



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)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要

本期债券发行金额:	不超过 11 亿元（含 11 亿元）
增信情况:	无担保
发行人:	金融街控股股份有限公司
主承销商/受托管理人:	中信建投证券股份有限公司
评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体信用等级	AAA
债券信用等级	AAA

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期: 2022 年 3 月 21 日

声明

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

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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。

二、本期债券发行上市前，发行人最近一期末的净资产为399.89亿元（2021年9月30日合并财务报表中的所有者权益合计）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为30.70亿元（2018年-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券年利息的1.5倍。2021年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润111,429.42万元。截至2021年9月30日，发行人母公司资产负债率为69.41%，合并口径下资产负债率为76.49%。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

三、中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体评级为AAA，对本期债券的债项评级为AAA，在信用评级报告有效期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化、及本期债券偿债保障情况等情况，在发生可能影响本期债券信用级别的重大事件时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据《中诚信国际关于金融街控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的跟踪评级安排》提供相应资料。中诚信国际信用评级有限责任公司的不定期跟踪报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

本期债券评级报告揭示的主要风险如下：

（一）房地产行业政策。在监管政策的持续影响下，2021年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力，虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

（二）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。

（三）杠杆比率处于较高水平。由于土地储备规模扩大、开发项目增加且自持物业规模较大，公司外部融资保持在一定规模，净负债率处于较高水平。

四、本期债券品种一期限为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；品种二期限为5年期。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在的第3个计息年度付息日将持有的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。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整后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30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。

五、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。

六、2018年度、2019年度、2020年度和2021年前三季度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-902,913.32万元、266,029.49万元、988,987.79万元和230,762.37万元。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年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为988,987.79万元，较2019年增长722,958.30万元，增长的主要原因一是《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，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地块合作协议并收回前期支付价款，二是新增项目投资现金支出、税费支出及向合作企业提供股东借款减少。2021年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额为230,762.37万元，上年同期为14,842.84万元，变化主要原因一是公司销售签约和销售回款较去年同期明显增加；二是公司根据与北京中信房地产有限公司签订的《解除北京中信城B地块合作协议》，收回资金占用费。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。

七、根据《证券法》等相关规定，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，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《证券期货投资者适当性管理办法》。本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

八、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，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。

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

期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、本期发行结束后，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（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，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。

十一、本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

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

十三、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。

十四、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”。2020年10月，

《十四个五年规划和二〇三五年远景目标建议》明确指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。中国房地产市场调控政策整体将保持连续性和稳定性。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。

十五、2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人投资性房地产分别为3,858,107.36万元、3,968,556.73万元、4,083,182.39万元和3,744,760.98万元，占当年总资产的比重分别25.93%、24.48%、24.13%和22.01%，近三年发行人根据经营计划增持中心城市核心区域的优质物业，投资性房地产规模逐年上升。近三年及一期，发行人公允价值变动损益分别为2,365.65万元、68,294.78万元、-42,799.78万元和67,844.59万元，占当期利润总额的比重分别为0.43%、11.95%、-12.37%和39.18%。2020年，发行人公允价值变动损益为负的原因主要系通过股权转让方式处置金融街·万科丰科中心项目，调减公允价值变动收益（税前）6.83亿元。2021年1-9月，上海静安融悦中心西区A栋办公楼、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工，上述项目根据公司双轮驱动战略和土地出让合同规定在竣工后持有经营，公司聘请第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估，产生公允价值变动损益。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、天津、重庆等中心城市的核心区域，资产保值能力较强，增值空间较大。

十六、随着发行人在建拟建项目开发推进并继续拓展新的项目，发行人的融资及资金调配将面临一定压力。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。

十七、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¹有所上升。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息负债分别为8,318,838.33万元、8,773,757.53万元、9,213,929.33万元和8,539,419.65万元。2021年9月末，发行人有息负债有所下降。

十八、截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人存货余额分别为7,763,847.01万元、8,004,109.94万元、8,200,565.90万元和9,185,070.26万元，占资产总额的比重分别为52.18%、49.38%、48.46%和53.99%。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。

十九、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2021年9月末，发行人受限资产总计4,253,762.04万元，占当期总资产的25.00%，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。

二十、截至2020年末，发行人可结算规划建筑面积1,707万平方米（对应权益规划建筑面积1,383万平方米），项目主要集中于五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域。2020年，发行人实现销售签约面积172.8万平方米，实现销售签约金额402亿元。发行人库存集中于五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域，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。

二十一、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人营业外支出分别为1,968.16万元、8,872.14万元、3,513.70万元和335.78万元。2019年度，

¹ 本募集说明书摘要中发行人有息负债指长期借款、应付债券、短期借款、一年内到期的非流动负债和其他应付款中有息债务部分合计金额。

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。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。

二十二、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。

公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东和实际控制人（国资委除外）已承诺，发行人及其子公司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，将承担赔偿责任。

二十三、2020年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为24.98亿元，较上年同期减少27.41%，主要系受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发业务项目结算规模较去年同期下降；资产管理业务客流量和销售额明显下滑，加之给客户租金减免，收入和毛利率有所下降。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。

二十四、截至2021年9月末，发行人净负债率为166.99%。发行人高度重视财务稳健和现金流安全，将通过持续加强资金统筹和调度，把握好项目销售签约回款、新增项目投资、项目工程投资等大额资金收支关系。

二十五、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。

二十六、2020年以来至本募集说明书摘要签署日，发行人三分之一以上董事、总经理发生变动，其中林义相先生和牛俊杰先生因任期届满不再担任公司独立董事职务，董真瑜女士因个人原因辞去公司董事职务，吕洪斌先生因个人原因辞去公司董事、总经理职务。

二十七、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。

二十八、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。

二十九、发行人为深圳证券交易所上市公司，股票代码为000402.SZ，股票状态正常，2020年受疫情影响发行人经营业绩有一定下滑，但伴随国内疫情消退，发行人经营状况稳步改善，不存在重大违法违规行为，不影响发行及上市条件。

目录

声明.....	1
重大事项提示	2
释义.....	11
第一节 发行概况	13
一、本期发行的基本情况.....	13
二、认购人承诺.....	17
第二节 募集资金运用	18
一、募集资金运用计划.....	18
二、前次公司债券募集资金使用情况.....	20
三、本次公司债券募集资金使用承诺.....	21
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人概况.....	22
二、发行人历史沿革及历次股本变动情况.....	23
三、发行人股权结构.....	24
四、发行人权益投资情况.....	26
五、发行人的治理结构及独立性.....	36
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	45
七、发行人主要业务情况.....	49
八、媒体质疑事项.....	79
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	80
第四节 财务会计信息	81
一、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	81
二、报告期内主要财务指标.....	90
三、公司有息债务情况.....	91
四、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	93
第五节 发行人及本期债券的资信状况	95
一、报告期历次主体评级情况、变动情况及原因.....	95
二、信用评级报告的主要事项.....	96
三、其他重要事项.....	97
四、发行人资信情况.....	97
第六节 备查文件	103
一、备查文件内容.....	103
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	103

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有所指，下列词语具有如下特定含义：

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 11 亿元（含 11 亿元）的金融街控股股份有限公司 2022 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、最近三年及一期	指	2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
近三年、最近三年	指	2018 年 1 月 1 日至 2020 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（不包括法定节假日或休息日）
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、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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。

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。

本公司于 2020 年 6 月 29 日获得中国证券监督管理委员会《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》同意面向专业投资者发行面值不超过（含）181 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：金融街控股股份有限公司。

债券名称：本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券全称为金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二债券全称为金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

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，本期债券为第十期发行。本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 11 亿元（含 11 亿元）。

债券期限：本期债券设 2 个品种，品种一期限为 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；品种二期限为 5 年期。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。本期债券品种一债券初始票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 28 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：本期债券按年付息。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 28 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 2023 年至 2025 年每年的 3 月 28 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）

日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：本期债券到期一次还本。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2027 年 3 月 28 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 2025 年 3 月 28 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）。本期债券品种二的兑付日为 2027 年 3 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

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

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。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AAA。

调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 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。

回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回

售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司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。

回售登记期：对于本期债券品种一，自发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，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票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

专项账户相关信息如下：

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：恒丰银行北京分行营业部

银行账户：801010010122201025

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。

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

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 3 月 22 日。

发行首日：2022 年 3 月 25 日。

预计发行期限：2022 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 28 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 28 日。

2、本期债券上市安排

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

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2020]1382 号）本次债券发行总额不超过 181 亿元（含 181 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 11 亿元（含 11 亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券的发行规模为不超过 11 亿元（含 11 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。

本期债券拟用于偿还回售的公司债券在下述范围内确定：

表：本期债券拟偿还到期或回售的公司债券明细

单位：亿元、%

债券简称	起息日	回售日	票面利率	债券余额
19 金控 04	2019-04-08	2022-04-08	4.37	11.00

19 金控 04 回售登记规模为 11 亿元，回售不可撤销且不进行转售。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金正常使用的前提下，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，对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，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（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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，按照公司制度履行内部决策程序。

本期债券存续期内，发行人调整资金用途的，必须经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

发行人承诺本次募集资金最终用于偿还 19 金控 04。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设监管账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、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。

3、对发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率保持 2.29，没有变化。

二、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，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 03	40	40	补充营运资金	补充营运资金
2	19 金控 04	11	11	偿还公司债券	偿还公司债券
3	19 金控 06	10	10	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
4	19 金控 08	10	10	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
5	20 金街 01	20	20	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券
6	20 金街 02	20	20	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券
7	20 金街 03	10	10	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券
8	21 金街 01	9	9	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券
9	21 金街 02	11.3	11.3	偿还到期或回售公司债券	偿还到期或回售公司债券
10	21 金街 03	20	20	偿还到期公司债券	偿还到期公司债券
11	21 金街 04	19	19	偿还到期公司债券	偿还到期公司债券
12	21 金街 05	25	25	偿还到期或回售的公司债券	偿还到期或回售的公司债券
13	21 金街 06	10	10	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券
14	21 金街 07	15	15	偿还回售公司债券	偿还回售公司债券

注：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，截至本募集说明书摘要签署日，15 金街 03 债券余额为 1.01 亿元。

三、本次公司债券募集资金使用承诺

本公司承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，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。

本公司承诺如本期发行用于偿还回售债券，回售资金来源于新债发行的部分后续不进行转售。

本公司承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：金融街控股股份有限公司

法定代表人：高靓

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

统一社会信用代码：9111000020283066XF

住所：北京市西城区金城坊街7号

邮政编码：100033

联系电话：010-66573955

传真：010-66573956

办公地址：北京市西城区金城坊街7号

信息披露负责人：张晓鹏

信息披露负责人联系方式：010-66573955

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。）

网址：www.jrjkg.com.cn

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

二、发行人历史沿革及历次股本变动情况

（一）历史沿革信息

1、发行人前身

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

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

2、股权转让及资产置换

1999 年 12 月 27 日华西包装集团公司与北京金融街建设集团（后更名北京金融街投资（集团）有限公司）签署《股权转让协议》，华西包装集团公司将其所持 48,691,500 股国有法人股全部转让给金融街集团。

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

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

3、发行人上市以来重大股本变动

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

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

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

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

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

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

2010 年 5 月，发行人实施 2009 年度资本公积转增股本的方案，每 10 股转增 2.2 股，总股本由 2,481,212,959 股增至 3,027,079,809 股。

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

（二）重大资产重组

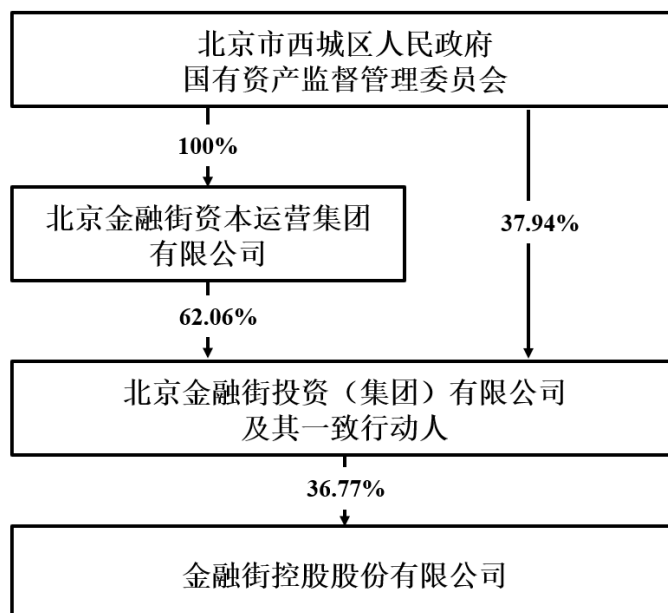
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2021 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，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



（二）发行人控股股东基本情况

截至 2021 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 111.2439 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；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）。主营业务主要包括三大板块，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 2020 年末，金融街集团资产总额为 25,797,736.08 万元，负债总额为 19,170,169.87 万元，所有者权益为 6,627,566.21 万元；2020 年度实现营业总收入 2,899,190.40 万元，利润总额 374,047.40 万元，净利润 224,081.26 万元，归属于母公司所有者的净利润 91,860.41 万元。

截至 2021 年 9 月末，金融街集团资产总额为 26,614,624.96 万元，负债总额为 19,896,564.23 万元，所有者权益为 6,718,060.73 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入总收入 2,078,784.35 万元，利润总额 239,930.64 万元，净利润 164,156.98 万元，归属于母公司所有者的净利润 64,597.34 万元。

截至 2021 年 9 月末，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。

（三）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 and 结构的战略性调整；通过统计、稽核等方式对区属企业国有资产的保值增值情况进行监管；建立和完善国有资产保值增值指标体系，拟定考核标准，维护国有资产出资人的权益；加强协调解决区属企业改革、发展、稳定方面重大问题的职责；代表区政府向区属企业派出监事，负责监事会的日程工作；主管区街道经济管理协会和全区各街道集体资产管理协会；承办上级机关和区委、区政府交办的其他事项。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司有 149 家，基本情况如下：

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)产城融合发展有限公司	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
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
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
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

金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

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
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	-	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
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

金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

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	-	100.00	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
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

金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

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(上海城桥经济开发区)	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(上海城桥经济开发区)	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
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-1	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	广州市荔湾区金钰街 19 号 101 房	房地产开发	-	50.00	直接设立	三级

金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

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
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	广东省东莞市茶山镇乐居五路 1 号 144 室	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海滨公路下侧（海世界二期 S2#商业）	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
StartPlusInvestmentlimited(啟添投资有限公司)	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
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交子大道 383 号 G 座 4 层 401 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

金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

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交子大道383号G座4层405单元	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
廊坊市融方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
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-53	企业管理	-	80.00	直接设立	三级
北京金熙晟景企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-56	企业管理	-	80.00	直接设立	三级
北京融程企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区月坛南街1号院1号楼3层5-306-A-30	企业管理	-	100.00	直接设立	三级
上海融鹏置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
重庆金融街融驰置业有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区青龙村24号附1至附8号	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
上海融文置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
上海融祯企业管理咨询有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产经纪	100.00	-	直接设立	二级
上海融捷置业有限公司	上海市	上海市宝山区沪太路6397号1-2层	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
佛山融辰置业有限公司	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇南涌社区民族路39号之六	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路2588号17幢4230室	房地产经纪	100.00	-	直接设立	二级
惠州市德鸿置地有限公司	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路87-6号	房地产开发	-	100.00	收购	四级

固安融筑房地产开发有限公司	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地 5 号楼 202	房地产开发	100.00	-	直接设立	二级
固安融兴房地产开发有限公司	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地 5 号楼 201	房地产开发	100.00	-	直接设立	二级
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-41 工位(集群登记)	企业管理咨询	-	100.00	直接设立	三级
苏州熠彤企业咨询管理有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-45 工位(集群登记)	企业管理咨询	-	100.00	直接设立	三级
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-53 工位(集群登记)	企业管理咨询	-	100.00	直接设立	三级
苏州熠皓企业咨询管理有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-57 工位(集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级
苏州熠循企业咨询管理有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-58 工位(集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级
上海融廷置业有限公司	上海市	上海市奉贤区金碧路 1990 号 1 层	房地产开发	-	100.00	直接设立	三级
北京慕城文化传播有限公司	北京市	北京市怀柔区渤海镇慕田峪村 314 号院 1 号楼 1 至 2 层	娱乐业	-	70.00	直接设立	三级
无锡融乾置业有限公司	无锡市	无锡市锡山区安镇街道丹山路 78 号锡东创融大厦 A 座 302-33	房地产开发	-	51.00	直接设立	四级
无锡融炜置业有限公司	无锡市	无锡市梁溪区上马墩路 158 号 538 室	房地产开发	-	51.00	直接设立	四级
苏州融焯置业有限公司	昆山市	昆山开发区春旭路 258 号东安大厦 701 室	房地产开发	-	100.00	直接设立	四级
嘉兴融鹏交控置业有限公司	嘉兴市	浙江省嘉兴市海盐县沈荡镇镇中南路 165 号底层 1-22 号房	房地产开发	-	51.00	直接设立	四级

发行人主要子公司²基本情况如下：

（1）金融街（北京）置地有限公司

金融街（北京）置地有限公司成立于 2010 年 11 月 23 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为刘洋。经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发；技术服务；机动车公共停车场服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（“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

²主要子公司选取标准为单个子公司 2020 年度实现的净利润对发行人 2020 年度合并口径净利润影响达到 10%以上的子公司。

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”；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）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）

（3）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。

（4）广州融辰置业有限公司

广州融辰置业有限公司成立于 2015 年 10 月 14 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；蔬菜零售；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；场地租赁（不含仓储）；文具用品零售；会议及展览服务；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；小饰物、小礼品零售；图书出租；音像制品出租；干果、坚果零售；房地产中介服务；档案馆；游泳馆；快餐服务；餐饮配送服务；酒吧服务；中餐服务；散装食品零售；洗浴服务；烟草制品零售；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；美容服务；理发服务；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；音像制品及电子出版物零售。

（5）苏州融拓置业有限公司

苏州融拓置业有限公司成立于 2017 年 12 月 6 日，注册资本 2,000 万元，法定代表人为袁俊杰，经营范围包括房地产开发及经营；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（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）许可项目：住宿服务；文件、资料等其他印刷品印刷；食品经营（销售预包装食品）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：会议及展览服务；酒店管理；健身休闲活动；棋牌室服务；洗烫服务；咨询策划服务；票务代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务。

（6）北京融德房地产开发有限公司

北京融德房地产开发有限公司成立于 2017 年 8 月 28 日，注册资本 68,700 万元，法定代表人为庄江波，经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；技术开发、服务；机动车公共停车场的经营管理；货物进出口；技术进出口；代理进出口；企业管理咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2020 年度基本财务情况如下：

表：发行人主要子公司基本财务情况

单位：万元

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
金融街（北京）置地有限公司	房地产开发	10,000	493,872	227,085	1,827	285,053	213,697
金融街重庆融拓置业有限公司	房地产开发	60,000	225,043	103,536	214,037	60,514	45,375
广州融方置业有限公司	房地产开发	1,000	149,804	20,204	113,985	45,904	34,636
广州融辰置业有限公司	房地产开发	1,000	107,411	23,577	221,946	42,728	32,050

苏州融拓置业有限公司	房地产开发	2,000	504,131	26,536	216,730	39,830	29,861
北京融德房地产开发有限公司	房地产开发	68,700	154,002	38,676	153,227	-24,560	-25,938

注：

2020 年度，北京融德房地产开发有限公司亏损主要系受新冠肺炎疫情和房地产调控政策影响，项目当期销售签约价格低于单方成本，导致出现亏损。

（二）发行人合营、联营公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人联营、合营企业共有 17 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、%

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
北京绿色交易所有限公司	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
北京京石融宁房地产开发有限公司	联营企业	房地产开发	1,000	49.00	长期股权投资

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

1、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；12）制订本章程修改方案；13）管理公司信息披露事项；14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；16）法律、行政法规、部门规章或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 172 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 173 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、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；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

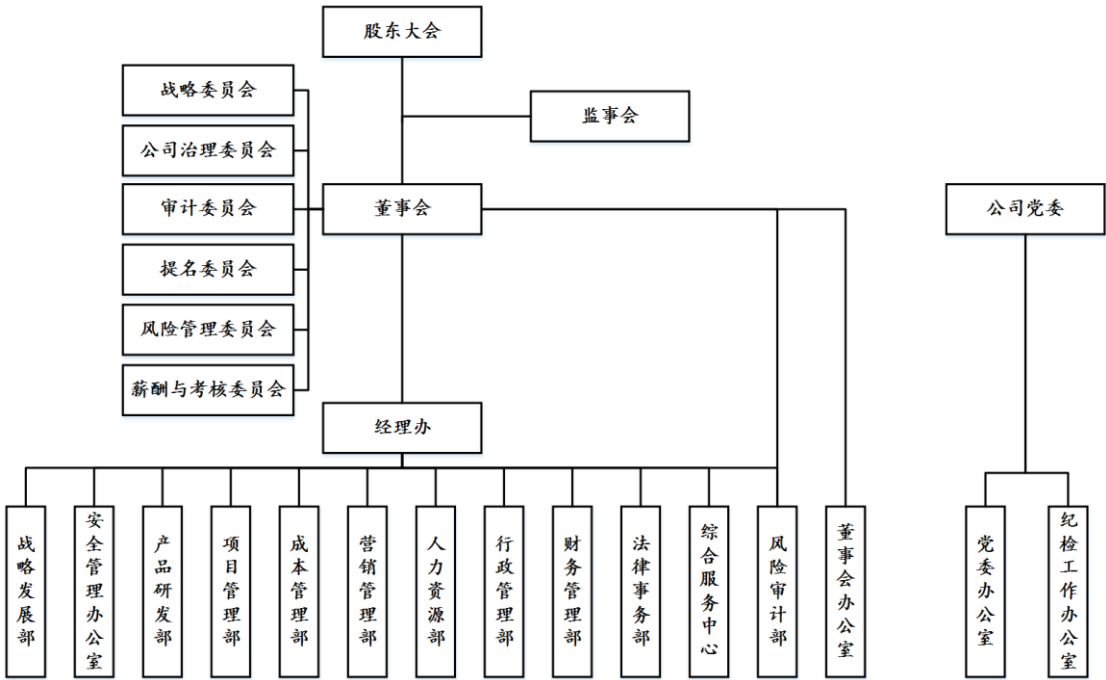
根据发行人公司章程第 153 条，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、常务副总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人和公司认定的其他管理人员为公司高级管理人员。公司章程第 157 条规定总经理对董事会负责，行使下列职权：1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；3）拟订公司内部管理机构设置方案；4）拟订公司的基本管理制度；5）制定公司的具体规章；6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人和其他高级管理人员；7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他

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。

2、发行人治理结构图

截至募集说明书摘要签署日，发行人治理结构图如下：

图：发行人治理结构图



截至募集说明书摘要签署日，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

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

序号	部门名称	主要职能
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

（二）内部管理制度

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

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

1、在财务管理方面：依据董事会制定的财务战略，合理筹集资金，有效营运资产，加强资产管理和风险控制，发行人制订了《财务会计制度》，建立了系统的财务管理机制，主要包括：（1）建立财务决策机制：明确决策规则、程权限和责任等；（2）建立财务决策回避机制：对股东、董事会成员、高级管理人员与公司利益有冲突的财务决策实行回避制度；（3）建立财务风险管理制度：明确投资者、经营者及其他相关人员的管理权限和责任，按照风险与收益均衡、不相容职务分离等原则，控制财务风险；（4）建立财务预算管理制度事项：明确运算管理的程序、执行时间、权责归属等细节问题；（5）组织机构管理机制：明确财务管理权职机构及其管理职权和内容；（6）资金筹集制度：明确了对资金筹集的方式、原则、程序和细则；（7）资产营运：建立资金管理制度，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金。内容包括对建立销售合同、存货管理管理以及固定资产购建、使用、处置制度；（8）对外担保制度：明确了对外担保活动应遵守的审批程序和实施职能部门；（9）损益管理

