集情况。

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

12、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

14、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体等相关主体应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

15、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

**（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、受托管理人应在至少于每一会计年度结束之日起的六个月内披露上一年度的《受托管理事务年度报告》。

前款规定的《受托管理事务年度报告》，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况；

（4）发行人偿债能力分析；

（5）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况与有效性及债券本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（8）债券持有人会议召开情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第3.5条约定情形的，说明基本情况及处理结果；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（10）受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

债券出现《债券受托管理协议》3.5 条规定的重大事项、发行人未按照募集说明书的约定履行义务或者受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时披露受托管理事务临时报告，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

3、在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向债券持有人披露《受托管理事务临时报告》：

（1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；

（2）发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；

（4）《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形。

出现上述第（4）款情形时，受托管理人应当说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

**（五）受托管理人的报酬及费用**

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

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

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

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

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

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

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

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

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

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

**（六）受托管理人的变更**

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

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；

（3）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（4）受托管理人提出书面辞职；

（5）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出现本条第（1）项、第（2）项或第（5）项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第（4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

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

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

**（七）违约责任**

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

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

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

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

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

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第13.2条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

（3）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第13.2条规定的情形之一的（第13.2条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第6.2条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第6.3条的规定由债券持有人承担；

（4）及时报告深交所、协会。

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

5、在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

**（八）法律适用和争议解决**

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

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

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）

高靓

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

高靓

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

杨扬

金融街控股股份有限公司

2021年1月7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

赵鹏

赵鹏

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

吕洪斌

金融街控股股份有限公司

2021年 1月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

白力

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

董真瑜

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

杨小舟

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

张巍

金融街控股股份有限公司

2021年1月7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

朱岩

金融街控股股份有限公司

2021年 1月 7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体监事签字：

栗谦

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体监事签字：

谢鑫

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体监事签字：

卢东亮

金融街控股股份有限公司

2021年1月7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

盛华平

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

王志刚

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

张晓鹏

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

张梅华

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

傅英杰

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：

李亮

金融街控股股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

任贤浩

法定代表人或授权代表人（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2021 年 1 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件



中信建投证券股
骑缝专
cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

仅供金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）使用

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二一年一月一日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

张文亮　　张　霞

律师事务所负责人（签字）：

韩德晶

北京观韬中茂律师事务所

2021年 1月 7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

李力

郭丽娟

吴玮

会计师事务所负责人（签字）：

徐华

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 1月 7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：石炻　王钰莹

石炻　　王钰莹

评级机构负责人签名：闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年1月7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十一节 备查文件

## 一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

1、中国证监会关于同意金融街控股股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复；

2、本期债券募集说明书；

3、本期债券募集说明书摘要；

4、发行人2017年-2019年经审计的财务报告，2020年三季度未经审计的财务报表；

5、北京观韬中茂律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

6、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；

7、本期公司债券受托管理协议；

8、本期公司债券债券持有人会议规则。

## 二、备查地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（http://www.szse.cn）查阅本期债券募集说明书及摘要。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

传真：010-65608445



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn