



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)

2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)

募集说明书

发行人:	金融街控股股份有限公司
牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人:	平安证券股份有限公司
联席主承销商:	中信建投证券股份有限公司
本期债券发行金额:	不超过10亿元(含10亿元)
担保情况:	无担保
信用评级机构:	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

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人

平安证券

(住所:深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

联席主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期:2024年11月20日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺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，发行人不会操纵发行定价、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、变相返费，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

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。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

发行人于 2023 年 4 月 11 日获得中国证券监督管理委员会（证监许可[2023]772 号），同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过 175 亿元（含）的公司债券。发行人本次债券采取分期发行的方式，本期债券为第十一期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 3,641,013.84 万元（2024 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 72.71%，母公司口径资产负债率为 67.18%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 18,119.73 万元（2021 年度、2022 年度和 2023 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 164,280.36 万元、84,635.97 万元和-194,557.13 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

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，评级展望为稳定。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级进行评级。

本期债券评级为 AAA。根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并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。

中诚信国际主要关注：

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。
- 2、部分项目面临较大去化压力、后续开发效率有待关注。
- 3、2023 年公司出现亏损，盈利情况持续承压。

三、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 389,300.74 万元、561,119.42 万元、605,777.53 万元和 256,462.71 万元。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 44.14%，主要原因一是公司根据面对行业持续调整，审慎开展项目投资，获取新项目支出较 2021 年度减少；二是公司严控成本费用支出，工程建设和三项费用支出较 2021 年度减少。2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 7.96%，主要原因是面对严峻行业形势，公司一是严控成本费用支出，工程建设支出和支付相关税费较去年减少；二是公司控股的合资项目偿还外部股东借款较去年减少；三是公司向参股公司提供的财务资助较去年减少。2024 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 256,462.71 万元，较 2023 年 1-9 月减少 58.54%，主要原因是公司 2024 年 1-9 月销售签约和销售回款金额较 2023 年 1-9 月减少。报告期内，面对房地产行业仍然处于深度调整阶段的外部环境，发行人通过合理资金管理确保现金流安全、稳健。

四、因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来进行借款融资，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值总计 4,284,232 万元，占当期总资产的 29.67%，截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总计 4,418,386 万元，占当期总资产的 33.11%，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。

五、公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东已承诺，发行人及其子公司如存在未披露的因土地闲置等违法违规行为受到行政处罚从而给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

六、发行人为本期债券约定的投资者保护条款如下：

1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

2、交叉保护承诺

（1）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第 1）项金钱给付义务，金额达到第 2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1) 金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 发行人及其子公司作为原始权益人的资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本期债券外的公司信用类债券。

2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（1）条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反交叉保护条款且未在上述第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

3、救济措施

（1）如发行人违反相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（2）条、交叉保护承诺第（2）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

七、投资者适当性条款

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

八、本期债券发行结束后，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的上市条件，上市时采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。但本期债券上市前，若公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况出现重大变化，公司无法保证本期债券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。

九、本期债券满足通用质押式回购条件。

十、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。

十一、近年来，宏观经济增长速度放缓，中国经济进入“新常态”。针对宏观经济及行业周期波动，发行人制定了相应的应对措施，根据市场形势变化和自身存货情况，主动调整部分项目工程进度。2023年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润-194,557.13万元，较2022年度同比下降329.88%，主要系2023年度公司采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，公司部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备所致。

2024年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润-261,496.54万元，较2023年1-9月同比下降95.37%，主要原因一是公司房产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失。未来，发行人需要继续把控开发进度，调研市场需求，但如果发行人在国民经济和行业发展周期的不同阶段不能及时调整经营策略，可能会对发行人未来的盈利和发展前景产生一定影响。

十二、发行人的房地产开发业务受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2021年3月，《2021年国务院政府工作报告》中明确指出：解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。2022年10月，党的二十大报告明确指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2023年7月，中共中央政治局会议指出：要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2024年4月30日，中央政治局会议定调楼市政策方向，首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。2024年9月26日，中央政治局会议再次定调楼市政策方向：要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

十三、近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为3,874,096.40万元、

3,943,211.01万元、3,953,747.40万元和3,959,754.57万元，占当期末总资产的比重分别为23.51%、25.76%、27.39%和29.67%，近三年及一期，发行人根据经营计划增持中心城市核心区域的优质物业，并进一步优化自持物业结构，投资性房地产规模稳中有增。近三年及一期，发行人非经常性损益有所下降，主要包括投资收益和公允价值变动损益，其中公允价值变动损益分别为85,351.33万元、49,049.42万元、17,722.00万元和0.00万元，占当期利润总额的比重分别为31.63%、45.12%、-6.88%和0.00%。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出现公允价值下滑，可能对发行人的资产流动性和公允价值造成影响。但公司目前持有的投资性房地产主要集中在北京、上海、天津、重庆和武汉等中心城市的核心区域，资产保值增值能力相对较强。

十四、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规模较大。截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，发行人有息负债分别为8,010,372.69万元、7,850,123.81万元、7,219,663.00万元和6,972,465.28万元，公司已制定相应的资金计划有序压降有息负债规模。

十五、近三年及一期末，发行人存货余额分别为8,425,221.48万元、7,429,548.42万元、6,920,059.50万元和6,136,772.52万元，占资产总额的比重分别为51.13%、48.54%、47.93%和45.99%。发行人存货规模较大，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，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，将最大限度促进存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。

十六、截至2023年末，发行人可结算规划建筑面积1,368万平方米（对应权益规划建筑面积为1,099万平方米）；截至2024年9月末，发行人可结算规划建筑面积1,284万平方米（对应权益规划建筑面积为1,043万平方米）。2023年，发行人实现销售签约面积112.0万平方米，实现销售签约金额232.2亿元，2024年1-

¹ 本募集说明书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中有息负债部分合计金额。

9月，发行人实现销售签约面积67.5万平方米，实现销售签约金额116.6亿元。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。

十七、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列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为而受到相关主管部门处罚或被立案调查的情形。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存在未披露的因土地闲置等违法违规行为受到行政处罚从而给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

十八、报告期内，发行人实现归属于母公司所有者的净利润呈下降趋势。2022年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为8.46亿元，较上年同期减少48.48%，主要系受房地产行业市场调整影响，公司房产开发业务营业收入和毛利率下降。2023年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为-19.46亿元，较上年同期减少329.88%，主要系2023年公司采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，公司部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备，导致净利润下降。2024年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为-26.15亿元，较上年同期减少95.37%，主要原因一是公司房产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失。

十九、截至2023年末，发行人净负债率²为145.23%。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、外部融资等大额资金收支关系。

二十、本期债券期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调

² 净负债率=（有息债务-货币资金）/净资产。

整票面利率选择权。

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 60 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：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。

二十一、发行人承诺本期债券合规发行。发行人不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。发行人不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为。

二十二、投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和 risk 管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款规定的行为。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	10
释义	12
第一节 风险提示及说明	13
一、与本期债券有关的投资风险	13
二、与发行人相关的风险	14
第二节 发行概况	24
一、本期发行的基本情况	24
二、认购人承诺	29
第三节 募集资金运用	30
一、募集资金运用计划	30
二、前次公司债券募集资金使用情况	32
三、本期公司债券募集资金使用承诺	33
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人历史沿革及历次股本变动情况	35
三、发行人股权结构	36
四、发行人权益投资情况	38
五、发行人的治理结构及独立性	48
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	57
七、发行人主要业务情况	61
八、媒体质疑事项	97
九、发行人违法违规及受处罚情况	97
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	97
第五节 财务会计信息	99
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	99
二、合并报表范围的变化	104
三、公司近三年及一期的合并及母公司财务报表	105
四、近三年及一期主要财务指标	112
五、管理层讨论分析	113
六、公司有息债务情况	150
七、关联方及关联交易情况	152
八、重大或有事项或承诺事项	154
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	158
第六节 发行人及本期债券的资信状况	160
一、报告期历次主体评级情况、变动情况及原因	160
二、信用评级报告的主要事项	161
三、其他重要事项	162
四、发行人资信情况	162

第七节 增信机制	170
第八节 税项	171
一、增值税	171
二、所得税	171
三、印花税	171
四、税项抵销	172
第九节 信息披露安排	173
一、信息披露事务管理制度	173
二、定期报告披露	176
三、重大事项披露	176
四、本息兑付披露	176
第十节 投资者保护机制	177
一、偿债计划	177
二、偿债资金来源	177
三、偿债应急保障方案	178
四、偿债保障措施	178
五、违约事项及纠纷解决机制	180
六、债券持有人会议规则	181
七、债券受托管理人	194
八、投资者保护条款	218
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	220
一、本期债券发行的有关机构	220
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	222
第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	223
发行人声明	224
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	225
主承销商声明	240
主承销商声明	241
发行人律师声明	245
会计师事务所声明	246
资信评级机构声明	247
第十三节 备查文件	248
一、备查文件内容	248
二、备查文件查阅地点及查询网站	248

释义

在本募集说明书中，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
牵头主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司和平安证券股份有限公司
簿记管理人	指	平安证券股份有限公司
债券受托管理人	指	平安证券股份有限公司
中诚信国际、资信评级机构	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 175 亿元的公司债券
本期债券	指	金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）
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》
两湖半岛公司	指	武汉两湖半岛房地产有限公司
武汉置业	指	金融街武汉置业有限公司
京西置业	指	北京金融街京西置业有限公司
北京融嘉	指	北京融嘉房地产开发有限公司
华融基础	指	北京华融基础设施投资有限责任公司
里兹置业	指	北京金融街里兹置业有限公司
《债券受托管理协议》	指	《金融街控股股份有限公司 2023 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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）持有人会议规则》
报告期、近三年及一期、最近三年及一期	指	2021 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券有关的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营性现金流量净额波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为389,300.74万元、561,119.42万元、605,777.53万元和256,462.71万元。2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2021年度增加44.14%，主要原因一是公司根据面对行业持续调整，审慎开展项目投资，获取新项目支出较2021年度减少；二是公司严控成本费用支出，工程建设和三项费用支出较2021年度减少。2023年度，公司经营活动产生的现金流量净额为605,777.53万元，较2022年度增加7.96%，主要原因是面对严峻行业形势，公司一是严控成本费用支出，工程建设支出和支付相关税费较2022年减少；二是公司控股的合资项目偿还外部股东借款较2022年减少；三是公司向参股公司提供的财务资助较2022年减少。2024年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额为256,462.71万元，较2023年1-9月减少58.54%，主要原因是公司2024年1-9月销售签约和销售回款金额较2023年1-9月减少。报告期内，面对房地产行业仍然处于深度调整阶段的外部环境，发行人通过合理资金管理确保现金流安全、稳健。

2、负债总额较大的风险

近三年末及一期末，发行人负债总额分别为12,218,470.81万元、11,065,445.48万元、10,416,188.87万元和9,702,991.03万元，资产负债率分别为74.15%、72.29%、72.15%和72.71%，剔除预收款项后的资产负债率分别为65.56%、65.85%、64.12%和66.97%。发行人较高的负债总额和负债率使发行人的经营存在一定的偿付风险，但发行人负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，且发行人资产负债率水平在房地产企业中处于合理水平。发行人持续统筹资金管理，严格管理大额资金收支，一是持续密切关注房地产政策和市场变化，根据客户需求及时采取包括调整价格在内的各项销售策略，促进项目销售去化和回款；二是执行精细化的资金管理，动态评估资金收支状

况，以销定产合理安排工程支出；三是积极开展融资工作，保持畅通且多元的融资渠道，为公司募集期限合理、成本较低的资金，2024年1-9月公司平均融资成本较2023年度有所下降；四是公司持有物业出租率保持稳定，为公司持续提供现金流。

3、存货跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 8,425,221.48 万元、7,429,548.42 万元、6,920,059.50 万元和 6,136,772.52 万元，占资产总额的比重分别为 51.13%、48.54%、47.93%和 45.99%。发行人存货规模较大，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，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，将最大限度促进存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。

4、有息负债规模较大的风险

为支持业务发展需要，发行人筹资活动流入规模较大；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，近年来有息负债规模较大。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，发行人有息负债分别为 8,010,372.69 万元、7,850,123.81 万元、7,219,663.00 万元和 6,972,465.28 万元，公司已制定相应的资金计划有序压降有息负债规模。

5、存在受限资产的风险

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值总计 4,284,232 万元，占当期总资产的 29.67%，截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总计 4,418,386 万元，占当期总资产的 33.11%，发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响。

6、投资性房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 3,874,096.40 万元、3,943,211.01 万元、3,953,747.40 万元和 3,959,754.57 万元，占当期末总资产的比