制度：说明了收入管理的内容，成本控制的制度原则以及收益分配的实施内容和条件；（10）清算重组：明确了重组清算活动的实施原则和程序；（11）财务监督：公司设立审计委员会和监事会，对公司的审计、定期报告以合作事务所、机构的更换等进行职权监督和管理；（12）关联交易：明确了对关联交易的管理制度。

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

3、在预算管理制度方面：除于《财务管理制度》中专章进行有关规定以外，发行人制定了独立的《全面预算管理制度》，包括经营计划、投资计划、财务计划、管理工作计划等。《全面预算管理制度》规定内容主要涵盖：（1）预算的范围：包括公司及所属全资、控股及实施管理控制的子公司；（2）预算的种类：涵盖项目开发建设、销售管理、经营管理、资本运营、财务管理等各方面；（3）预算内容：业务预算、资本预算和财务预算组成；（4）预算管理委员会：经董事会批准设立，由总经理担任预算管理委员会主任，委员会成员由公司经理班子组成，预算管理委员会是公司预算管理的领导机构，负责组织预算的编制、执行、调整、分析和考核；（5）预算区间：自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；（6）预算管理过程：实行全员参与和全过程控制；（7）预算管理办公室：在预算管理委员会下设，作为预算管理委员会的日常执行机构，预算管理办公室分类制定相关项目的预算标准；（8）预算监控：施预算执行的动态监控机制。每月统计各项预算指标实际执行结果，召开经营预算（计划）分析会。预算管理办公室不定期开展对公司各部门、各子公司预算执行情况的检查及分析；（9）预算调整：预算调整包括预算目标的调整和不影响预算目标的调整，预算本着一经批准不得随意调整的原则；（10）预算考核：每考核期末预

算管理委员会组织预算管理办公室对公司各部门、各子公司预算的实际执行情况进行评价与考核。预算管理秉承着全面性、统筹平衡性、积极适度性、刚性和因企制宜性的原则，各全面预算管理组织、制度、职权明确，相互配合，为全面预算管理的实施提供了组织和制度上的保障。

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

5、在关联交易制度方面：发行人制定了《关联交易制度》并对关联交易制度作出了详细规定。主要包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义；（3）明确关联交易决策程序；（4）明确关联交易披露内容；（5）说明日常关联交易管理原则。另有《规范与关联方资金往来的管理制度》对规范关联方资金往来有规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然人资金往来金额在 30 万元以下，与关联法人资金往来金额在 300 万元以下的，由公司总经理审核后报董事长批准；公司与关联自然人资金往来金额在 30 万元以上，与关联法人资金往来金额在 300 万元以上的，由公司董事会审议决定。

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《股权投资管理制度》中，发行人对于投资管理规定了严格的权限和审批程序：第六条单笔投资总额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以下，或绝对金额不超过 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。安全生产工作安全维稳工作的一部分，维稳工作内容详见公司其他相关管理制度。管理方针：“安全第一、预防为主、综合治理”；目标：确保无甲方主体安全生产责任事故，杜绝“较大级别”（含）以上安全生产事故，减少一般安全生产事故；管理原则：坚持安全生产工作“三同时”原则、“管生产必须管安全”原则。

9、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。

（三）发行人的独立性

1、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。

2、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。

3、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。

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、业务经营独立性

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

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

章程》的相关规定。截至本募集说明书摘要签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：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	2020 年末持股数（股）	2020 年末持有公司已发行债券数（张）
高靓	董事长	1970 年	2017.01.19-2023.08.30	282,300	-
杨扬	副董事长	1968 年	2017.04.18-2023.08.30	-	-
赵鹏	副董事长	1973 年	2018.08.23-2023.08.30	12,000	-
盛华平	董事	1967 年	2022.01.28-2023.08.30	30,000	-
	常务副总经理		2017.02.24-2023.08.30		
白力	董事	1974 年	2017.02.16-2023.08.30	52,900	-
王开国	董事	1989 年	2021.05.12-2023.08.30	-	-
杨小舟	独立董事	1964 年	2017.08.09-2023.08.30	-	-
张巍	独立董事	1964 年	2020.08.31-2023-08-30	-	-
朱岩	独立董事	1971 年	2020.08.31-2023-08-30	-	-
监事会成员					
姓名	职务	出生年份	任期	2020 年末持股数（股）	2020 年末持有公司已发行债券数（张）
栗谦	监事会主席	1965 年	2017.02.16-2023.08.30	239,322	-
谢鑫	监事	1982 年	2017.12.20-2023.08.30	-	-
李想	监事	1969 年	2021.04.21-2023.08.30	-	-
非董事高级管理人员					
姓名	职务	出生年份	任期	2020 年末持股数（股）	2020 年末持有公司已发行债券数（张）
王志刚	副总经理	1968 年	2011.07.01-2023.08.30	169,694	-
张晓鹏	副总经理	1972 年	2017.02.24-2023.08.30	228,414	-
	董事会秘书		2010.01.14-2023.08.30		
张梅华	财务总监	1969 年	2011.07.01-2023.08.30	172,000	-
傅英杰	副总经理	1966 年	2017.02.24-2023.08.30	180,000	-
李亮	副总经理	1980 年	2017.02.24-2023.08.30	27,000	-

注：2021 年 12 月，吕洪斌先生辞去公司总经理职务，为保障公司正常运

营，在公司董事会聘任总经理之前，由公司现任常务副总经理盛华平先生代为履行公司总经理职责，主持公司日常生产经营工作。公司将按照依法合规程序，尽快完成聘任新任总经理的工作。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

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集团有限公司常务副总经理。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。

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。现任公司副董事长、大家保险集团有限责任公司总经理助理兼董事会秘书、大家人寿保险股份有限公司董事、中国民生银行股份有限公司董事、远洋集团控股有限公司董事。

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），北京华融综合投资有限公司董事长。现任公司董事，长城人寿保险股份有限公司董事长、党委副书记，长城财富保险资产管理股份有限公司董事。

王开国：男，本科学历，工商管理专业，曾任福佳集团富佳开发有限公司运营总监，福佳集团有限公司总裁助理，福佳集团有限公司石化贸易事业部总裁，福佳集团有限公司地产事业部总裁，福佳集团有限公司副总裁。现任公司董事，和谐健康保险股份有限公司资产管理中心副总经理，和益荣国际贸易有限公司执行董事、经理，万达信息股份有限公司高级副总裁、董事，新疆金风科技股份有限公司董事。

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，北京金融街房

地产顾问有限公司党支部书记。现任公司董事、常务副总经理（代行总经理职责）、党委委员，北京金融街资产管理有限公司董事长兼总经理，北京产权交易所有限公司董事，北京绿色交易所有限公司董事。

杨小舟：男，博士，中国注册会计师。现任公司独立董事，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，信达金融租赁有限公司独立董事。

张巍：女，博士，现任公司独立董事，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：男，博士，现任公司独立董事，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，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，中国数字经济百人会专家、中国技术经济学会区块链分会理事长、中国技术经济学会产业数字金融技术应用实验室主任、中网联数字经济专委会副主任委员、上海市信息化专家委员会成员、中国商务部电子商务专家委员会成员、IEEE 计算机协会区块链委员会技术顾问、全国专业标准化技术委员会委员、成都信息工程大学区块链产业学院学术院长，中国民航信息网络股份有限公司监事会独立监事，广东精艺金属股份有限公司独立董事。

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公司董事长。现任公司监事会主席、党委委员。

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。

李想：男，硕士，高级经济师，曾任公司人力资源部总经理、办公室主任、北京金石融景房地产开发有限公司党总支书记、金融街（北京）置地有限公司党支部书记、金融街（北京）置业有限公司党总支书记。现任公司监事、党委委员、工会主席。

3、高级管理人员简历

盛华平：详见上文董事会成员简历。

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董事长、总经理，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、安全总监。

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，中证焦桐基金管理有限公司副董事长。

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。

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、金融街（北京）置业有限公司总经理。现任公司副总经理，金融街（北京）置业有限公司执行董事，金融街（武汉）置业有限公司执行董事，北京武夷房地产开发有限公司董事，北京通州商务园开发建设有限公司董事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

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

1、房地产行业现状

2021 年上半年，中央政府秉承调控政策的稳定性和持续性，坚持“房住不炒”的政策主基调不变，落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局和中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国商品房销售面积为 8.9 亿平方米，同比增长 27.7%，较 2019 年同期增长 17.1%，其中住宅销售面积为 7.9 亿平方米，同比增长 29.4%，较 2019 年同期增长 19.5%，商务地产销售面积为 0.5 亿平方米，同比增长 6.8%，较 2019 年同期下降 17.0%；全国商品房销售金额为 9.3 万亿元，同比增长 38.9%，较 2019 年同期增长 31.4%，其中住宅销售额为 8.5 万亿元，同比增长 41.9%，较 2019 年同期增长 38.0%，商务地产销售额为 0.6 万亿元，同比增长 9.4%，较 2019 年同期下降 19.3%。

分城市来看，2021 年上半年，一线城市商品房成交面积同比增长 69.6%，较 2019 年同期增长 33.0%；二线城市商品房成交面积同比增长 38.3%，较 2019 年同期增长 13.9%；三四线城市商品房成交面积同比增长 25.9%，较 2019 年同期增长 16.9%。

根据中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国百城住宅价格累计上涨 1.7%，涨幅较去年同期扩大 0.4 个百分点。分城市看，2021 年上半年，一线城市住宅价格同比上涨 1.8%，涨幅较去年同期收窄 0.2 个百分点；二线城市住宅价格同比上涨 1.6%，涨幅较去年同期扩大 0.5 个百分点；三四线住宅价格累计上涨 1.7%，涨幅较去年同期扩大 1.2 个百分点。

根据中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国 300 个城市住宅用地成交楼面均价为 6,170 元/平方米，同比上涨 26.7%，较 2019 年同期增长 34.3%。分城市看，一线城市住宅用地成交楼面均价为 16,591 元/平方米，较去年同期下降 0.5%，较 2019 年同期下降 1.0%；二线城市住宅用地成交楼面均价为 7,333 元/平方米，较去年同期增长 22.9%，较 2019 年同期增长 26.7%；三四线城市住宅用地楼面均价为 4,160 元/平方米，较去年同期增长 25.1%，较 2019 年同期增长 45.7%。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2021 年上半年，北京、上海、天津优质写字楼的空置率分别为 16.9%、17.8%和 34.3%，北京较去年同期提高了 1.4 个百

分点，上海和天津较去年同期分别下降了 2.1、12.6 个百分点；北京、上海、天津优质写字楼租金分别为 398.9 元/平方米/月、276.7 元/平方米/月和 97.0 元/平方米/月，北京、上海、天津租金较去年同期分别下降了 5.0%、1.9%、1.9%。

2、房地产行业发展趋势

2020 年以来，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。

3、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、自然资源部、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 and 规范；自然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、自然资源部和房屋交易管理部门等。

近年来房地产业发展迅速，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 1,300 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。

2020 年 4 月，中央政治局会议继续强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；5 月两会政府会议再次强调相同定位，并提出要因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

2020 年 8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。

（二）公司所处行业地位及主要竞争优势

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。2020 年，公司通过招拍挂、股权收购等方式，以合理成本在上海、佛山、惠州、天津、遵化获取项目 5 个，新增项目权益规划建筑面积 96.9 万平方米，实现权益投资额约 50 亿元。截至 2021 年 6 月底，公司已进入五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域 16 个，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,736 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,424 万平方米）。

