

关于
金融街控股股份有限公司
公司债券的

临时受托管理事务报告

债券简称：	15 金街 03	债券代码：	112277.SZ
	20 金街 01		149174.SZ
	20 金街 02		149196.SZ
	20 金街 03		149209.SZ
	21 金街 01		149344.SZ
	21 金街 02		149473.SZ
	21 金街 03		149547.SZ
	21 金街 04		149586.SZ
	21 金街 05		149639.SZ
	21 金街 06		149745.SZ
	21 金街 07		149746.SZ
	22 金街 01		149859.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 4 月

重要声明

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

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

一、 公司债券基本情况

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
1	金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	15 金街 03	112277	2015- 08-31	2022- 08-31	10,088	2.21%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2	金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）	20 金街 01	149174	2020- 07-24	2023- 07-24	200,000	3.50%	
3	金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发 行公司债券（第二期）	20 金街 02	149196	2020- 08-11	2025- 08-11	200,000	3.60%	
4	金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发 行公司债券（第三期）	20 金街 03	149209	2020- 08-25	2025- 08-25	100,000	3.60%	
5	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第一期）	21 金街 01	149344	2021- 01-12	2026- 01-12	90,000	3.54%	
6	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第二期）	21 金街 02	149473	2021- 05-13	2026- 05-13	113,000	3.48%	
7	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第三期）	21 金街 03	149547	2021- 07-13	2026- 07-13	200,000	3.32%	
8	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第四期）	21 金街 04	149586	2021- 08-09	2026- 08-09	190,000	3.08%	
9	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第五期）	21 金街 05	149639	2021- 09-22	2026- 09-22	250,000	3.33%	
10	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第六期） （品种一）	21 金街 06	149745	2021- 12-16	2026- 12-16	100,000	3.28%	
11	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行公司债券（第六期） （品种二）	21 金街 07	149746	2021- 12-16	2026- 12-16	50,000	3.70%	
12	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）	22 金街 01	149859	2022- 03-28	2027- 03-28	110,000	3.48%	

公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	15 金街 03 仅面向合格投资者发行，非合格投资者不得参与发行交易；20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03、21 金街 01、21 金街 02、21 金街 03、21 金街 04、21 金街 05、21 金街 06、21 金街 07 和 22 金街 01 仅面向专业投资者发行，非专业投资者不得参与发行交易。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，相关条款的执行情况	15 金街 03 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 05 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 06 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；22 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2020 年 8 月，15 金街 03 行使调整票面利率选择权，调整票面利率至 2.21%，投资者行使回售选择权，回售金额为 38.99 亿元，15 金街 03 债券余额为 1.01 亿元。

二、 重大事项

（一）发行人出售、转让资产情况

根据发行人公告，根据发行人业务发展需要，经发行人第九届董事会第二十四次会议审议通过，发行人与北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）签署了《股权及资产转让合作意向书》（以下简称“意向书”），将发行人持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店（发行人及全资子公司北京金融街里兹置业有限公司共同持有）出售给金融街集团。经发行人第九届董事会第三十次会议审议通过，董事会同意发行人与金融街集团就上述事项签署《股权及资产转让协议》，将发行人持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店以107,985.82万元的价格出售给金融街集团。2022年3月30日，发行人与金融街集团签署了《股权及资产转让协议》，交易成交价格为107,985.82万元。截止2022年3月31日，发行人与金融街集团已履行完毕标的股权转让的工商登记变更，以及全部股权和资产交接工作。

1. 交易概况

截止目前，本次交易标的的专项评估报告已完成且经国资监管机构核准通过。

根据国资监管机构核准的评估报告结果，发行人已经与金融街集团签署《股权及资产转让协议》，将发行人持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店（发行人及全资子公司北京金融街里兹置业有限公司共同持有）以10.80亿元的价格出售给金融街集团。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、借壳，无需经过涉及重大资产重组有关部门批准。