重分别为 23.51%、25.76%、27.39%和 29.67%，近三年及一期，发行人根据经营计划增持中心城市核心区域的优质物业，并进一步优化自持物业结构，投资性房地产规模稳中有增。近三年及一期，发行人非经常性损益有所下降，主要包括投资收益和公允价值变动损益，其中公允价值变动损益分别为 85,351.33 万元、49,049.42 万元、17,722.00 万元和 0.00 万元，占当期利润总额的比重分别为 31.63%、45.12%、-6.88%和 0.00%。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出现公允价值下滑，可能对发行人的资产流动性和公允价值造成影响。但公司目前持有的投资性房地产主要集中在北京、上海、天津、重庆和武汉等中心城市的核心区域，资产保值增值能力相对较强。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

近年来，宏观经济增长速度放缓，中国经济进入“新常态”。针对宏观经济及行业周期波动，发行人制定了相应的应对措施，根据市场形势变化和自身存货情况，主动调整部分项目工程进度。2023 年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润-194,557.13 万元，较 2022 年度同比下降 329.88%，主要系 2023 年度公司采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，公司部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备所致。2024 年 1-9 月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润-261,496.54 万元，较 2023 年 1-9 月同比下降 95.37%，主要原因一是公司房产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失。未来，发行人需要继续把控开发进度，调研市场需求，但如果发行人在国民经济和行业发展周期的不同阶段不能及时调整经营策略，可能会对发行人未来的盈利和发展前景产生一定影响。

2、发行人项目开发的的风险

发行人目前主要开发普通住宅项目和商务地产项目，此类项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采

购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改、自然资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管。复杂的流程、多方的参与以及政府的监管，使得公司对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，可能对整个项目开发产生一定影响。

3、去库存压力较大的风险

截至 2023 年末，发行人可结算规划建筑面积 1,368 万平方米（对应权益规划建筑面积为 1,099 万平方米）；截至 2024 年 9 月末，发行人可结算规划建筑面积 1,284 万平方米（对应权益规划建筑面积为 1,043 万平方米）。2023 年，发行人实现销售签约面积 112.0 万平方米，实现销售签约金额 232.2 亿元，2024 年 1-9 月，发行人实现销售签约面积 67.5 万平方米，实现销售签约金额 116.6 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。

4、产品、原材料价格波动的风险

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

5、安全生产风险

发行人经营领域涉及房产开发、物业经营、物业租赁等，其中，房产开发涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；酒店、购物中心、旅游地产自持物业经营涉及与食品卫生安全、治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险；物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。如果在发行人业务运营过程中出

现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

发行人执行三级安全管理组织体系，成立了安全管理委员会并发挥起了安全领导作用，颁布实施《开发项目安全管理标准化手册》，积极推进安全文明标准化工作。发行人定期组织安全交流培训，全面提升安全管理水平，通过安全大培训等促进各单位提高安全意识和安全管理水平。发行人坚持每季度对所属公司及项目进行安全巡检与评比，通过安全检查与隐患整改使隐患消灭在萌芽状态。通过组织第三方咨询单位对项目进行季度安全检查、排名与公示，同时通过分阶段检查、全链条评比、全维度分析、全行业对标，为公司加强管理弥补不足提供依据，并为供应商选择提供参考，促进各相关单位主动加强安全管理工作，取得了较为明显的提升效果。

6、项目结算波动风险

近三年及一期，发行人销售签约金额分别为 339 亿元、315.2 亿元、232.2 亿元和 116.6 亿元，销售签约面积分别为 175 万平方米、138.9 万平方米、112.0 万平方米和 67.5 万平方米。2023 年，面对依然严峻的外部环境，发行人紧跟政策与市场，从市场供应、销售流速、未来竞争预判等多维度关注销售进展，强化销售调度，管理决策不过夜，第一时间响应市场变化与客户需求，积极促进项目销售去化。受调控政策、开发节奏的影响，发行人未来可能面临着一定的项目结算波动风险，进而影响发行人收入水平。

（三）管理风险

1、集团管控风险

截至 2024 年 9 月末，发行人合并报表的子公司共 148 家。目前，发行人已经针对子公司较多的情况，制定了科学的管理制度，并付诸实行，但如果未来发行人因业务发展继续新设或收购子公司，导致子公司数量快速上升，可能会出现因管理不到位等导致的风险。

2、跨区域管理风险

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、武汉、成都、苏州等一线城市及区域中心城市实现业务布局，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作等

方面存在一定的管理风险，投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、项目管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

3、人才资源风险

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求，如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

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

2、房地产政策风险

发行人的房地产开发业务受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2021年3月，《2021年国务院政府工作报告》中明确指出：解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。2022年10月，党的二十大报告明确指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2023年7月，中共中央政治局会议指出：要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚

性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议定调楼市政策方向，首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议再次定调楼市政策方向：要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

3、信贷政策风险

2014 年 9 月 30 日，央行、原银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。但 2016 年 10 月全国多省、直辖市相继出台限购限贷政策，政策的出台对于国内各城市的房价都产生了一定的影响。2020 年 12 月，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。2022 年以来，部分大中小城市发出房地产政策宽松信号，内容包括放松限贷、限购，降低首付、放宽首付比、增加公积金贷款额度、降低房贷利率和发放购房补贴等，促进房地产行业稳健发展。2023 年 8 月 18 日，住房和城乡建设部等部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。2024 年 5 月 17 日，中国人民银行等部门发布《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》和《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，将首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于 15%和 25%，同时取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定；

存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。2024 年 9 月 24 日，中国人民银行等部门发布《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。信贷政策的变化调整将使房地产开发企业的融资成本具有一定的不确定性。

4、土地政策变化风险

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

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

5、税收政策变化风险

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

6、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的

变化对房地产销售有非常重要的影响。2023 年 8 月 18 日，住房和城乡建设部等部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。2023 年 8 月 31 日，中国人民银行等部门发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，将首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于 20% 和 30%，同时调整二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定；存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。2024 年 5 月 17 日，中国人民银行发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。2024 年 9 月 29 日，中国人民银行发布《关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告》，固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

7、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中会不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。发行人积极完善环境管理，持续推动绿色经营，打造可持续建筑，建

设绿色工地，全面助力绿色城市建设；严格落实《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国可再生能源法》等相关法律法规和各项标准要求，制定并完善《开发项目安全管理标准化工地实施细则》、《开发项目安全管理标准化手册》等内部指引，加强环保培训，将环境保护观念、环境管理指导积极融入公司日常管理体系。但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，进而对发行人经营造成不利影响。

第二节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2023 年 1 月 16 日，本公司第九届董事会第四十三次会议审议并通过了《公司申报发行公司债券的议案》。

2023 年 2 月 20 日，本公司 2023 年第一次临时股东大会审议并通过了《公司申报发行公司债券的议案》。

本公司于 2023 年 4 月 11 日获得中国证券监督管理委员会（证监许可[2023]772 号），同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过 175 亿元（含）的公司债券。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：本期债券全称为金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）。

债券简称：本期债券简称为 24 金街 09。

发行规模：本次债券的发行总规模不超过 175 亿元（含 175 亿元），采用分期发行方式，本期债券为第十一期发行。本期债券面值总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

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

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。债券初始票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

发行方式：本期债券采取网下面向专业机构投资者询价、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 股证券账户的专业机构投资者（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。

网下配售原则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 11 月 25 日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为兑付日的前 1 个交易日，付息的债权登记日为付息日的前 1 个交易日。

付息方式：本期债券按年付息。

付息日：本期债券付息日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 25 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 2025 年至 2027 年每年的 11 月 25 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：本期债券兑付日为 2029 年 11 月 25 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 2027 年 11 月 25 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）。

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。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级进行评级。

本期债券信用等级为 AAA。根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccx.com.cn）和交易所网站予以公告。

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 60 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：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：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。

专项账户基本信息如下：

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司北京分行

银行账号：8110701013802903357

大额支付行号：302100011106

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：平安银行北京分行营业部

银行账号：15098166666676

大额支付行号：307100003019

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：华夏银行股份有限公司北京长安支行

银行账号：10253000001180377

大额支付行号：304100040083

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：渤海银行股份有限公司北京京广支行

银行账号：2000010943002005

大额支付行号：318100010104

账户名称：金融街控股股份有限公司

开户银行：北京银行股份有限公司复兴支行

银行账号：20000000753300166718918

大额支付行号：313100000030

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：平安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

通用质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合通用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。

上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。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。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（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：2024 年 11 月 20 日。

发行首日：2024 年 11 月 22 日。

预计发行期限：2024 年 11 月 22 日至 2024 年 11 月 25 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2024 年 11 月 22 日至 2024 年 11 月 25 日，共 2 个交易日。

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）接受本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。

第三节 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，并经中国证券监督管理委员会（证监许可[2023]772号）注册，本次债券发行总额不超过 175 亿元（含 175 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），募集资金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如下：

单位：亿元

债券简称	起息日	回售日	票面利率	债券余额	拟偿还金额
21 金街 06	2021-12-16	2024-12-16	3.28%	10.00	10.00
合计				10.00	10.00

发行人于 2024 年 10 月 30 日发布《金融街控股股份有限公司关于“21 金街 06”票面利率调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》，发行人不对本次回售债券进行转售，本次回售申报不可撤销；发行人于 2024 年 11 月 7 日发布《金融街控股股份有限公司关于“21 金街 06”债券持有人回售申报情况的公告》，21 金街 06 回售金额为 10 亿元。

发行人承诺本期债券募集资金最终用于偿还 21 金街 06 回售本金，且本期债券募集资金偿还的部分不重复融资、不进行转售、不可撤销。

（三）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司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，受托管理人应当每季度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，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，做好回访记录，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

（四）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

本期债券发行完成后，将不会引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10.00 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 10.00 亿元全部计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 10.00 亿元用于偿还回售的公司债券本金，且回售债券全部回售，偿还完毕；

（5）假设公司债券发行在 2024 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
----	-----------------	-------------	-------

项目	2024年9月30日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	8,268,432.35	8,268,432.35	-
非流动资产	5,075,572.51	5,075,572.51	-
资产合计	13,344,004.86	13,344,004.86	-
流动负债	2,599,397.97	2,599,397.97	-
非流动负债	7,103,593.06	7,103,593.06	-
负债合计	9,702,991.03	9,702,991.03	-
资产负债率	72.71%	72.71%	-
流动比率	3.18	3.18	-

2、对发行人财务成本的影响

发行人通过本期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 2024 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，发行人的资产负债结构无变化。

二、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券 23 金街 01、23 金街 02、23 金街 03、23 金街 04、23 金街 05、23 金街 06、23 金街 07、23 金街 10、23 金街 11、24 金街 01、24 金街 03、24 金街 04、24 金街 05、24 金街 06 和 24 金街 07 募集资金使用情况如下：

表：发行人前次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	23 金街 01	10.00	15.00	偿还有息负债、补充流动资金	偿还有息负债、补充流动资金
2	23 金街 02	5.00			
3	23 金街 03	5.70	15.70	偿还有息负债、补充流动资金	偿还有息负债、补充流动资金
4	23 金街 04	10.00			
5	23 金街 05	12.00	20.00	偿还到期的公司债券本金	偿还到期的公司债券本金
6	23 金街 06	8.00			
7	23 金街 07	10.00	10.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金
8	23 金街 10	20.00	20.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金
9	23 金街 11	9.00	9.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金
10	24 金街 01	11.30	11.30	偿还回售的公司债券	偿还回售的公司债券

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
				券本金	券本金
11	24 金街 03	6.00	20.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金
12	24 金街 04	14.00			
13	24 金街 05	14.00	19.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金
14	24 金街 06	5.00			
15	24 金街 07	25.00	25.00	偿还回售的公司债券本金	偿还回售的公司债券本金

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人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，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购买土地。