3、管理优势

发行人根据房地产价值规律，加强对投资管理、产品管理、营销管理、成本管理、合规管理等标准、体系建设，同时以业务为导向推进信息化建设，提升经营决策支撑水平。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 2021 年 9 月末，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 105.16 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。

（三）发行人主营业务情况

1、公司的经营范围及主营业务

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。）

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。

2、发行人报告期内主营业务分析

（1）发行人近三年及一期营业收入情况

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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	966,633.64	1,812,137.34	2,618,401.60	2,211,335.43
营业成本	717,330.85	1,216,666.54	1,566,997.63	1,136,646.83
营业利润	171,187.65	335,626.27	575,592.45	538,429.80
净利润	113,131.80	221,846.79	412,065.29	403,748.74
毛利润	249,302.79	595,470.80	1,051,403.97	1,074,688.59
毛利率	25.79%	32.86%	40.15%	48.60%

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 2,211,335.43 万元、2,618,401.60 万元、1,812,137.34 万元和 966,633.64 万元。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。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年下降 30.79%，主要系受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发业务项目结算规模较上年同期下降。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 1,136,646.83 万元、1,566,997.63 万元、1,216,666.54 万元和 717,330.85 万元。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。2020 年度，发行人营业成本较 2019 年度下降 22.36%，与营业收入变动趋势一致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 1,074,688.59 万元、1,051,403.97 万元、595,470.80 万元和 249,302.79 万元；毛利率分别为 48.60%、40.15%、32.86%和 25.79%。

（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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
------	--------------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	794,851.55	82.23	1,581,336.08	87.26	2,356,913.59	90.01	1,958,975.65	88.59
物业租赁	131,418.43	13.60	166,885.34	9.21	184,112.35	7.03	174,141.81	7.87
物业经营	31,204.65	3.23	32,641.06	1.80	68,740.91	2.63	67,468.92	3.05
其他收入	9,159.00	0.95	31,274.87	1.73	8,634.74	0.33	10,749.05	0.49
合计	966,633.64	100.00	1,812,137.34	100.00	2,618,401.60	100.00	2,211,335.43	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人房产开发营业收入分别为 1,958,975.65 万元、2,356,913.59 万元、1,581,336.08 万元和 794,851.55 万元。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。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 20.31%；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。2020 年，受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发业务项目结算规模较上年同期下降，房产开发业务实现营业收入 1,581,336.08 万元，同比下降 32.91%；因结算项目的结构性差异，房地产开发业务毛利率有所下滑至 27.54%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人物业租赁收入分别为 174,141.81 万元、184,112.35 万元、166,885.34 万元和 131,418.43 万元。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。2020 年，公司物业租赁业务受新冠肺炎疫情影响，项目客流量和销售额明显下滑，加之给客户租金减免，租赁收入和毛利率有所下降，实现营业收入 166,885.34 万元，同比下降 9.36%，毛利率为 88.37%，较上年同期下降 2.97 个百分点。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人物业经营收入分别为 67,468.92 万元、68,740.91 万元、32,641.06 万元和 31,204.65 万元，总体呈波动趋势。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%。2020 年，公司物业经营业务实现营业收入 32,641.06 万元，同比下降 52.52%，毛利率为-22.66%，较上年同期下降 46.92 个百分点。

公司物业经营业务下降的主要原因是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率和景区客流量大幅下降。

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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	667,263.43	93.02	1,145,858.81	94.18	1,490,439.21	95.11	1,062,442.36	93.47
物业租赁	12,079.10	1.68	19,403.09	1.59	15,942.61	1.02	14,341.22	1.26
物业经营	31,962.21	4.46	40,038.73	3.29	52,068.91	3.32	52,098.36	4.58
其他收入	6,026.11	0.84	11,365.91	0.93	8,546.91	0.55	7,764.89	0.68
合计	717,330.85	100.00	1,216,666.54	100.00	1,566,997.63	100.00	1,136,646.83	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人房产开发营业成本分别为 1,062,442.36 万元、1,490,439.21 万元、1,145,858.81 万元和 667,263.43 万元，占营业成本的比例分别为 93.47%、95.11%、94.18%和 93.02%，占比较高。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人物业租赁成本分别为 14,341.22 万元、15,942.61 万元、19,403.09 万元和 12,079.10 万元。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人物业经营成本分别为 52,098.36 万元、52,068.91 万元、40,038.73 万元和 31,962.21 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	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京地区	218,106.41	22.56	480,736.29	26.53	825,440.80	31.52	604,402.15	27.33
重庆地区	66,598.31	6.89	420,852.96	23.22	232,522.85	8.88	197,698.50	8.94
天津地区	226,138.84	23.40	115,868.36	6.39	111,683.51	4.27	230,762.54	10.44
惠州地区	23,633.11	2.45	31,309.74	1.73	72,308.94	2.76	261,338.23	11.82
上海地区	262,760.98	27.18	336,353.24	18.56	634,086.98	24.22	297,353.62	13.45
成都地区	74,653.30	7.72	4,863.38	0.27	-	-	-	-
广州地区	94,742.69	9.80	422,153.37	23.30	742,358.51	28.35	619,780.38	28.03
合计	966,633.64	100.00	1,812,137.34	100.00	2,618,401.60	100.00	2,211,335.43	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：

表：发行人主要客户情况

单位：万元

年度	客户	销售收入
2018 年度	客户一	95,984.05
	客户二	78,940.27
	客户三	66,377.03
	客户四	42,162.20
	客户五	15,485.71
2019 年度	客户一	183,054.00
	客户二	143,824.81
	客户三	100,381.29
	客户四	98,985.11
	客户五	86,984.49
2020 年度	客户一	29,904.88
	客户二	24,798.10
	客户三	19,282.94
	客户四	14,347.46
	客户五	10,296.33
2021 年 1-9 月	客户一	19,589.28
	客户二	19,164.22
	客户三	18,425.55
	客户四	5,025.53
	客户五	4,620.36

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
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
	供应商三	88,850
	供应商四	59,954
	供应商五	48,151
2020 年度	供应商一	115,528
	供应商二	88,264

项目	采购商名称	采购金额
	供应商三	70,598
	供应商四	65,726
	供应商五	54,683
2021 年 1-9 月	供应商一	59,368
	供应商二	28,520
	供应商三	28,345
	供应商四	18,861
	供应商五	8,507

（4）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。

A. 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

3	北京天石基业房地产开发有限公司	SJ-A-6329	四级	2024.5.17
4	金融街重庆置业有限公司	322510	二级	2023.4.13
5	金融街重庆融航置业有限公司	209279	暂定二级	2023.12.25
6	金融街重庆融玺置业有限公司	42010247	暂定二级	2022.3.24
7	金融街重庆融平置业有限公司	4429362	二级	2024.3.21
8	金融街重庆融拓置业有限公司	325032	二级	2023.8.20
9	金融街重庆裕隆实业有限公司	2010008	暂定二级	2021.8.6 (注①)
10	重庆金融街融迈置业有限公司	4409668	暂定三级	2021.10.15 (注①)
11	重庆金融街融驰置业有限公司	4010273	暂定二级	2022.4.19
12	成都中逸实业有限公司	510100DI34341049Z	暂定三级	2024.4.27
13	成都融方置业有限公司	510108DF343413556Z	暂定三级	2023.7.30
14	成都裕诚置业有限公司	510132DR44341286Z	暂定	2021.10.31 (注①)
15	四川雅恒房地产开发有限公司	510132DR44341259Z	暂定	2021.10.24 (注①)
16	上海静盛房地产开发有限公司	沪房管（静安）第 0000206 号	暂定	2017.3.25 (注②)
17	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②)
18	上海融御置地有限公司	沪房管开第 02237 号	三级	2022.3.18
19	上海融兴置地有限公司	沪房管（闸北）第 0000307 号	暂定	2021.9.14 (注①)
20	上海远绪置业有限公司	沪房管（青浦）第 0001002 号	暂定	2020.12.31 (注②)
21	上海融阳置业有限公司	沪房管（崇明）第 0000466 号	暂定	2022.1.6
22	上海融迈置业有限公司	沪房管（崇明）第 0000465 号	暂定	2022.1.6
23	上海融捷置业有限公司	沪房管（宝山）第 0000534 号	暂定	2021.12.11
24	苏州融太置业有限公司	苏州 KF15309	暂定二级	2021.11.19 (注①)
25	苏州融拓置业有限公司	苏州 KF15012	暂定二级	2022.7.29
26	常熟融展置业有限公司	苏州 KF15102	暂定二级	2021.11.13 (注①)
27	无锡融展置业有限公司	无锡 KF14451	暂定二级	2021.11.30 (注①)
28	无锡融拓置业有限公司	无锡 KF14449	暂定二级	2021.11.30 (注①)
29	无锡隼乾房地产开发有限公司	无锡 KF14458	暂定二级	2021.12.10
30	金融街（北京）置地有限公司	XC-A-X3830	三级	2023.3.31
31	北京融嘉房地产开发有限公司	FS-A-8903	暂定	2024.3.1
32	北京融晟置业有限公司	MT-A-X1132	四级	2024.4.16

33	金融街广州置业有限公司	LWQ13100001	三级	2021.12.2
34	广州融都置业有限公司	穗建开 3510157	三级	2023.6.30
35	广州融方置业有限公司	1510617-05	暂定	2021.5.30 (注②)
36	佛山融筑置业有限公司	粤佛房开证字第 1302504 号	暂定	2021.7.28 (注①)
37	佛山融展置业有限公司	粤佛房开证字肆 1300060	四级	2023.2.8
38	佛山融辰置业有限公司	粤房开证字暂 1300064	暂定	2021.12.23
39	东莞融麒置业有限公司	粤（莞）房开证字暂 1001581 号	暂定	2021.07.09 (注①)
40	金融街（北京）置业有限公司	XC-A-6118	四级	2022.4.25
41	廊坊市融方房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1031 号	暂定	2021.12.31
42	金融街长安（北京）置业有限公司	XC-A-6166	四级	2024.4.24
43	金融街（北京）商务园置业有限公司	TZ-A-X1464	四级	2022.5.17
44	北京金融街奕兴置业有限公司	DX-A-5844	四级	2022.8.5
45	北京奕环天和置业有限公司	DX-A-5875	四级	2023.2.3
46	北京金融街奕兴天宫置业有限公司	DX-A-7810	四级	2022.9.30
47	北京金天恒置业有限公司	FT-A-8695	四级	2021.12.4
48	北京融德房地产开发有限公司	DX-A-9614	四级	2023.9.28
49	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	四级	2023.2.3
50	固安融兴房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1625 号	暂定	2022.6.27
51	固安融筑房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1626 号	暂定	2022.6.27
52	北京融丰置业有限公司	FT-A-8762	四级	2023.7.16
53	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 (注②)
54	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②)
55	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②)
56	金融街津塔（天津）置业有限公司	津建房证（2005）第 S1177 号	四级	2013.2.28 (注②)
57	金融街津门（天津）置业有限公司	津建房证（2005）第 S1178 号	四级	2013.2.28 (注②)
58	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
59	天津盛世鑫和置业有限公司	津建房证【2010】第 S1699 号	四级	2022.12.30
60	天津鑫和隆昌置业有限公司	津建房证【2014】第	四级	2022.6.30

		S2364 号		
61	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
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	2024.6.30
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	2024.6.10
66	湖北当代盛景投资有限公司	武房开暂[2016]01878 号	暂定	2021.11.6（注①）
67	武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武房开[2018]40052 号	四级	2024.5.12
68	武汉两湖半岛房地产开发有限公司	武房开暂[2020]02803 号	暂定	2022.6.29
69	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	2021.12.31
70	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①）

注：①根据《住房和城乡建设部房地产市场司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

②截至目前，发行人子公司上海静盛房地产开发有限公司、上海杭钢嘉杰实业有限公司、上海远绪置业有限公司、广州融方置业有限公司、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、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街津门（天津）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。