2. 交易对方情况

（1）基本情况

名称：北京金融街投资（集团）有限公司

成立时间：1996年5月29日

企业性质：有限责任公司

注册地址：北京市西城区高梁桥路6号A区（T4）06A2

办公地点：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层

法定代表人：牛明奇

注册资本：1,112,439万元

统一社会信用代码：91110000101337956C

经营范围：投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机服务；组织文化艺术交流活动。

（2）股权结构

金融街集团的主要股东及持股情况：西城区国资委全资子公司北京金融街资本运营中心（现已更名为“北京金融街资本运营集团有限公司”）持有金融街集团62.06%的股份，西城区国资委单独持有金融街集团37.94%的股份。金融街集团的实际控制人为西城区国资委。

（3）关联关系说明

截至2021年12月31日，金融街集团持有发行人31.14%股份，金融街集团及其一致行动人合计持有发行人36.77%股份。根据《股票上市规则》相关规定，北京金融街投资（集团）有限公司系发行人关联人，本次交易构成了关联交易。

（4）财务情况

截至2021年末，金融街集团的总资产为26,287,516万元、净资产为6,956,276万元；2021年度，金融街集团的营业收入为3,838,759万元，净利润为208,404万元。（未经审计）

3. 交易标的情况

北京金融街丽思卡尔顿酒店位于北京市西城区金城坊东街1号楼，总建筑面积约42,461平方米，该酒店由发行人开发建设并于2006年投入运营。发行人全资子公司北京金融街里兹置业有限公司持有北京金融街丽思卡尔顿酒店地上酒店客房，建筑面积约30,120平方米；发行人持有北京金融街丽思卡尔顿酒店1层大堂以及地下酒店配套房屋，建筑面积约12,341平方米。发行人已将北京金融街丽思卡尔顿酒店整体出售给金融街集团，具体如下：

（1）北京金融街里兹置业有限公司100%股权

1) 标的公司基本情况

名称：北京金融街里兹置业有限公司（以下简称“里兹置业”）

成立日期：2004年11月29日

注册资本：1,000万元人民币

注册地址：北京市西城区金融大街丙17号11层

法定代表人：宁爱华

经营范围：房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（中介除外）；财务咨询；投资咨询；企业管理咨询；以下经营范围仅限分支机构经营：住宿；中西餐、饮料、酒、糕点、冷热饮；美容美发；游泳、健身服务；洗衣服务；打字复印；停车场服务；酒店管理；会议服务；组织文化艺术交流活

动（不含演出）；零售卷烟、图书期刊、百货、工艺美术品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

里兹置业不属于失信被执行人。

2) 标的公司资产情况

里兹置业持有的主要资产为北京金融街丽思卡尔顿酒店地上酒店客房，项目用地性质为商业、酒店，房屋性质为酒店，项目总建筑面积约30,120平方米。

3) 标的公司股权结构

里兹置业为发行人全资子公司，发行人持有里兹置业100%股权，里兹置业近三年又一期未发生股权变动。

4) 交易标的财务状况情况

里兹置业最近一期主要财务信息如下：

单位：万元

	2021年12月31日（经审计）
货币资金总额	5,470.15
应收账款	498.38
资产总额	115,151.36
负债总额	120,040.95
所有者权益	-4,889.59
	2021年度（经审计）
营业收入	11,262.11
营业利润	-4,370.25
净利润	-3,477.35
扣除非经常性损益后的净利润	-3,560.45

(2) 发行人持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店资产

标的资产名称：北京金融街丽思卡尔顿酒店1层大堂以及地下酒店配套房屋

建筑面积：约12,341平方米

所在地：北京市西城区金城坊东街1号楼

持有人：金融街控股股份有限公司

类别：固定资产、无形资产（土地使用权）

截至2021年12月末，发行人持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店部分账面原值为1.32亿元，已计提的折旧摊销为0.43亿元，账面净值为0.89亿元。