发行人承诺本期债券募集资金最终用于偿还 21 金街 06 回售本金，且本期债券募集资金偿还的部分不重复融资、不进行转售、不可撤销。

第四节 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

股票简称：金融街

股票代码：000402

股票上市交易所：深圳证券交易所

法定代表人：杨扬

注册资本：人民币2,988,929,907元

实缴资本：人民币2,988,929,907元

成立日期：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

信息披露事务负责人：张晓鹏

信息披露事务负责人联系方式：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

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”，股票代码为000402.SZ。

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

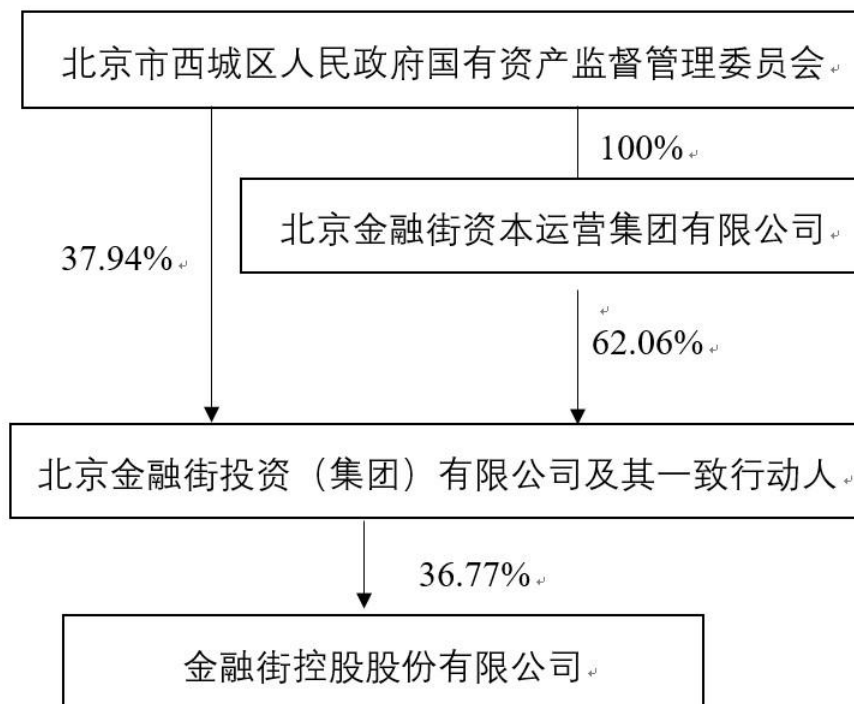
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2024 年 9 月末，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股份占发行人已发行总股份的比例为 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



注：2020 年 12 月 29 日，金融街集团收到西城区国资委转发的西财企【2020】507 号文《北京市西城区财政局 北京市西城区人力资源和社会保障局 北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于划转北京金融街投资（集团）有限公司部分国有股权的通知》，要求将西城区国资委持有金融街集团部分 10% 的股权无偿划转给北京市财政局，划转基准日为 2019 年 12 月 31 日，并于 2020 年 12 月 30 日前完成国有产权变更登记等股权划转手续。按照通知要求，金融街集团已于 2020 年 12 月 30 日完成国有产权变更登记手续，但股东会尚未出具决议，暂未完成工商变更等手续。

截至 2024 年 9 月末，发行人前十大股东情况如下：

单位：股、%

股东名称	持股数量	占总股本比例	股本性质
北京金融街投资(集团)有限公司	930,708,153	31.14	A 股流通股
和谐健康保险股份有限公司-万能产品	468,615,260	15.68	A 股流通股
长城人寿保险股份有限公司	144,414,583	4.83	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	51,781,900	1.73	A 股流通股
长城人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	23,947,377	0.80	A 股流通股
香港中央結算有限公司	20,635,986	0.69	A 股流通股

股东名称	持股数量	占总股本比例	股本性质
王伟民	12,943,000	0.43	A 股流通股
南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,384,900	0.41	A 股流通股
冯伟潮	11,926,251	0.40	A 股流通股
王顺兴	11,340,645	0.38	A 股流通股
合计	1,688,698,055	56.49	

（二）发行人控股股东基本情况

截至 2024 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）。

截至 2023 年末，金融街集团经审计的资产总额为 32,052,708.62 万元，负债总额为 24,804,626.29 万元，所有者权益为 7,248,082.33 万元；2023 年度金融街集团经审计的营业总收入 3,415,267.58 万元，净利润-230,983.99 万元。

截至 2024 年 9 月末，金融街集团未经审计的资产总额 34,243,506.19 万元，负债总额为 27,332,754.78 万元，所有者权益为 6,910,751.41 万元；2024 年 1-9 月金融街集团未经审计的营业总收入 3,502,313.73 万元，净利润-244,980.86 万元。

截至 2024 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，不存在控制权变更的风险。

（三）实际控制人基本情况

截至 2024 年 9 月末，发行人实际控制人为西城区国资委。

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 2024 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司有 148 家，基本情况如下：

子公司全称	经营地	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	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街（遵化）产城融合发展有限公司	遵化市	旅游资源开发与经营	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街（遵化）房地产开发有限公司	遵化市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司	遵化市	餐饮、住宿服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	遵化市	旅游资源开发和经营管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融晟旅游发展有限公司	遵化市	商务服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融泉房地产开发有限公司	遵化市	房地产开发	--	70.00	直接设立	四级子公司
遵化融融房地产开发有限公司	遵化市	房地产开发	51.00	--	直接设立	二级子公司
金融街（北京）置地有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街融辰（北京）置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融晟置业有限公司	北京市	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	汽车修理	100.00	--	收购	二级子公司
金融街长安（北京）置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	北京市	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融玺企业管理服务有限公司	北京市	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融方房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融尚房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金天恒置业有限公司	北京市	房地产开	--	50.00	直接设	三级子公

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
司		发			立	司
北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	投资管理	--	50.00	直接设立	三级子公司
金融街（北京）商务园置业有限公司	北京市	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京永晟酒店管理有限公司	北京市	餐饮、住宿服务	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	51.00	--	直接设立	二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	旅游服务业、房地产开发	70.00	--	收购	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	旅游服务业	--	56.00	收购	三级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	销售日用百货	--	70.00	直接设立	三级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	房地产信息咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街升达（北京）科技有限公司	北京市	技术开发、技术咨询	--	90.00	直接设立	三级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	投资管理、投资咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金凯运动健康管理服务有限公司	北京市	健康管理、健身服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	房地产开发、销售日用百货等	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街广安（北京）置业有限公司	北京市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融丰置业有限公司	北京市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
北京金融街京西置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融轩企业管理服务	北京市	企业管	--	100.00	直接设	三级子公

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
有限公司		理；会议服务；酒店管理			立	司
北京融嘉房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
天津融承和景企业管理咨询有限公司	天津市	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津融承和兴置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街津塔（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司
金融街融拓（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州融拓置业有限公司	苏州市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街融展（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	房地产开发	--	90.00	收购	三级子公司
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	收购	三级子公司
金融街融兴（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	天津市	企业管理咨询	--	34.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融园置业有限公司	天津市	房地产开发	--	34.00	直接设立	四级子公司
天津融承和信投资有限公司	天津市	投资	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融景置业有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
天津万利融汇置业有限公司	天津市	房地产开发	--	34.00	收购	四级子公司
金融街津门（天津）置业有限公司	天津市	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
融信（天津）投资管理有限公司	天津市	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆融拓置业有	重庆市	房地产开	--	100.00	直接设	三级子公

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
常熟融展置业有限公司	常熟市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎实业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆裕隆实业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融平置业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融迈置业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海融迈置业有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融阳置业有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街（上海）投资有限公司	上海市	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
上海金树街商业管理有限公司	上海市	商业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金树住房租赁有限公司	北京市	住房租赁	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州融太置业有限公司	苏州市	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
上海融栩实业有限公司	上海市	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
无锡融展置业有限公司	无锡市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融展置地有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融兴置地有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融御置地有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
无锡融拓置业有限公司	无锡市	房地产开发	--	100.00	直接设立	五级子公司
上海远乾企业管理咨询有限公司	上海市	企业管理等	--	100.00	收购	三级子公司
上海远绪置业有限公司	上海市	房地产开发	--	50.00	收购	四级子公司
金融街广州置业有限公司	广州市	房地产开发	100.00	--	直接设	二级子公

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
司		发			立	司
佛山融展置业有限公司	佛山市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融麒投资有限公司	广州市	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融方置业有限公司	广州市	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
广州融辰置业有限公司	广州市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融都置业有限公司	广州市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融筑置业有限公司	佛山市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街（深圳）投资有限公司	深圳市	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
深圳融平实业有限公司	深圳市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳融辰实业有限公司	深圳市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
融展（深圳）实业有限公司	深圳市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州惠阳置业有限公司	惠州市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
东莞融麒置业有限公司	东莞市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	深圳市	旅游服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	房地产开发	91.28	--	直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	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	三级子公司
金融街（惠州）金禧丽景酒店管理有限责任公司	惠州市	企业管理、住宿餐饮服务、物业	--	91.28	收购	三级子公司

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
		管理				
金融街控股（香港）有限公司	香港	投资、融资	100.00	--	直接设立	二级子公司
StartPlusInvestmentslimited（啟添投资有限公司）	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
PowerStriveLimited（振威有限公司）	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
StepmountLimited（晋步有限公司）	香港	投资、融资	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街成都置业有限公司	成都市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
成都融方置业有限公司	成都市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都融展置业有限公司	成都市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
四川雅恒房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
成都裕诚置业有限公司	成都市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都中逸实业有限公司	成都市	房地产开发	90.00	--	收购	二级子公司
金融街武汉置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
湖北当代盛景投资有限公司	武汉市	房地产开发	--	80.00	股权收购	三级子公司
武汉融展企业管理咨询有限公司	武汉市	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
武汉金田房地产集团有限公司	武汉市	房地产开发	--	85.00	收购	三级子公司
金融街石家庄房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
石家庄融朗企业管理服务有限公司	石家庄市	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	北京市	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京金熙晟景企业管理有限公司	北京市	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融程企业管理服务有限公司	北京市	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融鹏置业有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融驰置业有限公司	重庆市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融文置业有限公司	上海市	房地产开发	--	34.50	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	备注
			直接	间接		
上海融祯企业管理咨询有限公司	上海市	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
上海融捷置业有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融辰置业有限公司	佛山市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	苏州市	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
惠州市德鸿置地有限公司	惠州市	房地产开发	--	100.00	收购	四级子公司
固安融筑房地产开发有限公司	固安市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
固安融兴房地产开发有限公司	固安市	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
苏州熠廷企业管理咨询有限公司	苏州市	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠彤企业管理咨询有限公司	苏州市	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠焱企业管理咨询有限公司	苏州市	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠皓企业管理咨询有限公司	苏州市	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级子公司
苏州熠循企业管理咨询有限公司	苏州市	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级子公司
上海融廷置业有限公司	上海市	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京慕城文化传播有限公司	北京市	文化传播	--	70.00	直接设立	三级子公司
无锡融乾置业有限公司	江苏省	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
无锡融炜置业有限公司	江苏省	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
嘉兴融鹏交控置业有限公司	浙江省	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
苏州融焯置业有限公司	江苏省	房地产开发	--	34.50	直接设立	四级子公司
天津创达房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	收购	四级子公司
天津房开咨询有限公司	天津市	房地产开发	--	100.00	收购	五级子公司

注：持股比例未超过 50%但仍控制被投资单位并将其纳入合并报表范围的依据：公司派驻的董事在董事会表决权中占控制地位，能够控制被投资单位的财务和经营政策，且无其他可能引起控制权变更的情况。

发行人主要子公司³基本情况如下：

（1）金融街（北京）置业有限公司

金融街（北京）置业有限公司成立于 2006 年 3 月 17 日，注册资本 45,000 万元，法定代表人为李亮。经营范围包括房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务；机动车公共停车场服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租办公用房、出租商业用房。（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）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。经营范围为房地产开发及经营；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。

（3）上海融兴置地有限公司

上海融兴置地有限公司成立于 2015 年 9 月 2 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为来有庆。经营范围为许可项目：房地产开发经营；技术进出口；货物进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：房地产经纪，实业投资，物业管理，停车场管理，企业管理咨询，图文设计、制作，会务服务，自有设备租赁（不得从事金融租赁），日用百货、五金产品、家具、建筑材料、建筑装饰材料、家用电器、电子产品、文具用品、体育用品及器材、户外用品的销售，非居住房地产租赁，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出

³ 主要子公司选取标准为单个子公司 2023 年度实现的净利润对发行人 2023 年度合并口径净利润影响达到 10%以上的子公司。

版单位），工程管理服务，以下限分支机构经营：食品经营，酒类经营，餐饮服务。（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）

（4）佛山融展置业有限公司

佛山融展置业有限公司成立于 2017 年 9 月 4 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人为闫智。经营范围为房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（5）天津丽湖融景置业有限公司

天津丽湖融景置业有限公司成立于 2018 年 5 月 30 日，注册资本 3,000 万元，法定代表人为姜欣。经营范围为房地产开发；物业管理；园林绿化工程、土石方工程；商品房销售；办公用房租赁经营；企业管理；信息技术咨询；会议服务。（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）

（6）廊坊市盛世置业房地产开发有限公司

廊坊市盛世置业房地产开发有限公司成立于 2017 年 5 月 10 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人为李亮。经营范围为房地产开发及销售。（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）