B.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	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 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	31	10.91	63	15.65	53	16.61	59	19.22
住宅	256	89.09	339	84.35	266	83.39	248	80.78
总计	287	100.00	402	100.00	319	100.00	307	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。

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 万平方米）；住宅地产项目实现销售签约额 248 亿元（实现销售面积 86.4 万平方米）。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 万平方米。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 万平方米）；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 万平方米）。

2020 年，公司以“提价值、快去化、降风险、提效率”为营销指导原则，持续深化价值营销体系，实现销售签约额 402 亿元，较去年同期增长 26%。其中，住宅地产通过“金融街悦享家”等线上销售平台加大品牌宣传和销售推广，通过“Life 金融街·悦生活”服务体系全面推广强化两点一线管理，新开盘项目销售去化率良好，实现销售签约额 339 亿元（销售面积约 149 万平方米）；商务地产通过标准制定、强化团队、完善机制、加强调度等措施，产成品销售取得较大突破，实现销售签约额 63 亿元（销售面积约 24 万平方米）。

2021 年 1-9 月，公司坚持价值营销，强化销售调度，实现销售签约额 287 亿元，较 2020 年同期增长 8.8%，较 2019 年同期增长 14.5%。其中公司住宅产品把握市场窗口期积极推出可售货量、针对不同客户特点多渠道营销、持续提升营销管控能力等措施，实现销售签约额 256 亿元（销售面积 131.1 万平方米）；商务产品通过优化销售激励机制、深挖客户资源、创新营销模式、强化产品打造和服务提升等措施，实现销售签约额 31 亿元（销售面积 13.1 万平方米）。

截至 2021 年 9 月末，发行人主要竣工项目情况如下：

表：截至 2021 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 2021 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	2016 年	64.69	95%	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	2017~2018 年	66.56	93%	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	2013~2015 年	55.11	95%	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	天津大都会项目	天津盛世鑫和置业有限公司	天津	住宅、办公	878,772	2010 年	2012~2020 年	109.20	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	2017~2019 年	63.37	95%	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	3,467,579	2007 年	2008~2020 年	200.00	82%	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
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	1,682,456	2011 年	2013~2021 年	140.75	85%	103D 房地证 2010 字第 02149 号等	地字第 500105201000242 号	建字第 500105201100106 号等	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	2018/2019/2021 年	149.79	64%	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
9	金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	苏州融拓置业有限公司	苏州	住宅 办公 商业 酒店 公寓	676,996	2018 年	2020 年	92.82	88%	地苏（2018）苏州市不动产权第 6054331 号等	地字第 320506201800125 号等	建字第 320506201900125 号等	320506201907150101 等	苏房预吴中 [2020]050 号等

注：上述部分项目为分期开发，项目销售进度为：累计销售签约面积/累计获取预售许可面积。

2020 年度及 2021 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	2021 年 1-9 月	2020 年度
新增土地储备项目（个）	7	5
新增权益土地储备（万平方米）	123.2	96.9
新增权益土地金额（亿元）	84.5	50
土地投资金额（亿元）	87.5	-

注：公司原持有金融街东丽湖（天津）置业有限公司（开发天津东丽湖听湖小镇）51%的股权，2020 年，经公司第九届董事会第二次会议审议同意，公司收购了金融街东丽湖（天津）置业有限公司另外 49%股权。收购完成后，公司持有金融街东丽湖（天津）置业有限公司 100%的股权。

截至 2021 年 9 月末，发行人项目储备情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人项目储备情况

单位：平方米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2021 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	1,181,586	1,043,545
	北京金悦郡	44%	73,241	259,232	259,232
	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	157,603
	金融街（长安）中心	80%	52,734	383,847	147,497
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	85,854
	融尚未来（4962 地块）	49%	27,393	123,102	73,130
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	72,894
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	63,360
	北京丰台公园懿府	50%	82,037	286,499	51,724
	北京黄村颐璟万和	51%	22,718	94,924	54,574
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2021 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下）
	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	4,691
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370	631,370
	固安 2020XZ-39 号、2020XZ-40 号、2021-2 号地块	100%	132,081	409,876	409,876
	固安 2021CL-1 号、2021CL-2 号、2021-8 号地块	100%	55,476	180,470	180,470
	廊坊金悦郡	80%	38,305	107,734	107,734
遵化	福泉地块（共 5 个子地块）	51%	197,939	249,383	249,383
	古泉小镇一期地块	100%	141,474	195,259	178,464
	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	374,164	374,164
	大都会	50%	91,569	878,772	335,026
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	278,662
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	251,871
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	144,352
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	129,216
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	113,285
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	51,385
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	73,546
	诺丁山	50%	122,845	239,379	47,009
	天津河东东郡	49%	34,710	83,726	10,933
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	9,928
	天津华苑	90%	45,884	118,509	5,250

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2021 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下）
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	259,179
	崇明金悦府（上海崇明 48 地块）	100%	96,239	137,492	137,492
	崇明金悦府（上海崇明 47 地块）	100%	82,707	117,085	117,085
	奉贤区金汇镇 42-02 区域地块	100%	32,617	107,213	107,213
	宝山金悦府（上海宝山罗店项目）	100%	35,675	100,990	100,990
	青浦西郊宸章	50%	20,959	62,276	30,596
	金融街（海伦）中心	100%	28,103	164,984	10,367
苏州	苏州太湖新城（融悦湾）	100%	149,064	676,996	589,268
	昆地网[2021]挂字 17 号地块	34.50%	94,639	272,361	272,361
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	244,884
	常熟金悦融庭	100%	58,364	156,965	76,034
嘉兴	海盐县 21-082 地块	51%	62,780	150,192	150,192
无锡	无锡新瑞地块（无锡路劲时光鸿著）	49%	76,689	208,393	208,393
	无锡金悦府（无锡鸿山地块）	100%	67,886	165,556	165,556
	锡国土（经）2021-34（锡山区谈村东地块）	51%	66,209	139,003	139,003
	无锡融府	100%	46,912	126,648	126,648
	锡国土（经）2021-27（梁溪区模具厂地块）	51%	22,605	55,675	55,675
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	290,254
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	185,000
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	103,940
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	77,454
	金融街·融穗澜湾	100%	27,652	128,650	54,041
	金融街·融穗御府	100%	44,223	131,500	39,532

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2021 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下）
佛山	顺德金悦府	100%	76,009	255,692	255,692
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	242,333
	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	204,872
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	124,247
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	91.28%	4,030,875	3,467,579	2,237,128
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	455,865
重庆	重庆两江融府	100%	224,779	407,305	366,434
	金融街·融景城	100%	277,452	1,682,456	319,282
	重庆嘉陵融府	100%	178,222	287,075	259,409
	重庆大渡口领琇长江地块	33%	75,236	214,718	214,718
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	198,924
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	80,235
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	51,859
	磁器口后街	100%	83,177	146,406	30,565
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	179,417	28,804
成都	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	199,724
	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	154,114
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	108,414
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	71,730
武汉	武汉金悦府	80%	197,011	835,740	835,740
	金融街（东湖）中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2021 年 9 月末可结算建筑面积（地上+地下）
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508
	武汉融御滨江	60%	28,712	111,010	111,010
合计			11,133,981	25,445,634	17,664,323

截至 2021 年 9 月底，公司已进入五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域 17 个，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,766 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,416 万平方米）。

表：2020 年发行人房地产项目销售情况

单位：平方米、万元、%

城市	销售金额	销售金额所占比例
北京地区（含廊坊、遵化）	1,097,260	27.29
广州地区（含东莞、佛山、深圳）	1,035,383	25.75
上海地区（含苏州、无锡）	904,208	22.49
天津地区	268,418	6.68
重庆地区	231,262	5.75
惠州地区	195,627	4.87
武汉地区	168,058	4.18
成都地区	119,924	2.98
合计	4,020,140	100.00

表：2021 年 1-9 月发行人房地产项目销售情况

单位：万元、%

城市	销售金额	比例
北京地区（含廊坊、遵化）	735,158	25.63%
广州地区（含东莞、佛山、深圳）	250,553	8.73%
上海地区（含苏州、无锡）	850,356	29.65%
天津地区	161,537	5.63%
重庆地区	260,988	9.10%
惠州地区	158,022	5.51%
武汉地区	170,641	5.95%

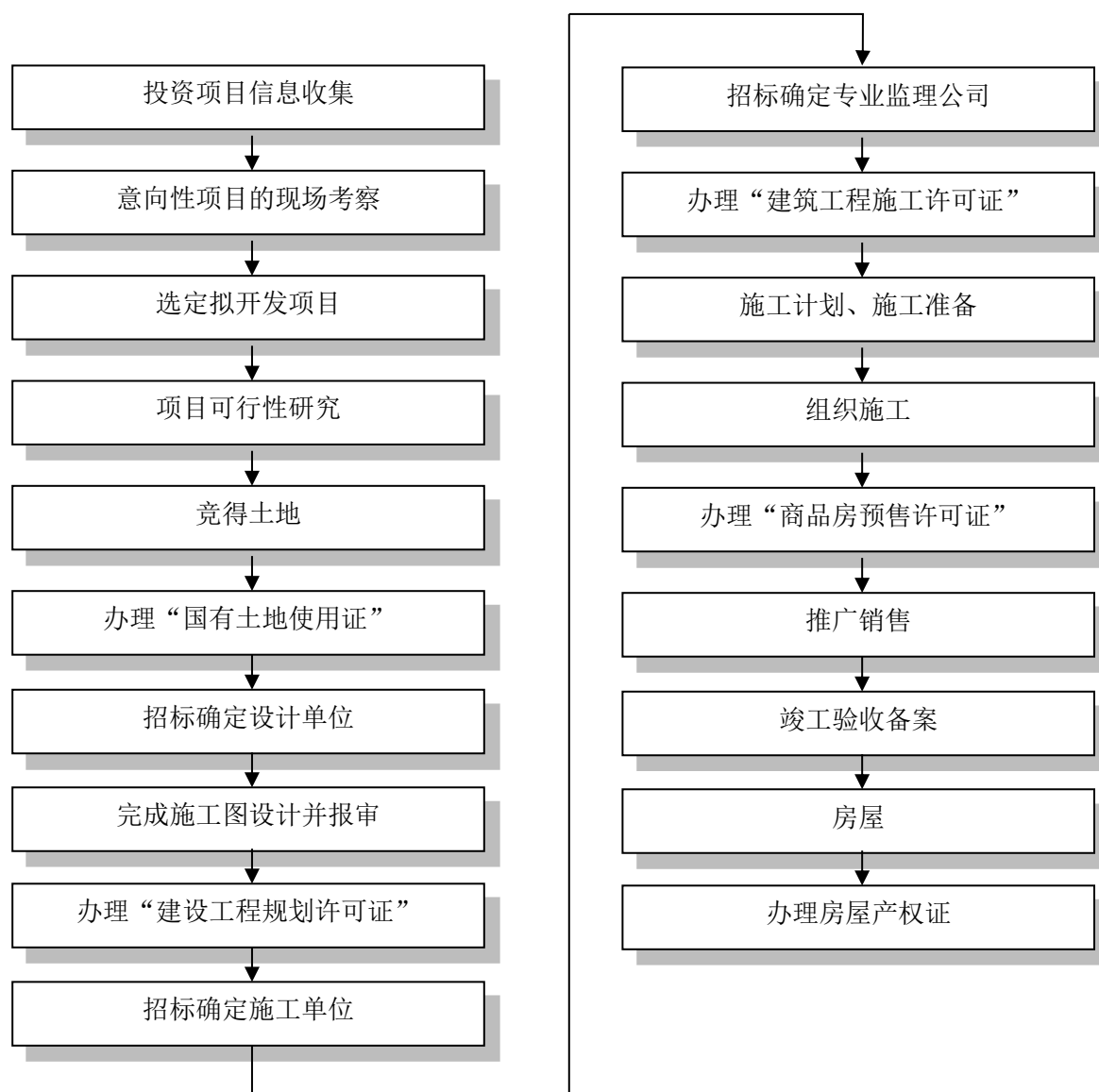
城市	销售金额	比例
成都地区	280,956	9.80%
合计	2,868,211	100.00%