（3）交易标的其他有关事项

发行人和里兹置业分别与江苏银行股份有限公司北京分行（以下简称“江苏银行北京分行”）签署了《经营性物业抵押借款合同》，将北京金融街丽思卡尔顿酒店抵押给江苏银行北京分行，被担保最高债权金额为人民币9.8亿元。发行人已取得江苏银行股份有限公司《对公客户授信审批通知书》，江苏银行北京分行作为出借人及抵押权人，同意发行人办理交易标的的转让事宜，并同意配合办理标的资产由发行人变更至金融街集团的不动产登记手续。

除上述事项，里兹置业不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在质押、查封、冻结等司法措施等；发行人不存在为里兹置业提供财务资助的情形；发行人不存在委托里兹置业理财情况。本次交易完成后，发行人不存在以经营性资金往来的形式变相为里兹置业提供财务资助情形。

（4）交易标的评估情况

发行人聘请具有从事证券、期货相关业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）及北京中同华资产评估有限公司对交易标的进行审计和评估。以2021年11月30日为评估基准日，按照基础资产法、成本法，评估基准日的评估方法，交易标的的账面值为4,232.01万元，评估值为107,985.82万元。具体如下：

单位：万元

交易标的	基准日账面金额	基准日评估值	评估增减值
北京金融街里兹置业有限公司100%股权	-4,672.65	72,010.82	76,683.47
公司持有北京金融	8,904.66	35,975.00	27,070.34

街丽思卡尔顿酒店 资产			
合计	4,232.01	107,985.82	103,753.81

4. 交易协议的主要内容及履约安排

甲方：北京金融街投资（集团）有限公司

乙方：金融街控股股份有限公司

（1）本次交易相关安排

1）首期款支付：甲方依据《意向书》于2021年12月29日已向乙方支付订金106,000万元，该订金于本协议生效后转为本次交易的首期款。

2）北交所非公开协议转让程序：《股权及资产转让协议》生效后10个工作日内，甲乙双方共同备齐资料，履行北京产权交易所的股权及资产非公开协议转让程序。

3）标的资产买卖合同的签署及不动产变更登记：北交所非公开协议转让程序履行完成后10个工作日内，甲乙双方共同签署《北京市存量房买卖合同》，并备齐资料至不动产登记中心，办理不动产变更登记手续。

4）标的股权转让工商变更登记：北交所非公开协议转让程序履行完成后10个工作日内，标的公司负责办理完毕标的股权变更至甲方名下的工商变更登记手续，并取得工商部门颁发的新营业执照。

5）尾款的支付：办理完毕标的资产的不动产变更登记手续及标的股权工商变更登记后10日内，甲方向乙方支付剩余交易价款。

（2）过渡期安排（过渡期系指评估基准日至工商变更登记日之间的时间段）

1）《股权及资产转让协议》过渡期内，乙方对标的公司及资产负有善良管理义务。乙方保证和促使标的公司的正常经营，标的公司发生的一切支出和费用应当仅为因日常管理而需合理发生在过渡期内。

2）自评估基准日至2022年3月31日，标的公司相关损益由乙方承担和享有。标的公司于2022年3月31日（不含当日）之后的相关损益由甲方承担和享有。

3) 乙方因标的资产享有的出租权益（如有），自标的资产权属变更日起由甲方享有，双方应共同办理相关结算、移转事宜。

（二）交易目的和对发行人的影响

北京金融街为国家级金融管理中心，在金融街区域经常召开国家级、市级的重要论坛和会议，北京金融街丽思卡尔顿酒店起着重要的服务和保障作用。金融街集团作为国有全资公司，本次收购北京金融街丽思卡尔顿酒店，能够更好服务于和保障好北京金融街国家金融管理中心的作用。本次交易完成后，发行人与金融街集团不产生同业竞争。

发行人将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店出售给金融街集团，预计公司合并层面将实现净利润约7.6亿元。同时，本次交易有利于优化发行人自持物业结构，提升公司自持物业板块的整体盈利水平；有利于公司回笼资金，提升发行人资产周转效率，优化发行人偿债能力。

中信建投证券作为上述公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述各期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（此页无正文，为《关于金融街控股股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