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2023 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）置业有限公司	房地产开发	45,000	1,584,469	457,367	67,477	36,666	27,484
苏州融拓置业有限公司	房地产开发	2,000	381,059	74,396	9,287	26,108	19,593
上海融兴置地有限公司	房地产开发	10,000	966,691	-3,001	12,208	-28,420	-21,351
佛山融展置业有限公司	房地产开发	1,000	249,362	-77,605	73,610	-38,156	-28,719
天津丽湖融景置业有限公司	房地产开发	3,000	105,532	-34,443	34,995	-36,915	-36,910
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	房地产开发	1,000	75,234	-57,464	36,149	-74,857	-56,341

注：2023 年，受房地产行业市场持续调整影响，公司房产开发业务营业收入和毛利率下降，子公司上海融兴置地有限公司、佛山融展置业有限公司、天津丽湖融景置业有限公司和廊坊市盛世置业房地产开发有限公司出现不同程度亏损。

（二）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况

截至 2024 年 9 月末，发行人联营、合营企业共有 18 家，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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	长期股权投资
无锡隼苑企业管理有限公司	联营企业	商务服务	3,000	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	长期股权投资
天津中海海鑫地产有限公司	联营企业	房地产开发	3,000	长期股权投资

2、主要合营、联营公司⁴财务情况

发行人不存在单个公司 2023 年度实现的净利润对发行人 2023 年度合并口径净利润影响达到 10% 以上的主要合营、联营公司。

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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作（2023 年 12 月修订）》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

⁴ 主要合营、联营公司选取标准为单个公司 2023 年度实现的净利润对发行人 2023 年度合并口径净利润影响达到 10% 以上的公司。

机构运行良好。

（1）股东大会

根据发行人公司章程，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) 修改公司章程；11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；12) 审议批准公司章程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，发行人设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，设董事长一人，副董事长两人。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) 制订公司章程修改方案；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）每年对在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见，与年度报告同时披露；制定独立董事津贴标准预案；（17）审议单次申报注册直接融资（股东权益类和付息负债类）额度超过 10 亿

元的融资事项，如涉及分期发行，按照公司有权决策机构的授权执行；（18）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，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。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。

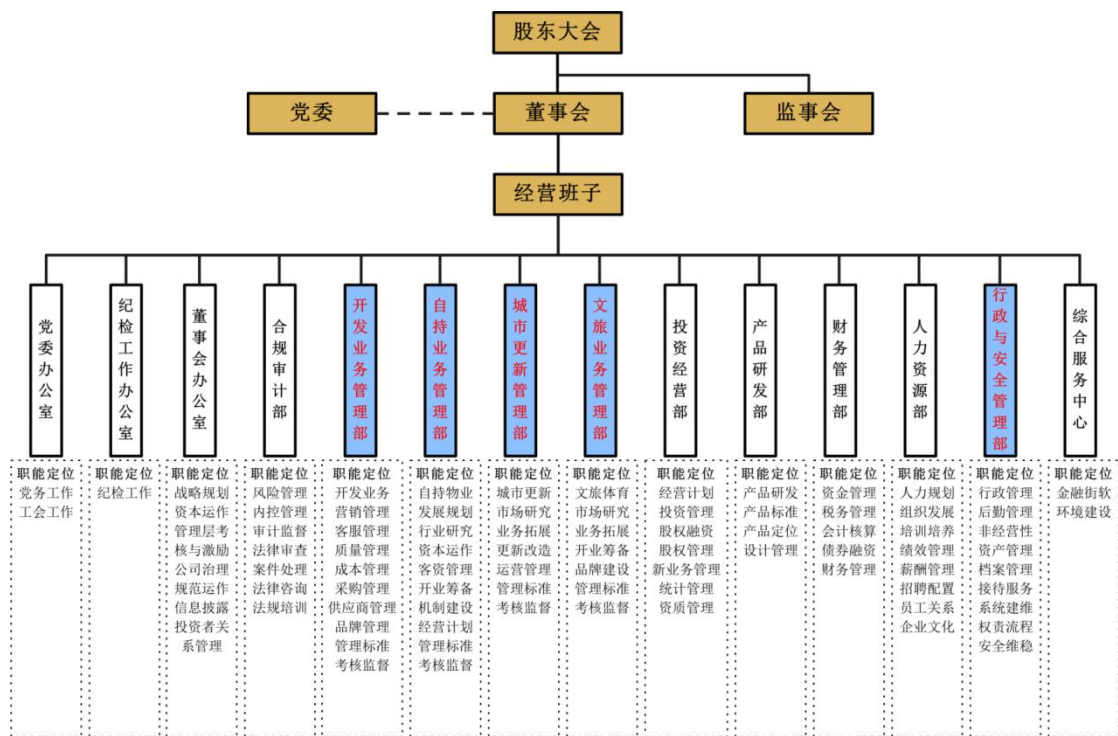
（4）总经理

根据发行人公司章程，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

截至募集说明书签署日，发行人治理结构图如下：

图：发行人治理结构图



截至募集说明书签署日，发行人根据战略定位和管理需要，共设 14 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	党委办公室	党务工作、工会工作
2	纪检工作办公室	纪检工作
3	董事会办公室	战略规划、资本运作、管理层考核与激励、公司治理、规范运作、信息披露、投资者关系管理
4	合规审计部	风险管理、内控管理、审计监督、法律审查、案件处理、法律咨询、法规培训
5	开发业务管理部	开发业务、营销管理、客服管理、质量管理、成本管理、采购管理、供应商管理、品牌管理、管理标准、考核监督
6	自持业务管理部	自持物业、发展规划、行业研究、资本运作、客资管理、开业筹备、机制建设、经营计划、管理标准、考核监督
7	城市更新管理部	城市更新、市场研究、业务拓展、更新改造、运营管理、管理标准、考核监督
8	文旅业务管理部	文旅体育、市场研究、业务拓展、开业筹备、品牌建设、管理标准、考核监督
9	投资经营部	经营计划、投资管理、股权融资、股权管理、新业务管理、统计管理、资质管理
10	产品研发部	产品研发、产品标准、产品定位、设计管理
11	财务管理部	资金管理、税务管理、会计核算、债券融资、财务管理
12	人力资源部	人力规划、组织发展、培训培养、绩效管理、薪酬管理、招聘配置、员工关系、企业文化
13	行政与安全管理部	行政管理、后勤管理、非经营性资产管理、档案管理、接待服务、系统建维、权责流程、安全维稳
14	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：明确了对对外担保活动应遵守的审批程序和实施职能部门；（9）损益管理制度：说明了收入管理的内容，成本控制的制度原则以及收益分配的实施内容和条件；（10）清算重组：明确了重组清算活动的实施原则和程序；（11）财务监督：公司设立审计委员会和监事会，对公司的审计、定期报告以合作事务所、机构的更换等进行职权监督和管理；（12）关联交易：明确了对关联交易的管理制度。

2、在会计制度管理方面：公司根据《企业会计准则》的规定，对公司本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告。主要内容包括：（1）会计核算：明确会计要素的确立原则，对会计科目的分类以及公司执行的会计核算方

法及会计核算工作程序；（2）组织与人员：明确了会计机构和会计人员的职责和权限；（3）会计凭证、会计档案管理：分别明确了原始凭证、记账凭证和会计凭证的内容与格式要求，会计档案的保存期限与借用程序；（4）财产物资管理制度：明确了货币资金的管理、发票、收据的管理及应收款项的管理；（5）财务内控：明确了对公司人员财务内控的职责和具体实施规范；（6）财务报告及财务评价：明确了财务报告披露的时间及内容。

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

4、在对外担保制度方面：除公司制定的《财务会计制度》中有说明外，发行人还在公司章程中明确规定了公司对外担保制度管理、审批权限和审查程序、信息披露、监督调查等。（1）对外担保管理：明确对外担保的对象、对对外担保调查的内容、事项范围。并且公司对外担保业务建立严格的岗位责任制，明

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

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

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

在资产方面，公司与控股股东只存在股权投资关系，各方资产完全分开。

2、人员独立性

公司高级管理人员均在公司领取工资。公司建立了独立的劳动、人力及薪酬等管理体系和完整规范的规章制度，公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与控股股东及其附属企业完全分开。

3、机构独立性

公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层等组织机构，公司控股股东按法定

程序参与公司决策。公司拥有独立完整的组织机构，与控股股东机构完全分开。

4、财务独立性

公司与控股股东拥有各自独立的财务负责人和财务会计工作人员，各自独立建帐，拥有独立的银行帐号，实行独立的财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，公司与控股股东的财务完全分开。

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。

截至本募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：公司董事、监事及高管人员基本情况表

董事会成员						
姓名	职务	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	2024年9月末持股数（股）	2024年9月末持有公司已发行债券数（张）
杨扬	董事长	1968年	2023.09.15	2026.09.14	-	-
盛华平	副董事长	1967年	2023.09.15	2026.09.14	30,000	-
	总经理		2022.09.19	2026.09.14		
白力	董事	1974年	2017.02.16	2026.09.14	52,900	-
魏星	董事	1969年	2024.08.01	2026.09.14	-	-
王义礼	董事	1973年	2022.10.11	2026.09.14	-	-
朱岩	独立董事	1971年	2020.08.31	2026.09.14	-	-
何青	独立董事	1975年	2023.09.15	2026.09.14	-	-
刘承魁	独立董事	1977年	2023.09.15	2026.09.14	-	-
监事会成员						
姓名	职务	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	2024年9月末持股数（股）	2024年9月末持有公司已发行债券数（张）
李想	监事会主席	1969年	2024.08.01	2026.09.14	-	-
谢鑫	监事	1982年	2017.12.20	2026.09.14	-	-
吕国强	职工监事	1979年	2024.07.23	2026.09.14	-	-
非董事高级管理人员						
姓名	职务	出生年份	任期起始	任期终止	2024年9月末	2024年9月末持有公司

			日期	日期	持股数（股）	已发行债券数（张）
张晓鹏	副总经理	1972 年	2017.02.24	2026.09.14	228,414	-
	董事会秘书		2010.01.14	2026.09.14		
李亮	副总经理	1980 年	2017.02.24	2026.09.14	27,000	-
闫智	副总经理	1969 年	2024.07.31	2026.09.14	-	-
于健	财务总监	1979 年	2024.07.31	2026.09.14	-	-

报告期内，发行人董监高变动情况如下：

董真瑜女士因个人原因辞去公司董事职务，公司选举王开国先生为新任董事；王开国先生因个人原因辞去公司董事职务，公司选举王义礼先生为新任董事；卢东亮先生因个人原因辞去公司职工监事职务，公司选举李想先生为新任职工监事；吕洪斌先生因个人原因辞去公司董事、总经理职务，公司选举盛华平先生为新任董事，并聘任盛华平先生为公司总经理；高靓女士因任期届满不再担任公司董事长、董事职务，公司选举杨扬先生为新任董事长，选举李晔先生为新任董事；杨小舟先生、张巍女士因任期届满不再担任公司独立董事职务，公司选举何青先生和刘承魁先生为新任独立董事；栗谦先生因任期届满不再担任公司监事会主席、监事职务，公司选举闻剑林先生为新任监事会主席、监事；张梅华女士因已到法定退休年龄，辞去公司财务总监职务，公司聘任于健先生为新任财务总监；赵鹏先生因个人原因辞去公司董事、副董事长职务，公司选举魏星先生为新任董事；闻剑林先生因工作调整原因，辞去公司第十届监事会监事会主席、监事职务，李想先生因工作调整原因，辞去公司第十届监事会职工监事职务，公司选举李想先生为新任监事会主席、监事，吕国强先生为新任职工监事；公司聘任袁俊杰先生、闫智先生为公司副总经理，王志刚先生、傅英杰先生不再担任公司副总经理职务。

报告期末至本募集说明书签署日，发行人董监高变动情况如下：

因工作调动，袁俊杰先生辞去公司副总经理等一切职务；因工作原因，公司董事李晔先生辞去公司董事、公司治理委员会委员等一切职务。

上述人事变动为发行人正常人事变动，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，上述人事变动后，公司治理结构仍符合法律规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

杨扬：男，EMBA，硕士，曾任公司副董事长，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理。现任公司董事长、党委书记，北京金融街投资（集团）有

限公司党委委员，中国上市公司协会副会长，北京上市公司协会理事。

盛华平：男，学士，工程师，曾任公司常务副总经理，北京金融街资产管理有限公司董事长、总经理、党总支副书记。现任公司副董事长、总经理、党委副书记，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。

白力：男，博士，曾任中国人民银行新闻处处长，北京市西城区人民政府区长助理（挂职），北京市金融街建设指挥部党组书记、常务副总指挥（兼任），中国人民银行团委书记（副司局级），长城人寿保险股份有限公司党委副书记、董事、拟任总经理，北京华融综合投资有限公司法定代表人兼总经理等。现任公司董事，长城人寿保险股份有限公司党委书记、董事长，长城财富保险资产管理股份有限公司董事，广东水电二局股份有限公司董事。