C. 房地产库存去化情况

2020 年发行人存货账面价值 820.06 亿元，相比 2019 年增加 2.45%，2020 年房地产项目可供出售面积 3,592,758 平方米，2020 年完成销售 1,727,769 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。

D. 房地产开发业务流程

图：房地产开发业务流程



E.房产开发经营模式

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

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

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

2) 物业租赁

A. 物业租赁基本情况

近三年及一期，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			
					2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
北京	写字楼	金融街中心	111,160	100	79	61	95	95
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	21,956	100	92	95	93	98
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100	48	44	50	54
		金融大厦	11,358	100	100	100	100	100
		其他零散写字楼	6,600	100	100	100	100	100
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100	24	76	63	97
		通泰大厦	1,785	100	100	100	100	100
	商业	金融街购物中心	94,806	100	99	98	99	95
		金融街（西单）购物中心	48,414	100	100	100	100	100
		北京门头沟融悦中心	32,605	80	68	25	-	-
		金树街	14,771	100	100	97	98	100
		金熙汇	12,571	80	45	55	-	-
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100	100	100	100	100
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100	100	100	100	100
		C3 四合院	2,081	100	100	100	100	100
	住宅	黄村颐璟万和	2,354	51	-	-	-	-

城市	主要业态	项目名称	可出租面积	权益	出租率			
					2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
	车位配套		139,387	-			-	-
上海	写字楼	金融街海伦中心	78,778	100	72	76	79	79
		静安融悦中心西区 A 栋办公楼	77,293	100	-	-	-	-
	商业、住宅	青浦西郊宸章	7,446	50	-	-	-	-
	车位配套		37,617	-	-	-	-	-
天津	写字楼	金融街南开中心	85,109	100	72	74	67	70
		环球金融中心	97,971	100	67	70	69	80
	车位配套		16,881	-	-	-	-	-
重庆	商业	磁器口后街一期	62,043	100	68	20	-	-
	商业、住宅	嘉粼融府	15,625	100	-	-	-	-
	车位配套		49,489	-	-	-	-	-
合计（含车位配套）			1,051,624	-	-	-	-	-

注1：2020年12月，经公司第九届董事会第七次会议审议批准，公司和另一股东方北京万科企业有限公司将金丰万晟置业有限公司（持有金融街·万科丰科中心）100%股权及相应债权转让予中国平安人寿保险股份有限公司。截至2021年9月末，金丰万晟置业有限公司已经完成工商登记变更。

注 2：2021 年 1 月，经公司第九届董事会第九次会议审议批准，公司将北京德胜投资有限责任公司（持有德胜国际中心）100%股权及债权转让予凯龙股权投资管理(上海)有限公司。截至 2021 年 9 月末，转让事项已完成，北京德胜投资有限责任公司已经完成工商登记变更。

截至 2021 年 9 月末，发行人在北京、上海、天津和重庆等中心城市的核心区域持有出租物业的可出租面积约 105.16 万平方米，其中，写字楼可出租面积约 51.07 万平方米，商业、住宅项目可出租面积约 29.75 万平方米，车位配套 24.34 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为主。

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。

B.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。

C.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，总建筑面积 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。

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。

D. 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（月坛）中心部分（不含金融集）、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。

3) 物业经营

A. 物业经营基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人物业经营基本情况如下：

表：发行人截至 2021 年 9 月末物业经营基本情况

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
天津	天津瑞吉酒店	100	64,630
	南开体育中心	100	1,735
惠州	惠州喜来登酒店	100	48,597
重庆	重庆融御体育中心	100	3,300
	重庆融景体育中心	100	1,233
合计			205,224

截至 2021 年 9 月末，发行人持有金融街丽思卡尔顿酒店、北京体育活动中心、金融街公寓、天津瑞吉酒店、南开体育中心、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。

B.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。2021 年 12 月，公司第九届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司与北京金融街投资（集团）有限公司签署<股权及资产转让合作意向书>暨关联交易的议案》，批准公司与北京金融街投资（集团）有限公司签署意向书，将公司持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店（公司及全资子公司北京金融街里兹置业有限公司共同持有）出售给北京金融街投资（集团）有限公司。

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。

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 48,597 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。

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

（四）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更的情况。

八、媒体质疑事项

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在被媒体质疑的影响本期债券发行的重大事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

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

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2018年度、2019年度以及2020年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2021年1-9月的财务数据摘引自发行人未经审计的2021年1-9月财务报表。其中，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；2019年度/年末数来源于2020年审计报告期初数。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2018年度、2019年度和2020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（2019）第110ZA4477号、致同审字（2020）第110ZA4387号和致同审字（2021）第110A006160号标准无保留意见的审计报告。

一、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表³

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,572,907.75	1,881,712.93	1,102,713.25	1,195,720.32
应收账款	55,406.58	43,148.77	243,833.14	30,767.48
预付款项	57,112.49	57,141.14	565,277.42	577,142.73
其他应收款	879,501.38	1,178,399.16	904,934.16	246,046.24
存货	9,185,070.26	8,200,565.90	8,004,109.94	7,763,847.01
其他流动资产	354,907.23	277,476.17	247,513.15	146,443.48
流动资产合计	12,104,905.70	11,638,444.08	11,068,381.06	9,959,967.26

³ 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。

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动资产：				
长期股权投资	424,882.43	439,448.43	447,455.35	376,656.83
其他非流动金融资产	53,898.00	53,898.00	51,383.00	46,250.00
投资性房地产	3,744,760.98	4,083,182.39	3,968,556.73	3,858,107.36
固定资产	256,770.50	264,049.62	250,129.29	256,595.13
在建工程	77,899.77	76,389.65	76,364.58	76,758.60
使用权资产	15,316.52	-	-	-
无形资产	52,118.78	53,866.93	55,804.67	57,349.00
长期待摊费用	5.39	29.19	75.25	266.55
递延所得税资产	249,582.91	278,170.06	223,311.78	189,038.24
其他非流动资产	31,521.46	33,313.23	68,526.63	58,137.96
非流动资产合计	4,906,756.74	5,282,347.50	5,141,607.27	4,919,159.65
资产总计	17,011,662.43	16,920,791.58	16,209,988.33	14,879,126.91
流动负债：				
短期借款	25,000.00	251,000.00	5,000.00	301,097.00
应付票据	22,445.28	6,814.33	3,585.00	7,257.14
应付账款	974,441.03	763,776.53	916,375.68	541,573.05
合同负债	2,147,212.15	1,355,894.73	1,327,508.53	-
预收款项	21,967.06	27,626.46	37,567.19	1,036,326.44
应付职工薪酬	20,671.35	27,680.96	40,048.39	31,652.58
应交税费	391,343.60	442,611.61	500,030.36	484,750.63
其他应付款	575,284.60	972,926.04	495,786.58	597,736.83
一年内到期的非流动负债	910,903.22	1,225,714.30	1,579,574.04	678,940.00
其他流动负债	189,036.70	114,439.70	108,524.19	-
流动负债合计	5,278,304.98	5,188,484.64	5,013,999.97	3,679,333.67
非流动负债：				
长期借款	4,191,899.64	4,728,725.46	4,377,253.01	4,054,666.93
应付债券	3,122,725.79	2,539,214.57	2,503,318.48	3,014,950.39

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
租赁负债	16,411.12	-	-	-
递延所得税负债	403,392.75	483,860.73	409,053.22	390,497.30
非流动负债合计	7,734,429.29	7,751,800.76	7,289,624.70	7,460,114.62
负债合计	13,012,734.28	12,940,285.40	12,303,624.68	11,139,448.29
股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	298,892.99
资本公积	688,955.03	688,955.03	685,718.51	684,135.41
其他综合收益	74,725.74	76,610.43	77,064.60	77,062.93
盈余公积	149,446.50	149,446.50	149,446.50	149,446.50
未分配利润	2,447,251.92	2,425,490.40	2,265,314.55	2,005,374.84
归属于母公司股东权益合计	3,659,272.18	3,639,395.35	3,476,437.15	3,214,912.66
少数股东权益	339,655.98	341,110.82	429,926.50	524,765.95
股东权益合计	3,998,928.16	3,980,506.17	3,906,363.65	3,739,678.61
负债和股东权益总计	17,011,662.43	16,920,791.58	16,209,988.33	14,879,126.91

2、合并利润表⁴

表：合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	966,633.64	1,812,137.34	2,618,401.60	2,211,335.43
其中：营业收入	966,633.64	1,812,137.34	2,618,401.60	2,211,335.43
二、营业总成本	942,810.08	1,327,141.62	2,108,500.75	1,683,000.67
其中：营业成本	717,330.85	1,216,666.54	1,566,997.63	1,136,646.83
税金及附加	32,466.10	129,834.35	232,321.93	266,646.74
销售费用	60,635.93	92,327.56	92,163.44	80,595.25
管理费用	27,956.72	33,479.71	60,544.50	50,233.66
财务费用	104,420.48	-145,166.54	156,473.25	148,878.19

⁴ 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。

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	67,844.59	-42,799.78	68,294.78	2,365.65
投资收益（损失以“-”号填列）	77,289.71	-16,673.99	-2,561.11	-3,040.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,530.03	-18,506.66	-2,699.46	-3,881.83
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-18.25	-33.51	5.05	158.47
资产减值损失	-	-90,007.16	-	-766.43
信用减值损失	1,283.52	-3,820.81	-2,063.66	-
其他收益	964.53	3,965.79	2,016.55	11,377.93
三、营业利润	171,187.65	335,626.27	575,592.45	538,429.80
加：营业外收入	2,330.69	13,941.20	5,004.01	17,684.06
减：营业外支出	335.78	3,513.70	8,872.14	1,968.16
四、利润总额	173,182.56	346,053.77	571,724.33	554,145.71
减：所得税	60,050.76	124,206.98	159,659.05	150,396.96
五、净利润	113,131.80	221,846.79	412,065.29	403,748.74
归属于母公司所有者的净利润	111,429.42	249,843.75	344,186.43	326,857.08
少数股东损益	1,702.38	-27,996.96	67,878.85	76,891.66
六、其他综合收益的税后净额	-1.39	-450.36	1.67	3,409.77
七、综合收益总额	113,130.41	221,396.43	412,066.95	407,158.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,428.03	249,389.58	344,188.10	330,266.85
归属于少数股东的综合收益总额	1,702.38	-27,993.15	67,878.85	76,891.66

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	1,839,063.99	2,367,165.40	2,929,934.79	2,447,391.85
收到的其他与经营活动有关的现金	493,610.21	979,281.08	352,778.43	222,097.94
经营活动现金流入小计	2,332,674.21	3,346,446.48	3,282,713.22	2,669,489.80

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,408,912.67	1,548,159.84	1,732,085.74	2,774,531.24
支付给职工以及为职工支付的现金	76,979.10	98,492.15	103,440.26	99,813.44
支付的各项税费	266,489.41	392,054.74	555,238.72	318,154.69
支付的其他与经营活动有关的现金	349,530.67	318,751.97	625,919.01	379,903.76
经营活动现金流出小计	2,101,911.84	2,357,458.69	3,016,683.73	3,572,403.12
经营活动产生的现金流量净额	230,762.37	988,987.79	266,029.49	-902,913.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,043.76	33,300.00	120.72	8,000.00
取得投资收益收到的现金	1,872.35	1,832.67	952.97	846.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67.22	12.47	24.03	330.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	508,851.13	-	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	518,834.46	35,145.13	1,585.25	78,869.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,523.67	5,260.18	9,492.93	9,293.92
投资支付的现金	-	26,100.00	77,119.84	41,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	46,085.78	-	272,385.54
支付其他与投资活动有关的现金	162,256.85	-	-	-
投资活动现金流出小计	166,780.52	77,445.95	86,612.77	323,379.45
投资活动产生的现金流量净额	352,053.94	-42,300.82	-85,027.52	-244,509.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	13,230.00	1,500.00	3,450.00	81,773.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,230.00	1,500.00	3,450.00	81,773.00
取得借款收到的现金	1,818,980.83	4,573,649.35	2,304,040.75	2,591,514.70
收到的其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	150,000.00	-	490.00
筹资活动现金流入小计	1,932,210.83	4,725,149.35	2,307,490.75	2,673,777.70
偿还债务支付的现金	2,302,770.48	4,269,957.53	1,894,071.24	795,139.96

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	418,889.41	601,239.35	629,631.67	515,412.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,580.00	41,530.71	109,811.35	37,698.49
支付的其他与筹资活动有关的现金	105,708.79	21,500.00	55,020.00	89,500.00
筹资活动现金流出小计	2,827,368.68	4,892,696.88	2,578,722.91	1,400,052.87
筹资活动产生的现金流量净额	-895,157.85	-167,547.52	-271,232.17	1,273,724.83
四、汇率变动对现金的影响	-1.39	-9.33	15.94	13.41
五、现金及现金等价物净增加额	-312,342.93	779,130.12	-90,214.26	126,315.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,870,514.41	1,091,384.30	1,181,598.55	1,055,283.30
六、期末现金及现金等价物余额	1,558,171.48	1,870,514.41	1,091,384.30	1,181,598.55

（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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	375,436.66	1,086,675.91	292,280.79	350,158.49
应收账款	7,227.73	755.49	602.62	640.80
预付款项	1,277.92	1,802.11	1,512.08	710.99
其他应收款	7,562,957.90	6,826,592.93	6,821,187.43	6,254,373.41
存货	101,229.33	100,303.40	98,915.08	99,327.45
其他流动资产	505.24	8,587.20	8,629.94	15,746.77
流动资产合计	8,048,634.78	8,024,717.04	7,223,127.93	6,720,957.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	964,208.57	989,551.82	989,905.82	987,928.95
其他非流动金融资产	47,660.00	47,660.00	42,269.00	37,888.00
投资性房地产	625,796.97	629,112.14	629,113.41	657,678.54
固定资产	49,316.65	50,610.31	52,244.18	53,705.26

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
使用权资产	399.84	-	-	-
无形资产	16,230.15	16,716.28	17,088.09	17,553.50
递延所得税资产	35,800.47	35,772.23	43,700.93	61,712.17
其他非流动资产	64,621.46	63,205.25	60,826.63	58,137.96
非流动资产合计	1,804,034.11	1,832,628.03	1,835,148.06	1,874,604.37
资产总计	9,852,668.89	9,857,345.06	9,058,275.99	8,595,562.28
流动负债：				
短期借款	-	250,000.00	-	54,000.00
应付账款	30,265.36	30,345.07	30,575.30	32,251.16
合同负债	1,388.14	2,718.38	2,650.71	-
预收款项	12,567.10	13,429.51	14,167.76	16,932.51
应付职工薪酬	8,290.87	8,687.70	19,056.34	12,596.28
应交税费	2,543.81	40,637.56	35,072.25	22,445.19
其他应付款	1,540,268.12	1,579,990.52	566,532.22	356,805.38
一年内到期的非流动负债	475,578.19	1,133,578.53	1,138,598.61	378,620.00
其他流动负债	-	69.82	70.08	-
流动负债合计	2,070,901.60	3,059,457.11	1,806,723.27	873,650.51
非流动负债：				
长期借款	1,529,884.73	1,557,005.33	2,226,020.00	2,438,270.00
应付债券	3,122,725.79	2,539,214.57	2,503,318.48	3,014,950.39
租赁负债	109.25	-	-	-
递延所得税负债	115,078.63	97,160.08	95,812.33	93,191.31
非流动负债合计	4,767,798.40	4,193,379.98	4,825,150.80	5,546,411.70
负债合计	6,838,700.00	7,252,837.09	6,631,874.07	6,420,062.21
股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	298,892.99
资本公积	740,973.57	741,024.96	741,024.96	739,492.18
其他综合收益	69,917.64	69,917.64	69,917.64	69,917.64

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
盈余公积	149,446.50	149,446.50	149,446.50	149,446.50
未分配利润	1,754,738.19	1,345,225.89	1,167,119.83	917,750.75
股东权益合计	3,013,968.89	2,604,507.98	2,426,401.92	2,175,500.07
负债和股东权益总计	9,852,668.89	9,857,345.06	9,058,275.99	8,595,562.28

2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	42,004.25	48,463.64	139,854.53	64,245.70
减：营业成本	9,792.90	11,468.53	49,231.13	10,972.72
税金及附加	1,363.36	8,378.02	23,944.30	18,358.77
销售费用	1,124.86	2,508.57	2,833.48	2,205.59
管理费用	9,305.81	5,814.44	23,123.31	14,655.12
财务费用	30,263.55	-18,446.59	-37,547.35	8,079.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,667.17	5,391.00	10,484.09	10,202.39
投资收益（损失以“-”号填列）	528,469.46	226,765.82	277,574.70	534,033.46
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	0.69
资产减值损失	-	-	-	-585.87
信用减值损失	-112.95	-774.12	-1,071.21	-
其他收益	86.65	554.50	878.91	128.78
二、营业利润	516,929.76	270,677.87	366,136.15	553,753.07
加：营业外收入	158.53	11,381.22	1,750.55	14,257.41
减：营业外支出	0.64	11.45	8,217.47	860.50
三、利润总额	517,087.65	282,047.63	359,669.23	567,149.98
减：所得税费用	17,907.45	14,273.68	20,632.26	8,398.51
四、净利润	499,180.20	267,773.96	339,036.97	558,751.48
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	3,330.67
六、综合收益总额	499,180.20	267,773.96	339,036.97	562,082.15

3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	35,803.44	50,470.52	144,079.05	67,055.44
收到的其他与经营活动有关的现金	14,077,951.28	10,095,176.39	7,848,101.14	7,629,177.25
经营活动现金流入小计	14,113,754.73	10,145,646.91	7,992,180.19	7,696,232.69
购买商品、接受劳务支付的现金	4,485.20	7,392.14	10,925.01	23,227.59
支付给职工以及为职工支付的现金	9,016.31	14,795.24	15,152.44	18,886.77
支付的各项税费	47,779.25	23,804.24	21,841.70	57,245.97
支付的其他与经营活动有关的现金	14,704,253.77	8,915,501.17	7,871,654.26	9,044,106.79
经营活动现金流出小计	14,765,534.53	8,961,492.78	7,919,573.41	9,143,467.13
经营活动产生的现金流量净额	-651,779.81	1,184,154.13	72,606.79	-1,447,234.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,044.06	33,300.00	-	285,554.29
取得投资收益收到的现金	415,355.58	227,119.82	277,630.61	534,721.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.39	0.83	2.03	2.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	144,288.64	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	13,126.61	-	-	9,261.08
投资活动现金流入小计	580,821.28	260,420.65	277,632.64	829,539.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	496.84	1,089.13	1,905.48	762.78
投资支付的现金	2,990.00	40,000.00	500.00	24,901.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,550.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,036.84	41,089.13	2,405.48	25,664.76
投资活动产生的现金流量净额	574,784.44	219,331.53	275,227.16	803,874.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	1,193,270.00	2,920,840.00	986,200.00	1,591,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	150,000.00	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	1,293,270.00	3,070,840.00	986,200.00	1,591,200.00
偿还债务支付的现金	1,534,205.00	3,285,831.56	1,009,625.00	442,830.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	293,199.63	394,098.97	382,300.29	370,536.33
支付其他与筹资活动有关的现金	100,109.25	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,927,513.88	3,679,930.53	1,391,925.29	813,366.33
筹资活动产生的现金流量净额	-634,243.88	-609,090.53	-405,725.29	777,833.67
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	-711,239.25	794,395.12	-57,877.70	134,473.51
加：期初现金及现金等价物余额	1,086,675.91	292,280.79	350,158.49	215,684.97
六、期末现金及现金等价物余额	375,436.66	1,086,675.91	292,280.79	350,158.49

二、报告期内主要财务指标

公司最近三年及一期的主要财务指标如下：

表：近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 9 月末/ 2021 年 1-9 月	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
流动比率	2.29	2.24	2.21	2.71
速动比率	0.48	0.60	0.45	0.40
资产负债率（%）	76.49	76.48	75.90	74.87
剔除预收款项后的资产负债率（%）	63.74	68.30	67.48	67.90
应收账款周转率（次/年）	19.62	12.63	19.07	69.23
存货周转率（次/年）	0.08	0.15	0.20	0.17
总资产周转率（次/年）	0.06	0.11	0.17	0.16
总资产报酬率（%）	1.96	3.37	5.01	5.35
加权平均净资产收益率（%）	3.05	7.02	10.34	10.68
EBITDA 利息保障倍数	-	1.18	1.67	1.73
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）	230,762.37	988,987.79	266,029.49	-902,913.32

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) 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, 2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月该指标=(负债总额-合同负债-预收款项)/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: $ROE = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$ 。其中: P 对应于归属于公司普通股股东的净利润; 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; E_i 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; E_j 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; M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; M_j 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) 2021 年 1-9 月数据未做年化处理

三、公司有息债务情况

截至 2021 年 9 月 30 日, 发行人长期借款余额为 4,191,899.64 万元, 应付债券余额为 3,122,725.79 万元, 短期借款余额为 25,000.00 万元, 一年内到期的非流动负债金额为 910,903.22 万元, 其他应付款中有息债务为 288,891.00 万元, 有息债务总额共计 8,539,419.65 万元。截至 2020 年 12 月 31 日, 发行人长期借款余额为 4,728,725.46 万元, 应付债券余额为 2,539,214.57 万元, 短期借款余额为 251,000.00 万元, 一年内到期的非流动负债金额为 1,225,714.30 万元, 其他应付款中有息债务为 469,275.00 万元, 有息债务总额共计 9,213,929.33 万元。

(一) 有息债务类型结构

2021 年初及最近一期末公司有息负债情况表

单位：万元，%

项目	期初金额 (2020 年末)	占比	期末金额 (2021 年 9 月末)	占比
银行借款	1,591,347.16	17.27	1,719,577.50	20.14
公司债券	1,860,636.83	20.19	2,086,930.51	24.44
企业债券和债务融资工具	1,452,776.27	15.77	1,210,538.80	14.18
信托借款	2,623,930.00	28.48	1,917,679.07	22.46
资产支持专项计划-优先级	758,964.07	8.24	758,802.77	8.89
境外债券	-	-	-	-
债权融资计划、除信托外的 资管融资等	457,000.00	4.96	557,000.00	6.52
其他有息负债	469,275.00	5.09	288,891.00	3.38
合计	9,213,929.33	100.00	8,539,419.65	100.00

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非标融资余额分别为 3,080,930.00 万元和 2,474,679.07 万元，占有息负债总额的比例分别为 33.44%和 28.98%。

(二) 有息债务期限结构

2021 年 9 月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	25,000.00	-	-	-	-	-	25,000.00
一年内到期的 非流动负债	910,903.22	-	-	-	-	-	910,903.22
长期借款	-	1,675,048.89	229,185.64	497,651.93	274,073.80	1,515,939.38	4,191,899.64
应付债券	-	617,900.86	674,803.61	447,020.54	1,383,000.78	-	3,122,725.79
其他应付款中 有息债务	-	-	288,891.00	-	-	-	288,891.00
合计	935,903.22	2,292,949.75	1,192,880.25	944,672.47	1,657,074.58	1,515,939.38	8,539,419.65