魏星：男，学士，中级会计师。曾任北京金融街投资（集团）有限公司财务副总监、财务部总经理。现任公司董事，北京金融街投资（集团）有限公司财务总监，北京金融街集团财务有限公司董事长，北京金融街投资管理有限公司董事，北京金融街西环置业有限公司董事，北京华融基础设施投资有限责任公司监事会主席，北京华融综合投资有限公司财务总监，长城人寿保险股份有限公司董事。

王义礼：男，本科，曾任福佳商业管理有限公司总经理、副总经理，福佳集团有限公司（以下简称“福佳集团”）商业板块副总经理、行政事业部副总经理、总裁助理、副总裁、常务副总裁，福佳集团和谐健康项目专项工作组副组长。现任公司董事，和谐健康保险股份有限公司董事会秘书。

朱岩：男，博士，博士生导师。曾任清华大学团委副书记，清华大学经济管理学院管理科学与工程系讲师、副教授，清华大学经济管理学院党委副书记，清华大学经济管理学院工会主席。现任公司独立董事，清华大学互联网产业研究院院长，清华大学经济管理学院医疗管理研究中心常务副主任，清华大学经济管理学院管理科学与工程系教授，广东精艺金属股份有限公司（上市公司）独立董事，建信财产保险有限公司（非上市公司）独立董事，民生金融租赁股份有限公司（非上市公司）独立董事，五矿发展股份有限公司（上市公司）独立董事。

何青：男，博士，博士生导师。曾任南开大学经济学院金融系博士后、副教授，一汽夏利股份有限公司、中国铁路物资股份有限公司、北京淳中科技股

份有限公司、天津普林电路股份有限公司独立董事。现任公司独立董事，南开大学金融学院应用金融系主任、教授，天津光电聚能通信股份有限公司（非上市公司）独立董事。

刘承魁：男，博士，博士生导师，美国哥伦比亚大学法学院 Randle Edwards Fellow。曾担任中国政法大学研究生院副院长、中美法学所所长。现任公司独立董事，中国政法大学民商法教授，中国政法大学比较法学研究院副院长；兼任中国法学会民法典合同编起草小组成员，中国比较法学研究会美国法专业委员会主任，北京市法学会比较法学研究会副会长，国家电影智库法律专家，北京仲裁委/北京国际仲裁中心仲裁员，武汉、西安、长沙、大连等数十家仲裁委委员和仲裁员，民建北京市法制委员会副秘书长，长城汇理公司（H股上市公司）独立董事，山东诸城农村商业银行股份有限公司（非上市公司）独立董事。

2、监事会成员简历

李想：男，硕士，高级经济师，企业人力资源管理师一级，曾任公司职工监事、金融街（北京）置业有限公司党总支书记、金融街（北京）置地有限公司党总支书记，北京金石融景房地产开发有限公司党支部书记。现任公司监事会主席、党委委员、工会主席。

谢鑫：男，硕士，曾任北京金融街投资（集团）有限公司人力资源副总监、人力资源部总经理，长城人寿保险股份有限公司人力资源部总经理，北京华融综合投资有限公司监事。现任公司监事，北京金融街投资（集团）有限公司人力资源总监、行政总监、安全总监，航天科工智慧产业发展有限公司董事。

吕国强：男，硕士，曾任公司董事会办公室主任、公司经营管理部总经理、金融街重庆置业有限公司副总经理、北京金融街资产管理有限公司总经理助理。现任公司职工监事、本部党总支委员、本部第一党支部书记、投资经营部总经理、文旅业务管理部总经理。

3、高级管理人员简历

盛华平：详见上文董事会成员简历。

张晓鹏：男，硕士，曾任公司党总支副书记，金融街成都置业有限公司执行董事、总经理、党支部书记，金融街重庆置业有限公司党支部书记，北京金融街资产管理有限公司董事。现任公司党委委员、副总经理、董事会秘书、本

部党总支书记，金融街控股（香港）有限公司执行董事、总经理，中证焦桐基金管理有限公司副董事长。

李亮：男，学士，曾任金融街（北京）置业有限公司执行董事、总经理、党总支副书记，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股份有限公司董事，金融街（遵化）房地产开发有限公司执行董事，金融街（武汉）置业有限公司执行董事，北京金融街资产管理有限公司董事。现任公司副总经理、开发业务管理部总经理，金融街物业股份有限公司董事。

闫智：男，学士，高级工程师，曾任公司总经理助理，金融街广州置业有限公司总经理、党支部副书记，金融街惠州置业有限公司党总支副书记。现任公司副总经理，金融街广州置业有限公司执行董事、党总支书记，金融街惠州置业有限公司董事长，深圳融祺投资发展有限公司董事，惠州融拓置业有限公司董事。

于健：男，硕士，曾任长城财富保险资产管理股份有限公司副总经理、财务总监/财务负责人，北京金昊房地产开发有限公司监事，北京金融街融通投资管理有限公司法定代表人、董事长、经理。现任公司财务总监、安全总监，北京天桥盛世投资集团有限责任公司监事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规和严重失信情况。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

发行人按中国证券监督管理委员会发布的《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

2023 年 7 月 24 日，中共中央政治局会议指出：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。当前，房地产市场仍处于调整转型过程中，市场恢复尚需时间过程。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议定调楼市政策方向，强调防范化解房地产风险仍是重点，政策侧重点转向“去库存”，并首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

根据国家统计局数据，2023 年全国商品房销售面积为 11.2 亿平米，同比下降 8.5%，为 2013 年以来最低水平；分季度看，一季度销售面积同比下降 3.5%，二季度销售面积同比下降 21.9%，三季度销售面积同比下降 22.2%，四季度销售面积同比下降 21.8%。2023 年全国商品房销售金额为 11.7 万亿元，为 2016 年以来最低水平；分季度看，一季度销售金额同比上涨 3.0%，二季度销售金额同比下降 10.6%，三季度销售金额同比下降 22.0%，四季度销售金额同比下降 18.8%。根据国家统计局数据，2024 年 1-9 月，全国商品房销售面积为 7.0 亿平米，同比下降 17.1%；全国商品房销售金额为 6.9 万亿元，同比下降 22.7%。2024 年 9 月末，全国商品房待售面积 7.3 亿平米，同比增长 13.4%。根据中国指数研究院数据，2024 年前三季度，重点 100 城新建商品住宅销售面积同比下降约 32%，其中，一季度同比下降 45%，二季度同比下降 26%，三季度同比下降 20%。

根据中国指数研究院数据，2023 年，一线城市百城新建住宅价格累计下跌 0.22%，降幅较去年扩大 0.30 个百分点；二线城市百城新建住宅价格累计上涨 0.15%，涨幅较去年缩小 0.11 个百分点。根据中国指数研究院数据，2024 年前三季度，一线城市新建住宅价格累计上涨 3.56%；二线城市新建住宅价格累计上涨 1.12%，三四线代表城市累计下跌 0.05%。

根据中国指数研究院数据，2023 年，全国 300 个城市住宅用地成交 4.9 亿平方米，同比下降 20.8%，为 2007 年以来的最低水平；全国 300 个城市住宅用地成交出让金为 2.9 万亿元，同比下降 15.0%；全国 300 个城市住宅用地平均溢价率为 4.7%。根据中国指数研究院数据，2024 年前三季度，全国 300 城住宅用地供求规模同比降幅均在三成以上，土地出让金降幅超四成，三季度同比降幅略有收窄。

公司进入主要城市市场分析：

	商品住宅销售面积（万平方米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2023 年 1~12 月	748	977	1,445	491	260	829	645	1,266	659
2022 年 1~12 月	776	800	1,424	758	322	788	819	1,311	622
同比变化	-3.7%	22.1%	1.4%	-35.2%	-19.4%	5.2%	-21.2%	-3.4%	6.0%
	商品住宅销售金额（亿元）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2023 年 1~12 月	4,037	1,735	6,512	1,436	610	3,147	1,262	2,029	957
2022 年 1~12 月	3,850	1,391	6,858	1,896	776	2,971	1,506	1,956	895
同比变化	4.9%	24.8%	-5.0%	-24.3%	-21.4%	5.9%	-16.2%	3.7%	7.0%

根据中国指数研究院数据，2023 年，公司所进入的上述城市商品住宅销售面积同比下降 3.9%，其中上半年销售面积同比上升 14.1%，下半年销售面积同比下降 20.2%；公司所进入的上述城市商品住宅销售金额同比下降 1.7%，其中上半年销售金额同比上升 19.0%，下半年销售金额同比下降 19.2%。市场销售经历小阳春后，进入下行调整阶段。

	住宅用地成交面积（万平方米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2023 年 1~12 月	582	689	894	1,008	853	647	330	1,046	1,791
2022 年 1~12 月	485	400	1,102	1,338	968	820	420	876	2,400
同比变化	20.1%	72.3%	-18.9%	-24.6%	-11.9%	-21.0%	-21.4%	19.4%	-25.4%
	住宅用地成交金额（亿元）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2023 年 1~12 月	1,741	562	2,202	1,293	789	1,183	326	790	464
2022 年 1~12 月	1,615	316	2,839	1,367	975	1,221	312	841	649
同比变化	7.8%	77.9%	-22.5%	-5.4%	-19.1%	-3.2%	4.7%	-6.1%	-28.5%

根据中国指数研究院数据，2023 年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比下降 11.0%，住宅用地成交金额同比下降 7.8%。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2023 年全年，北京优质写字楼空置率为 21.7%，较去年提高 3.0 个百分点；优质写字楼租金为 289.3 元/平米/月，较去年下降 5.3%；上海优质写字楼空置率为 19.8%，较去年提高 2.3 个百分点；优质写

字楼租金 268.5 元/平米/月，较去年下降 2.6%。

2、房地产业发展趋势

2022 年，中央政府坚持“房住不炒”政策定位，继续支持地方优化房地产政策，“因城施策用足用好工具箱……保交楼、稳民生”。人民银行、银保监会、财政部提出支持房地产企业合理融资需求，合理支持刚性和改善性住房需求；超 300 个省市（县）从优化限购政策、降低首付比例、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等方面优化房地产调控政策，因城施策促进房地产市场良性循环和健康发展。在上述行业政策下，房地产市场恢复尚需时间过程，市场压力仍然较大。

2022 年 12 月，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平发表重要讲话，明确指出：房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。各地区和有关部门要扛起责任。要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2023 年 7 月 24 日，中共中央政治局会议指出：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。当前，房地产市场仍处于调整转型过程中，市场恢复尚需时间过程。

2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议定调楼市政策方向，强调防范化解房地产风险仍是重点，政策侧重点转向“去库存”，并首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。

2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对

商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

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。

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

2021 年 2 月 18 日，住建部工作会议指出：对 22 个重点城市实施土地供应两集中，即集中发布出让公告，集中组织出让活动，2021 年住宅用地公告不超过 3 次。

2021 年 3 月 5 日，政府工作报告定调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

2021 年 12 月 6 日，中共中央政治局召开会议，会议强调，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2022 年 3 月 16 日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预

期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 11 月 23 日，中国人民银行、银保监会公布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，推出 16 条金融举措，促进房地产市场平稳健康发展。为保持房地产融资平稳有序，通知提出，稳定房地产开发贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，稳定建筑企业信贷投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，保持债券融资基本稳定，保持信托等资管产品融资稳定。在“保交楼”金融服务方面，通知提出，支持国家开发银行、中国农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。同时，鼓励金融机构提供配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

2022 年 11 月 28 日，证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用、积极发挥私募股权投资基金作用。

2022 年 12 月 15 日，国务院副总理刘鹤指出，房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。

2024 年 3 月 22 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

（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“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、大湾区、成渝、长江中游）中心城市”的区域发展战略。截至 2024 年 9 月末，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,284 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,043 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

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 2024 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 123.37 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。

6、实际控制人及股东支持优势

发行人实际控制人为北京市西城区国资委，控股股东为北京金融街投资（集团）有限公司。

在开发和组织模式上，自成立以来，公司凭借丰富的经验及雄厚的实力，形成了“开发销售+资产管理”双轮驱动的“金融街模式”。其中，开发销售业务规模是提升公司行业地位的重要支撑，而资产管理业务有助于实现持续性的经营收益和资产增值收益。公司双轮驱动的业务模式可以给投资者创造持续稳定发展的投资价值，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，从北京金融街开始，进入并深耕上海、天津、重庆、广州、武汉、成都、深圳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、上海静安融泰中心、上海静安融悦中心、苏州太湖新城等商务综合体，为提升进入城市产业升级、区域发展做出了积极贡献。在发展过程中，公司始终坚持“建筑城市精神，提升区域价值”的企业使命，以成为“中国领先的商务地产服务商”为企业愿景，保持“尽职尽责，追求卓越”的企业风格，践行“立信