(三) 信用融资与担保融资情况

截至 2020 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

借款类别	2020 年末金额	占比
信用借款	1,749,190.00	18.98
抵押借款	1,999,737.40	21.70
质押借款	115,900.00	1.26
保证借款	1,566,413.83	17.00
一年内到期的无担保债券 (不含短期融资券)	524,198.53	5.69
应付债券	2,539,214.57	27.56

借款类别	2020年末金额	占比
超短期融资券	250,000.00	2.71
其他有息负债	469,275.00	5.09
合计	9,213,929.33	100.00

四、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产总计 4,253,762.04 万元，具体情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末公司受限资产情况

单位：万元

受限的资产	期末账面价值	科目	受限原因
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	150,319.99	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	5,598.92	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	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·融府（周庄子项目）	108,860.22	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府（廊坊）土地使用权	241,684.21	存货	用于借款抵押
金融街·融御（成都春熙路）	37,397.57	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	101,503.59	存货	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	72,899.65	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	51,560.20	固定资产、无形资产	用于借款抵押
金融街·融悦广场	57,972.52	投资性房地产	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

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
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
宝山项目土地使用权	191,411.65	存货	用于借款抵押
金融街融御滨江在建工程	50,422.21	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）一期在建工程	4,056.94	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府（文化大道项目）二、三期在建工程	7,650.38	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、投资性房地产	用于借款抵押
水土复兴两江融府项目部分土地使用权	17,754.43	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府（顺德陈村项目）在建工程抵押	60,000.00	存货	用于借款抵押
慕田峪长城山庄不动产权	25.45	固定资产	用于借款抵押
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
保函保证金	10,000.00	货币资金	履约保函保证金
按揭保证金	650.67	货币资金	用于按揭贷款连带保证
合计	4,253,762.04		

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级情况、变动情况及原因

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。

2020 年 12 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。

2021 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。评级展望为稳定。

2021 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。

2021 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。

2021 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。

2021 年 9 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。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。上述信用等级表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业政策。在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

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。由于土地储备规模扩大、开发项目增加且自持物业规模较大，公司外部融资保持在一定规模，净负债率处于较高水平。

（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，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，中诚信国际将于本次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）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次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、其他重要事项

截至 2021 年 9 月末，发行人不涉及其他重要事项。

四、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与工商银行、农业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 2021 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 649 亿元，其中已使用授信 315 亿元，未使用授信 334 亿元，未使用授信余额占授信总额的 51%。

截至2021年9月末发行人银行授信情况

单位：亿元

机构名称	授信总额	已使用授信	未使用授信
金融机构一	108	61	47

金融机构二	66	0	66
金融机构三	60	24	36
金融机构四	60	7	53
金融机构五	59	11	48
金融机构六	53	53	0
金融机构七	52	44	8
金融机构八	50	23	27
金融机构九	40	12	28
金融机构十	35	30	5
金融机构十一	33	19	14
金融机构十二	23	21	2
金融机构十三	10	10	0
合计	649	315	334

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况

报告期内，发行人及子公司已发行债券情况如下表所示：

表：报告期内发行人已发行债券情况

单位：亿元

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至目前债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
19 金控 01	非公开发行	2019-01-17	2021-01-17	2023-01-17	2+2 年	5	4.33%	0	偿还公司债券	已兑付
19 金控 02	非公开发行	2019-01-17	2022-01-17	2024-01-17	3+2 年	15	4.47%	0	偿还公司债券	已兑付
19 金控 03	非公开发行	2019-04-08	2021-04-08	2023-04-08	2+2 年	4	4.20%	0	偿还公司债券	已兑付
19 金控 04	非公开发行	2019-04-08	2022-04-08	2024-04-08	3+2 年	11	4.37%	11	偿还公司债券	存续
19 金控 05	非公开发行	2019-05-23	2021-05-23	2023-05-23	2+2 年	5	4.05%	0	偿还公司债券	已兑付
19 金控 06	非公开发行	2019-05-23	2022-05-23	2024-05-23	3+2 年	10	4.29%	10	偿还公司债券	存续
19 金控 08	非公开发行	2019-06-17	2022-06-17	2024-06-17	3+2 年	10	4.35%	10	偿还公司债券	存续

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至目前债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
20 金街 01	公开发行	2020-07-24	-	2023-07-24	3 年	20	3.50%	20	偿还公司债券	存续
20 金街 02	公开发行	2020-08-11	2023-08-11	2025-08-11	3+2 年	20	3.60%	20	偿还公司债券	存续
20 金街 03	公开发行	2020-08-25	2023-08-25	2025-08-25	3+2 年	10	3.60%	10	偿还公司债券	存续
21 金街 01	公开发行	2021-01-12	2024-01-12	2026-01-12	3+2 年	9	3.54%	9	偿还公司债券	存续
21 金街 02	公开发行	2021-05-13	2024-05-13	2026-05-13	3+2 年	11.3	3.48%	11.3	偿还公司债券	存续
21 金街 03	公开发行	2021-07-13	2024-07-13	2026-07-13	3+2 年	20	3.32%	20	偿还公司债券	存续
21 金街 04	公开发行	2021-08-09	2024-08-09	2026-08-09	3+2 年	19	3.08%	19	偿还公司债券	存续
21 金街 05	公开发行	2021-09-22	2024-09-22	2026-09-22	3+2 年	25	3.33%	25	偿还公司债券	存续
公司债券小计						194.3		165.3		
18 金融街 MTN001A	公开发行	2018-03-28	2021-03-28	2023-03-28	3+2 年	7	5.06%	0	偿还金融机构借款和项目工程支出	已兑付
18 金融街 MTN001B	公开发行	2018-03-28	-	2023-03-28	5 年	26	5.28%	26	偿还金融机构借款和项目工程支出	存续
20 金融街 SCP001	公开发行	2020-01-17	-	2020-10-13	270 天	29	2.98%	0	偿还债务融资工具	已兑付
20 金融街 SCP002	公开发行	2020-03-05	-	2020-11-27	267 天	19	2.65%	0	偿还债务融资工具	已兑付
20 金融街 SCP003	公开发行	2020-04-16	-	2021-01-08	267 天	25	1.74%	0	偿还债务融资工具	已兑付
20 金融街 MTN001A	公开发行	2020-09-22	-	2023-09-22	3 年	15	3.87%	15	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN001B	公开发行	2020-09-22	2023-09-22	2025-09-22	3+2 年	14.6	3.90%	14.6	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN002	公开发行	2020-11-18	2023-11-18	2025-11-18	3+2 年	19.4	4.08%	19.4	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN003	公开发行	2020-12-10	2023-12-10	2025-12-10	3+2 年	25.3	3.97%	25.3	偿还债务融资工具	存续

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至目前债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
21 金融街 MTN001	公开发行	2021-03-22	2024-03-22	2026-03-22	3+2 年	7.3	3.75%	7.3	偿还债务融资工具	存续
债务融资工具小计						187.6		107.6		

（四）发行人及子公司已获批准尚未发行的债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额	募集资金用途
1	金融街控股股份有限公司	小公募公司债	中国证监会	2020-06	181.00	149.30	31.70	拟用于偿还到期或回售公司债券
合计		-	-	-	181.00	149.30	31.70	

（五）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

表：发行人报告期末存续债券情况

单位：亿元

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至报告期末债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
15 金街 03	公开发行	2015-08-31	2020-08-31	2022-08-31	5+2 年	40	4.24%	1.01	补充营运资金	存续
16 金街 01	公开发行	2016-10-13	2019-10-13	2021-10-13	3+2 年	5	2.90%	5	补充营运资金	存续
16 金街 02	公开发行	2016-10-13	2021-10-13	2023-10-13	5+2 年	20	3.20%	20	补充营运资金	存续
19 金控 02	非公开发行	2019-01-17	2022-01-17	2024-01-17	3+2 年	15	4.47%	15	偿还公司债券	存续
19 金控 04	非公开发行	2019-04-08	2022-04-08	2024-04-08	3+2 年	11	4.37%	11	偿还公司债券	存续
19 金控 06	非公开发行	2019-05-23	2022-05-23	2024-05-23	3+2 年	10	4.29%	10	偿还公司债券	存续
19 金控 08	非公开发行	2019-06-17	2022-06-17	2024-06-17	3+2 年	10	4.35%	10	偿还公司债券	存续
20 金街 01	公开发行	2020-07-24	-	2023-07-24	3 年	20	3.50%	20	偿还公司债券	存续

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至报告期末债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
20 金街 02	公开发行	2020-08-11	2023-08-11	2025-08-11	3+2 年	20	3.60%	20	偿还公司债券	存续
20 金街 03	公开发行	2020-08-25	2023-08-25	2025-08-25	3+2 年	10	3.60%	10	偿还公司债券	存续
21 金街 01	公开发行	2021-01-12	2024-01-12	2026-01-12	3+2 年	9	3.54%	9	偿还公司债券	存续
21 金街 02	公开发行	2021-05-13	2024-05-13	2026-05-13	3+2 年	11.3	3.48%	11.3	偿还公司债券	存续
21 金街 03	公开发行	2021-07-13	2024-07-13	2026-07-13	3+2 年	20	3.32%	20	偿还公司债券	存续
21 金街 04	公开发行	2021-08-09	2024-08-09	2026-08-09	3+2 年	19	3.08%	19	偿还公司债券	存续
21 金街 05	公开发行	2021-09-22	2024-09-22	2026-09-22	3+2 年	25	3.33%	25	偿还公司债券	存续
公司债券小计						245.3		206.31		
17 金融街 MTN001B	公开发行	2017-03-09	-	2022-03-09	5 年	11	4.75%	11	偿还金融机构借款	存续
18 金融街 MTN001B	公开发行	2018-03-28	-	2023-03-28	5 年	26	5.28%	26	偿还金融机构借款和项目工程支出	存续
20 金融街 MTN001A	公开发行	2020-09-22	-	2023-09-22	3 年	15	3.87%	15	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN001B	公开发行	2020-09-22	2023-09-22	2025-09-22	3+2 年	14.6	3.90%	14.6	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN002	公开发行	2020-11-18	2023-11-18	2025-11-18	3+2 年	19.4	4.08%	19.4	偿还债务融资工具	存续
20 金融街 MTN003	公开发行	2020-12-10	2023-12-10	2025-12-10	3+2 年	25.3	3.97%	25.3	偿还债务融资工具	存续
21 金融街 MTN001	公开发行	2021-03-22	2024-03-22	2026-03-22	3+2 年	7.3	3.75%	7.3	偿还债务融资工具	存续
债务融资工具小计						118.6		118.6		

注：16 金街 01 已于 2021 年 10 月 13 日到期兑付，16 金街 02 已于 2021 年 10 月 13 日回售兑付，19 金控 02 已于 2022 年 1 月 17 日回售兑付；17 金融街 MTN001B 已于 2022 年 3 月 9 日到期兑付。

报告期末截至本募集说明书摘要签署日，发行人境内外债券发行情况如下：

表：报告期末截至本募集说明书摘要签署日发行人境内外债券发行情况

单位：亿元

债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书摘要签署日债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
21 金街 06	公开发行	2021-12-16	2024-12-16	2026-12-16	3+2	10	3.28%	10	偿还公司债券	存续
21 金街 07	公开发行	2021-12-16	-	2026-12-16	5	5	3.70%	5	偿还公司债券	存续
公司债券小计						15		15		
22 金融街 MTN001	公开发行	2022-02-22	2025-02-22	2027-02-22	3+2	11.4	3.37%	11.4	偿还债务融资工具	存续
债务融资工具小计						11.4		11.4		

（六）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

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，近三年与主要客户发生业务往来时未发生过重大违约现象。

（七）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本次发行后，发行人累计公开发行公司债券余额为 161.31 亿元，占发行人截至 2021 年 9 月末净资产的比例为 40.34%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

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 2018 年-2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月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、备查文件查阅地点及查询网站

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

传真：010-65608445