求是，敬业乐群”的企业核心价值观。以“促进产业聚集，提升区域价值，建筑城市精神”为己任，以“实现公司持续、稳定、健康发展”为实现股东价值的基点。

在服务模式上，政府作为产业发展和服务的主体，统一建立完善的服务体系。北京金融街商会具体落实市区各项产业政策，并搭建机构之间沟通和服务的平台。公司积极参与与驻区机构的服务工作，通过教育、医疗等社会机构的参与为机构和人员营造高品质、国际化的工作和生活环境。发行人作为西城区国资委旗下重要的房地产开发运营平台公司持续获得股东支持。

（三）公司经营方针和战略

1、新一轮发展战略概要

公司发展战略为“深耕精投五大城市群的中心城市，坚持以房产开发、资产管理（含文化旅游）、城市更新为三大核心业务，辅以资产支持证券业务，打造房地产全价值链一体化业务平台，实现公司持续、稳定、健康发展”。

（1）在区域发展上：公司深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）的中心城市，按照“发展格局”和“竞争格局”的价值投资理念，投资有人口、产业、需求支撑的项目。

（2）在业务模式上

房产开发业务：公司一是按照市场化定价方式，随行就市加快项目销售去化，全力以赴回笼资金；二是在公司现金流安全和逐步优化有息负债的前提下，深耕五大城市群中心城市，科学投资重点城市核心区域供求关系平衡、价格关系合理、利润保障性强、抗风险能力强、现金流快速回正的项目。

资产管理业务：公司按照轻重资产结合思路，保持合理持有物业规模，持续加强轻资产管理业务，结合公司资源禀赋创新发展文化旅游业务，完善服务内容、品质和体验，同时强化成本费用管控，提质增效，提升资产管理经营效益。

城市更新业务：公司着力打造轻资产运营为主、中资产合作为辅，探索城市更新、旧城改造、产业联动、长租公寓、轻资产运营等新兴业务模式，培育公司新的业务增长点。

2、公司 2024 年工作思路

2024 年 3 月，国务院总理李强在政府工作报告中提出：适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求；优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。

2024 年，公司以管控好资金安全作为前提，坚持“保安全、调架构、促转型，强机制、树新风、迎变革”的经营策略，快回款、降负债，保障资金安全；同时，积极探索新业务的发展方向与模式，强化自身竞争优势，确保公司业务稳健与持续发展。

3、2024 年公司工作目标

（1）投资计划：2024 年，公司坚持“深耕五大城市群中心城市”的区域模式，选择区位地段优越、盈利前景良好的项目科学审慎投资，积极探索城市更新、旧城改造、产业联动、长租公寓等投资模式。

（2）工程计划：2024 年，公司将以销定产，科学安排开复工计划。

（3）业绩计划：2024 年，公司将合理控制有息负债规模，持续优化资产负债结构，努力实现经营稳健和财务安全。

4、2024 年下半年公司经营措施

（1）持续加强党建，引领公司转型发展。2024 年下半年，公司党委将持续围绕经营开展党建，为公司推进各项目标任务保驾护航。一是组织开展党性教育培训，提高党性修养，进一步将学习成果转化为干事创业的强大动力；二是扎实推进工作，巩固党纪学习教育成果，不断增强广大党员，尤其是党员管理人员的责任意识和廉政意识；三是积极推进“红墙先锋工程”和“双提升”工程各项工作任务，做好开展情况总结及优秀案例征集工作，通过纵深推进“两个工程”，进一步实现解放思想、创新机制、完善制度、提升能力；四是鼓励基层党组织结合所属公司经营业务特点和转型发展实际，进一步强化“大党建”思维，不断探索党建品牌创新思路，丰富党建品牌创建内容和形式，始终保证党建品牌的生机和活力，为公司转型发展提供保障。

（2）强化资金管控，保障公司财务稳健。2024 年下半年，公司继续将保障现金流安全作为首要经营任务：一是快速应对市场变化，以随行就市的价格策略和竞争策略加快去化，提高销售流速和回款效率；二是按照市场化原则，

结合不同城市 and 不同产品的特点，积极稳妥处置低效资产和产成品去化；三是保持畅通的融资渠道，为公司募集期限合理、成本较低的资金，同时科学匹配有息负债期限结构，提高公司抵御风险的能力；四是加强资金调度，严格执行公司资金预算管理制度，执行精细化的资金管理，保证资金流动性安全。

（3）强化降本增效，缓解公司经营压力。2024 年下半年，公司将继续加强成本费用控制，完善项目开发运营管理，提高盈利能力。一是坚持“以收定支”的营销费用管控原则，根据业绩达成率动态控制费用支出的进度和节奏，确保投入的各项资源与获取的效果相匹配，提高营销费用效能；二是夯实项目动态成本，加强成本预管控及索赔、变更洽商等过程监控力度，降低成本超支风险，改善项目盈利空间。

（4）坚守企业责任，推进高品质保交楼。2024 年下半年，公司将以安全生产为前提，继续把“高品质保交楼”放在运营与管理的重心位置。一是坚持第三方过程质量评估机制，严把过程质量关，促进项目交付质量不断提升，同时为后续系统性提升项目品质打好基础；二是加强项目施工各环节的调度，提高项目建设节奏与项目去化和项目交付的匹配度，做好交付节点管控，确保项目如期交付；三是进一步完善安全管理体系，建立并落实全员安全生产责任制，促进各项目安全工作标准化、规范化、制度化。

（5）推进业务转型，探索新业务增长点。2024 年下半年，公司将按照轻重资产相结合的思路，在保障资金安全的前提下，持续推进完善业务投资模式和经营模式。一是公司开发销售业务采取“聚焦核心城市”、“以销定投”的策略，坚持价值投资理念，关注重点城市核心区域供求关系平衡、价格关系合理、利润保障性强、抗风险能力强、现金流快速回正的项目；二是资产管理业务做好持有项目的运营规划，提质增效做精核心物业，强化运营做好潜力物业，不断提升自持物业专业化能力，同时探索总结轻资产管理输出业务，完善品牌管理输出标准，积极拓展市场化管理输出项目；三是新兴业务加快转型步伐，重点探索和发展城市更新、文旅业务，努力推动公司业务转型升级。

（6）优化体制机制，提高整体管理效能。2024 年下半年，公司将持续优化体制机制，一是围绕战略发展方向、业务转型方向，完成公司本部组织架构调整，设立城市更新管理部、文旅业务管理部、自持业务管理部、开发业务管理部，提升业务专业管理水平，同时精简公司本部人员配置，实现精兵简政、

减员增效；二是进一步整合区域公司业务，优化所属公司组织架构及岗位设置标准，精简组织架构与管理岗位职数，优化人员结构，提高组织效能；三是优化奖惩机制，针对销售去化、资金安全、转型发展、架构调整、机制改革等关键业务和工作，建立分享制的奖惩机制，鼓励员工干事创业、主动作为、勇挑重担。

（7）依法合规经营，保障公司健康发展。2024 年下半年，公司将坚持风险控制和经营发展两手抓，根据市场环境、业务发展等方面的变化，密切关注重点领域可能出现的风险点，不断完善风险管控体系，及时做好风险防控预警、预案并推进落实，保障公司业务稳健发展；持续完善公司内控体系，推进各级机构内控管理和内部审计能力的提升，促进公司依法合规经营和管理提升。

（四）发行人主营业务情况

1、公司的经营范围及主营业务

发行人的经营范围如下：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。）

发行人按中国证券监督管理委员会发布的《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收入、成本、利润情况

近三年及一期公司收入、成本、利润情况如下：

表：近三年及一期公司收入、成本、利润情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	1,168,672.45	1,257,063.28	2,050,578.01	2,415,531.36
营业成本	1,101,819.66	1,164,774.83	1,729,805.05	1,897,471.01
营业利润	-276,822.46	-255,768.57	95,904.08	267,344.29
净利润	-274,860.58	-215,660.12	64,747.71	158,117.72
毛利润	66,852.79	92,288.45	320,772.96	518,060.35
毛利率	5.72	7.34	15.64	21.45

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司营业收入分别为 2,415,531.36 万元、2,050,578.01 万元、1,257,063.28 万元和 1,168,672.45 万元。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度下降 15.11%，主要系受房地产行业市场调整影响，发行人房产开发业务营业收入下降所致。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度下降 38.70%，主要原因为 2023 年度，受房地产行业市场持续调整影响，发行人房产开发业务结算规模较 2022 年度下降，公司营业收入相应下降。2024 年 1-9 月，发行人营业收入较 2023 年 1-9 月上升 42.51%，主要原因为 2024 年 1-9 月，发行人房产开发业务结算规模较 2023 年 1-9 月增加，营业收入相应增加。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 1,897,471.01 万元、1,729,805.05 万元、1,164,774.83 万元和 1,101,819.66 万元。2022 年度发行人营业成本较 2021 年度下降 8.84%，2023 年度发行人营业成本较 2022 年度下降 32.66%，2024 年 1-9 月发行人营业收入较 2023 年 1-9 月上升 47.35%，与营业收入变动趋势一致。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 518,060.35 万元、320,772.96 万元、92,288.45 万元和 66,852.79 万元；毛利率分别为 21.45%、15.64%、7.34%和 5.72%。

（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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	991,607.94	84.85	1,007,356.88	80.14	1,847,898.51	90.12	2,186,308.44	90.51
物业租赁	129,529.06	11.08	182,557.33	14.52	162,533.56	7.93	175,352.95	7.26
物业经营	35,614.78	3.05	43,810.42	3.49	24,374.04	1.19	41,512.54	1.72

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	11,920.67	1.02	23,338.66	1.86	15,771.91	0.77	12,357.42	0.51
合计	1,168,672.45	100.00	1,257,063.28	100.00	2,050,578.01	100.00	2,415,531.36	100.00

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人房地产开发营业收入分别为 2,186,308.44 万元、1,847,898.51 万元、1,007,356.88 万元和 991,607.94 万元，占公司营业收入的比例分别为 90.51%、90.12%、80.14%和 84.85%。2022 年，受行业持续调整影响，公司房地产开发业务项目结算规模较 2021 年下降，房地产开发业务实现营业收入 1,847,898.51 万元，同比下降 15.48%，公司房地产开发业务毛利率为 10.32%。2023 年，房地产开发业务实现营业收入 1,007,356.88 万元，同比下降 45.49%，主要受房地产行业市场持续调整影响，发行人房地产开发业务结算规模较 2022 年度下降，公司房地产开发业务毛利率为-8.38%，主要系房地产市场低位运行，客户购房意愿偏弱，公司房地产开发业务采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，开发销售业务毛利率有所下滑。2024 年 1-9 月，公司房地产开发业务实现营业收入 991,607.94 万元，同比上升 55.39%，公司房地产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人物业租赁收入分别为 175,352.95 万元、162,533.56 万元、182,557.33 万元和 129,529.06 万元。2022 年，公司物业租赁业务努力克服行业调整影响，通过强化招商管理、签约重点客户、完善品牌组合、优化商户结构等措施，实现物业租赁营业收入 162,533.56 万元，同比下降 7.31%，毛利率为 83.82%，经营业绩基本稳定。2023 年度，公司物业租赁业务实现营业收入 182,557.33 万元，同比增长 12.32%，物业租赁业务毛利率为 86.21%，较 2022 年度上升 2.39 个百分点，主要原因是：公司坚持“开发销售+资产管理”双轮驱动的发展战略，各业务板块精心部署安排，创新经营模式，加强招商管理，提高客户体验，重点项目经营业绩稳中有升，毛利率稳步提升。2024 年 1-9 月，公司物业租赁业务实现营业收入 129,529.06 万元，同比下降 1.97%，面对当前的外部形势，公司物业租赁业务顺应市场变化，积极发掘客户需求，采取灵活的招商策略，提高服务水平，主要项目出租率保持稳定。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人物业经营收入

分别为 41,512.54 万元、24,374.04 万元、43,810.42 万元和 35,614.78 万元，总体呈波动趋势。2022 年，受行业调整影响，加之出售北京金融街丽思卡尔顿酒店，公司物业经营业务实现营业收入 24,374.04 万元，同比下降 41.29%，毛利率为-53.47%。2023 年，公司物业经营业务实现营业收入 43,810.42 万元，同比增长 79.74%，物业经营业务毛利率为 20.22%，较 2022 年上升 73.69 个百分点，公司物业经营业务收入和毛利率提升的主要原因是：公司抓住旅游出行市场回暖时机，多维度、多区域积极拓展客源，创新经营提升客户消费体验，酒店入住率、景区客流量明显提升，项目经营收益较 2022 年实现较快增长。2024 年 1-9 月，公司物业经营业务实现营业收入 35,614.78 万元，同比增长 4.91%，公司物业经营业务继续深耕市场，多维度、多区域拓展优质客源，提升客户消费体验，同时强化成本和费用控制，项目经营收益较去年同期实现增长。

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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,051,224.77	95.41	1,091,760.20	93.73	1,657,114.34	95.80	1,822,721.12	96.06
物业租赁	15,924.10	1.45	25,166.90	2.16	26,302.74	1.52	22,235.46	1.17
物业经营	23,626.82	2.14	34,950.52	3.00	37,406.41	2.16	44,039.46	2.32
其他业务	11,043.96	1.00	12,897.20	1.11	8,981.55	0.52	8,474.97	0.45
合计	1,101,819.66	100.00	1,164,774.83	100.00	1,729,805.05	100.00	1,897,471.01	100.00

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人房产开发营业成本分别为 1,822,721.12 万元、1,657,114.34 万元、1,091,760.20 万元和 1,051,224.77 万元，占营业成本的比例分别为 96.06%、95.80%、93.73%和 95.41%，占比较高。2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人物业租赁成本分别为 22,235.46 万元、26,302.74 万元、25,166.90 万元和 15,924.10 万元。2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人物业经营成本分别 44,039.46 万元、37,406.41 万元、34,950.52 万元和 23,626.82 万元，总体相对稳定。

近三年及一期，发行人主营业务毛利润和毛利率结构如下表所示：

表：发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	-59,616.83	-89.18	-84,403.33	-91.46	190,784.17	59.47	363,587.32	70.18

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁	113,604.96	169.93	157,390.42	170.54	136,230.82	42.47	153,117.49	29.56
物业经营	11,987.96	17.93	8,859.89	9.60	-13,032.37	-4.06	-2,526.92	-0.49
其他业务	876.71	1.31	10,441.46	11.31	6,790.36	2.12	3,882.46	0.75
合计	66,852.79	100.00	92,288.45	100.00	320,772.96	100.00	518,060.35	100.00

表：发行人主营业务毛利率结构

单位：%

业务板块	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产开发	-6.01	-8.38	10.32	16.63
物业租赁	87.71	86.21	83.82	87.32
物业经营	33.66	20.22	-53.47	-6.09
其他业务	7.35	44.74	43.05	31.42
合计	5.72	7.34	15.64	21.45

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 518,060.35 万元、320,772.96 万元、92,288.45 万元和 66,852.79 万元；毛利率分别为 21.45%、15.64%、7.34%和 5.72%。公司开发业务毛利率下滑的主要原因是：房地产市场低位运行，客户购房意愿偏弱，公司房产开发业务采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，开发销售业务毛利率有所下滑。从近三年的数据看，发行人毛利润及毛利率呈递减趋势，主要系受房地产行业市场调整影响所致。

2) 按业务区域分

按主营区域划分，发行人主营业务收入情况如下表所示：

表：发行人主营业务收入区域划分情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
京津冀	273,934.07	23.44	421,686.87	33.55	443,904.24	21.65	639,323.63	26.47
大湾区	111,053.28	9.50	263,465.56	20.96	227,927.87	11.12	562,292.72	23.28
长三角	717,383.58	61.38	400,021.95	31.82	988,055.18	48.18	448,514.22	18.57
成渝	58,866.82	5.04	126,830.44	10.09	297,712.05	14.52	427,233.22	17.69
长江中游	7,434.71	0.64	45,058.47	3.58	92,978.67	4.53	338,167.58	14.00
合计	1,168,672.45	100.00	1,257,063.28	100.00	2,050,578.01	100.00	2,415,531.36	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
2021 年度	客户一	95,017.00
	客户二	39,002.42

	客户三	31,045.87
	客户四	12,025.75
	客户五	8,132.98
2022 年度	客户一	73,853.21
	客户二	41,272.35
	客户三	24,927.21
	客户四	21,489.72
	客户五	13,404.25
2023 年度	客户一	22,017.29
	客户二	2,752.29
	客户三	1,761.70
	客户四	1,697.25
	客户五	1,557.48
2024 年 1-9 月	客户一	5,398.65
	客户二	2,960.52
	客户三	2,558.95
	客户四	2,438.89
	客户五	2,133.24

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
2021 年度	供应商一	59,368.09
	供应商二	29,121.65
	供应商三	28,519.87
	供应商四	28,349.47
	供应商五	18,860.81
2022 年度	供应商一	125,201.64
	供应商二	30,420.00
	供应商三	8,872.98
	供应商四	8,519.83
	供应商五	6,112.39
2023 年度	供应商一	21,000.00
	供应商二	20,500.48
	供应商三	19,686.63
	供应商四	18,320.76
	供应商五	9,148.34
2024 年 1-9 月	供应商一	38,425.85
	供应商二	35,344.43
	供应商三	26,748.65
	供应商四	8,683.35
	供应商五	6,927.22

（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。

公司发展战略为“深耕精投五大城市群的中心城市，坚持以房产开发、资

产管理（含文化旅游）、城市更新为三大核心业务，辅以资产支持证券业务，打造房地产全价值链一体化业务平台，实现公司持续、稳定、健康发展”。

在区域发展上：公司深耕五大城市群（京津冀、长三角、大湾区、成渝、长江中游）的中心城市，按照“发展格局”和“竞争格局”的价值投资理念，投资有人口、产业、需求支撑的项目。

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二级房地产开发企业（证书编号：XC-A-11098），可在全国范围内从事房地产开发项目。

表：截至2024年9月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	XC-A-11098	二级	2026.6.6
2	北京金石融景房地产开发有限公司	SJ-A-6379	二级	2025.8.17
3	北京天石基业房地产开发有限公司	SJ-A-6329	二级	2027.6.19
4	金融街重庆置业有限公司	建开企[2023]2544号	一级	2026.9.15
5	金融街重庆融平置业有限公司	4429362	二级	2027.3.21
6	金融街重庆裕隆实业有限公司	02210008	二级	2027.8.6
7	重庆金融街融迈置业有限公司	4429668	二级	2027.10.15
8	重庆金融街融驰置业有限公司	04210273	二级	2025.4.19
9	成都中逸实业有限公司	川建房企 51010027	二级	2027.3.25
10	成都融方置业有限公司	510108AF342415002	贰级	2026.7.5
11	成都裕诚置业有限公司	510132AR442414357	贰级	2025.11.17
12	四川雅恒房地产开发有限公司	510132DR44341259Z	暂定	2021.10.24 (注②③)
13	上海静盛房地产开发有限公司	沪房管开第 02905 号	二级	2026.2.16
14	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①③)
15	上海融御置地有限公司	沪房管开第 02906 号	二级	2026.2.16
16	上海融兴置地有限公司	沪房管开第 02997 号	二级	2026.3.14
17	上海远绪置业有限公司	沪房管（青浦）第 0001002 号	暂定	2020.12.31 (注①③)
18	上海融阳置业有限公司	沪房管开第 02784 号	二级	2026.1.6
19	上海融迈置业有限公司	沪房管开第 02785 号	二级	2026.1.6
20	上海融捷置业有限公司	沪房管开第 02713 号	二级	2025.12.14
21	苏州融太置业有限公司	苏州 KF16519	二级	2025.3.31
22	苏州融拓置业有限公司	苏州 KF16895	二级	2025.5.19
23	常熟融展置业有限公司	苏州 KF16468	二级	2025.3.31

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期至
24	无锡融展置业有限公司	无锡 KF14773	二级	2025.3.31
25	无锡融拓置业有限公司	无锡 KF14772	二级	2025.3.31
26	无锡隽乾房地产开发有限公司	无锡 KF14785	二级	2025.3.31
27	金融街（北京）置地有限公司	XC-A-8651	二级	2026.4.3
28	北京融嘉房地产开发有限公司	FS-A-8903	二级	2025.10.30
29	北京融晟置业有限公司	MT-A-X1132	二级	2027.3.26
30	金融街广州置业有限公司	粤房开证字贰 0110054	二级	2026.3.21
31	广州融都置业有限公司	粤房开证字贰 0100395	二级	2025.8.18
32	广州融方置业有限公司	1510617-05	暂定	2021.5.30 (注①③)
33	佛山融筑置业有限公司	粤房开证字贰 1310426	二级	2025.10.11
34	佛山融展置业有限公司	粤房开证字贰 1310809	二级	2025.12.26
35	佛山融辰置业有限公司	粤房开证字贰 1310238	二级	2025.8.22
36	东莞融麒置业有限公司	粤房开证字贰 1010085	二级	2025.8.30
37	金融街（北京）置业有限公司	XC-A-6118	二级	2025.7.12
38	廊坊市融方房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1834 号	二级	2026.2.27
39	金融街长安（北京）置业有限公司	XC-A-6166	二级	2027.4.10
40	金融街（北京）商务园置业有限公司	TZ-A-X1464	二级	2025.10.31
41	北京金融街奕兴置业有限公司	DX-A-5844	二级	2025.11.02
42	北京奕环天和置业有限公司	DX-A-5875	二级	2026.06.04
43	北京金融街奕兴天宫置业有限公司	DX-A-7810	二级	2025.10.18
44	北京金天恒置业有限公司	FT-A-8695	二级	2027.1.7
45	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	二级	2025.12.19
46	固安融筑房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1626 号	二级	2025.12.21
47	固安融兴房地产开发有限公司	冀建房开廊字第 1625 号	二级	2025.12.21
48	北京融丰置业有限公司	FT-A-8762	二级	2026.7.27
49	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①③)
50	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①③)
51	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①③)
52	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①③)
53	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①③)

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期至
54	金融街东丽湖（天津）置业有限公司	津建房证【2004】第 S1078 号	二级	2025.8.31
55	天津盛世鑫和置业有限公司	津建房证【2010】第 S1699 号	二级	2025.8.4
56	天津鑫和隆昌置业有限公司	津建房证【2014】第 S2364 号	四级	2022.6.30 (注①③)
57	天津万利融汇置业有限公司	津建房证 2018 第 [S2745]号	二级	2025.8.5
58	金融街融兴（天津）置业有限公司	津建房证（2018）第 S2673 号	二级	2025.5.17
59	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 (注①③)
60	天津丽湖融景置业有限公司	津东丽建房证（2020）第 DL2949 号	二级	2025.8.4
61	天津融承和兴置业有限公司	津西青建房证（2020）第 XQ2942 号	二级	2025.7.16
62	湖北当代盛景投资有限公司	武房开[2022]00156 号	贰级	2025.4.26
63	武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武房开[2022]00157 号	贰级	2025.4.26
64	武汉两湖半岛房地产开发有限公司	武房开暂[2022]00457 号	贰级	2025.9.27
65	金融街（遵化）房地产开发有限公司	冀建房开唐字第 1926 号	二级	2026.9.7
66	金融街惠州置业有限公司	粤房开证字贰 0810759 号	二级	2025.12.20
67	无锡融炜置业有限公司	无锡 KF14717	二级	2025.3.31
68	苏州融焯置业有限公司	苏州 KF16522	二级	2025.3.31
69	上海融廷置业有限公司	沪房管开第 02762 号	二级	2026.1.4
70	无锡融乾置业有限公司	无锡 KF14710	二级	2025.3.31
71	嘉兴融鹏交控置业有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0012 号	二级	2025.4.15
72	天津创达房地产开发有限公司	津南开建房证【2022】第 NK3098 号	二级	2025.6.8
73	惠州融拓置业有限公司	粤房开证字贰 0810334	二级	2025.10.24
74	上海融展置地有限公司	沪房管开第 03121 号	二级	2026.5.4
75	天津房开咨询有限公司	津南开建房证（2023）第 NK3302 号	二级	2026.7.28

注：①截至目前，该项目公司无在建项目，资质证书有效期不作延长，仅作在售项目之用。

②根据《四川省住房和城乡建设厅关于做好房地产开发企业资质审批有关工作的通知》之要求，原二、三、四级（含暂定二、三、四级）房地产开发企业资质在有效期内的，继续有效。按照《四川省住房和城乡建设厅关于停止受理相关企业资质申请的通知》（川建审发〔2021〕166号）有关规定，资质有效期符合“统一延期至新的企业资质标准实施之日”的房地产开发企业，其资质有效期继续延期至 2022 年 12 月 31

日。该项目公司为合资公司，其开发建设的项目已于 2022 年竣工，无其他在建项目及后续开发需要，资质证书有效期不作延长。

③住房和城乡建设部关于修改《房地产开发企业资质管理规定》的决定（2022 年 3 月 2 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 54 号公布自公布之日起施行），该规定减少资质等级分类，将房地产开发企业资质分一、二两个资质等级，删除三、四级以及暂定；表格所列三级、四级及暂定资质为截至目前未换发或已到期不再换发的资质。

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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 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	8.0	6.86	15.4	6.63	26.7	8.47	41	12.09
住宅	108.6	93.14	216.8	93.37	288.5	91.53	298	87.91
总计	116.6	100.00	232.2	100.00	315.2	100.00	339	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。

2021 年，公司坚持价值营销，以客户需求为出发点，提升产品力和服务力，制定专项销售策略，推进项目销售去化。2021 年，公司实现销售签约额 339 亿元，较 2020 年度下降 16%；实现销售面积 175 万平方米，与 2020 年度持平。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额 298 亿元（销售面积 156 万平方米）；商务产品实现销售签约额 41 亿元（销售面积 19 万平方米）。

2022 年，面对严峻的外部环境和行业持续调整，公司严格执行“销售周调度”机制，密切关注市场动态与客户需求变化，及时调整销售策略，优化销售代理、激励和考核模式，促进项目销售去化。2022 年，公司实现销售签约额 315.2 亿元，实现销售面积 138.9 万平方米。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额 288.5 亿元（销售面积 127.4 万平方米）；商务产品实现销售签约额 26.7 亿元（销售面积 11.5 万平方米）。

2023 年，面对依然严峻的外部环境，公司紧跟政策与市场，从市场供应、销售流速、未来竞争预判等多维度关注销售进展，强化销售调度，管理决策不过夜，第一时间响应市场变化与客户需求，积极促进项目销售去化。2023 年，公司实现销售签约额约 232.2 亿元；实现销售签约面积约 112.0 万平方米。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额约 216.8 亿元（销售面积 102.8 万平方

米）；商务产品实现销售签约额约 15.4 亿元（销售面积 9.2 万平方米）。

2024 年 1-9 月，公司密切关注所处区域政策和市场动态，以快速去化为核心目标，通过加强的调度、制定具有针对性的销售策略等措施，全力推进项目销售去化。2024 年前三季度，公司实现销售签约额约 116.6 亿元；实现销售签约面积约 67.5 万平米，公司销售签约额在房地产企业销售排名较 2023 年同期提升 1 位。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额约 108.6 亿元（销售面积 59.6 万平米）；商务产品实现销售签约额约 8.0 亿元（销售面积 7.9 万平米）。

截至 2024 年 9 月末，发行人主要竣工项目情况如下：

表：截至 2024 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 2024 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	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
2	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	92%	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
3	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	3,535,236	2007 年	2008~2021 年	200.00	93.22%	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
4	金融街·融景城	金融街重庆融拓置业有限公司	重庆	住宅、办公、商业	1,682,456	2011 年	2013~2021 年	140.75	83.06%	103D 房地证 2010 字第 02149 号等	地字第 500105201000242 号	建字第 500105201100106 等	500105007001GB00812F00060559 等	渝国土房管（2020）不动产产字第 000655211 号等
5	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、办公、商业	486,187	2016 年	2018-2022 年	149.79	72%	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
6	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	2020-2022 年	59.82	99.68%	地苏（2018）苏州市不动产第 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
7	金融街	北京金石融景房	北京	办公、	383,847	2013 年	2016 年	64.69	98%	京石国用	2007 规地字	2015 规	（2015）施	京石国用

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 2024 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
	(长安)中心项目	地产开发有限公司		酒店、公寓、商业						(2013 出)第 00038 号、第 00039 号	0220 号	(石)建字 0011 号	(石)建字 0017 号	(2013 出)第 00038 号、第 00039 号
8	天津武清金悦府	金融街融兴(天津)置业有限公司	天津	住宅商业	374,164	2018 年	2021 年	61.46	91.15%	地字第 110115201700037 2017 规(大)地字 0023 号等	2018 武清地证 0008	2018 武清建证 0102 等	1201142018110602121 等	津住建房售许字(2019)第 1405-001 号等
9	武汉金悦府	湖北当代盛景投资有限公司	武汉	住宅商业	835,740	2018 年	2021-2022 年	85.76	80.93%	鄂[2017]武汉市江夏不动产权第 0035572 号	武规(夏)地[2017]11 号	武规(夏)建[2018]050 号(一期)等	4201152017111500114BJ4001(一期一标段)等	武房开预售[2019]981 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。

报告期内，发行人新增土地情况如下：

表：发行人新增土地情况

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度
新增土地储备项目（个）	2	1
新增权益土地储备（万平方米）	12.2	9.3
新增权益土地金额（亿元）	4.35	9.9
土地投资金额（亿元）	4.35	12.3

注：公司原持有天津创达房地产开发有限公司（开发天津南开灵隐道项目）51%的股权，2024 年，经公司第十届董事会第十五次会议审议同意，公司收购了天津创达房地产开发有限公司另外 49% 股权。收购完成后，公司持有天津创达房地产开发有限公司 100% 的股权。

截至 2024 年 9 月末，发行人项目储备情况如下：

表：截至 2024 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	2024 年 9 月底可结算建筑面积（地上+地下）
北京	北京房山金悦嘉苑	100%	59,994	194,366	194,366
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
	金融街（长安）中心	80%	52,734	383,847	139,837
	未来公元（1430 地块）	30%	42,900	235,771	178,308
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	127,075
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	62,546
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	56,808
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	55,390
	融尚未来（4962 地块）	49%	27,393	123,102	48,876
	北京马驹桥金悦郡	44%	73,241	259,232	110,599
北京武夷花园	30%	381,442	1,182,728	830,145	
廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370	631,370
	廊坊金悦郡	80%	38,305	107,734	48,829
	固安融府（116）	100%	55,476	159,372	114,484
	固安金悦府（198）	100%	132,081	386,715	386,715
遵化	仝玺·古泉酒店/遵化水世界	100%	86,185	55,213	5,442
	古泉小镇一期地块	100%	141,474	195,259	153,098
	福泉地块	51%	197,939	249,383	249,383
天津	天津南开中心	100%	93,348	439,921	104,241
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	30,632
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	133,751
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	52,495
	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	277,299
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	1,806
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	164,393

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2024年9月底可结算建筑面积（地上+地下）
	天津南开灵隐道	100%	19,533	71,300	71,300
	天津红桥云麓公馆	34%	66,726	245,700	172,377
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	44,950
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	5,612
	天津东丽东郡	49%	34,710	83,726	10,284
	大都会	50%	91,569	878,772	333,472
	迎水道 B	100%	29,427	87,300	87,300
上海	金融街（海伦）中心	100%	28,103	164,984	10,367
	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	103,364
	上海崇明 47 号地块	100%	82,707	117,085	28,895
	上海崇明 48 号地块	100%	96,239	137,492	137,492
	上海宝山罗店项目	100%	35,675	101,668	35,808
	上海奉贤金汇项目	100%	32,617	103,488	33,525
嘉兴	嘉兴和悦里	51%	62,780	149,030	149,030
苏州	苏州太湖新城/融悦湾	100%	149,064	676,996	464,101
	苏州融太（融悦时光）	80%	78,025	245,010	54,986
	昆山景王路项目（东望璟园）	35%	94,639	268,944	112,926
	苏州太湖新城 99 号地块	80%	48,182	115,732	115,732
无锡	无锡鸿山地块（无锡金悦府）	100%	67,886	165,556	47,325
	无锡梅村地块（无锡融府）	100%	46,912	126,648	20,989
	无锡新瑞地块（无锡路劲时光鸿著）	49%	76,689	208,393	50,864
	无锡谈村东地块	51%	66,209	139,366	124,099
	无锡模具厂地块	51%	22,605	55,591	35,266
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	185,760
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	100,241
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	182,599
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	72,613
	金融街·融穗澜湾	100%	27,652	128,650	49,750
	金融街·融穗御府	100%	44,223	131,500	37,737
佛山	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	108,367
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	147,775
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	76,838
	顺德金悦府	100%	76,009	257,184	151,202
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	80,017
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	59,594
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,535,236	2,078,568
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	148,781
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
重庆	金融街·融景城	100%	277,452	1,682,456	273,630
	重庆两江融府	100%	224,779	407,315	267,708
	重庆嘉邻融府	100%	178,222	286,968	198,442
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	67,708
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	180,708	22,422
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	45,673
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	65,653

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2024年9月底可结算建筑面积（地上+地下）
	重庆大渡口领琇长江	33%	75,236	214,718	103,561
成都	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	56,228
	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	70,984
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	71,730
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	30,787
武汉	金融街·金悦府	80%	197,011	835,740	537,436
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508
	金融街·融御滨江	60%	28,712	111,010	58,912
	金融街（东湖）中心	50%	102,246	229,448	229,448
合计			10,772,395	24,655,495	12,843,695

截至 2024 年 9 月末，公司布局五大城市群的中心城市，拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,284 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,043 万平方米）。

表：2023 年和 2024 年 1-9 月发行人房地产项目销售情况

单位：万元、%

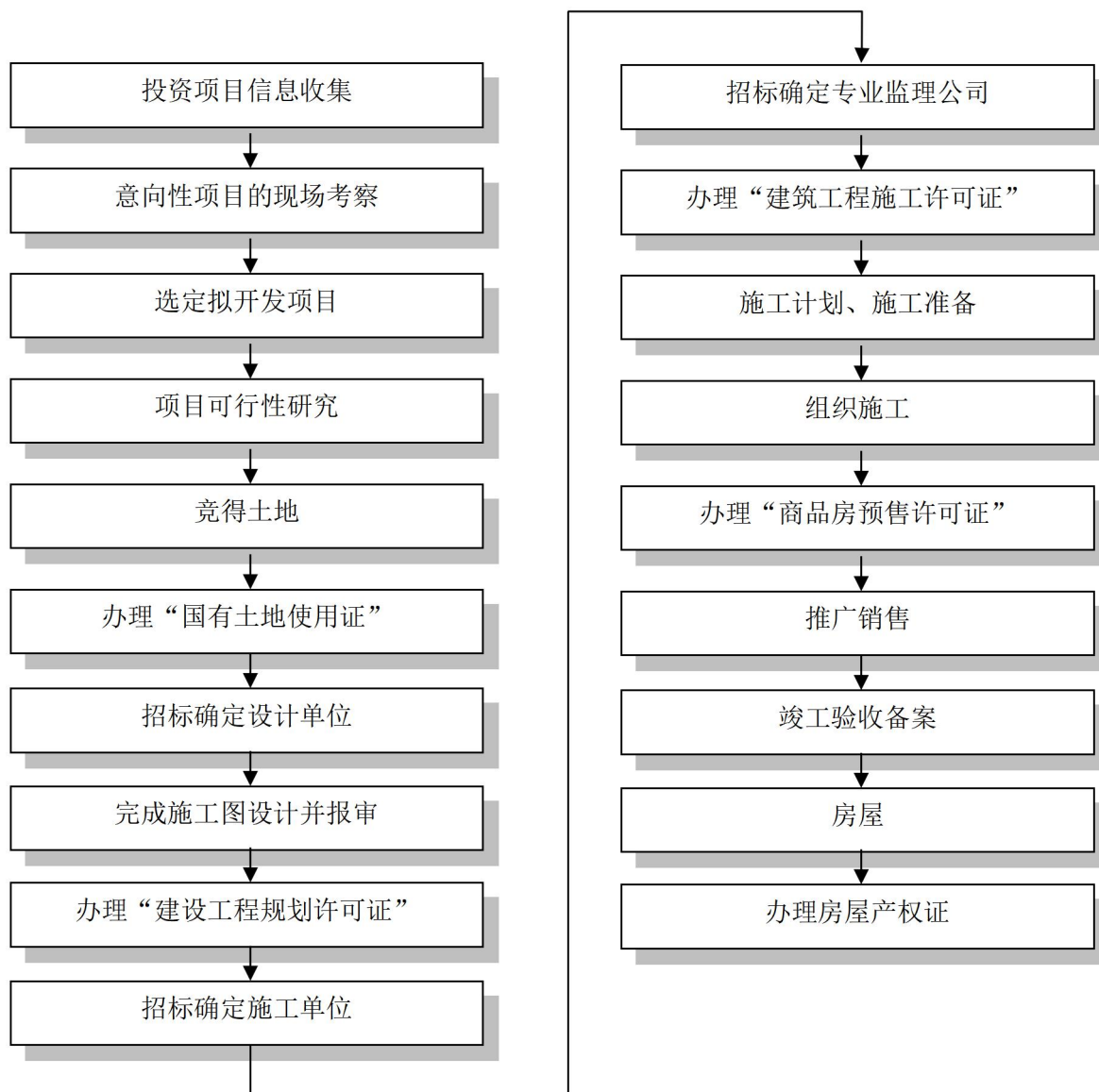
区域	2024 年 1-9 月		2023 年	
	销售金额	销售金额所占比例	销售金额	销售金额所占比例
京津冀	730,859	62.71	1,358,243	58.49
长三角	228,502	19.61	491,803	21.18
成渝	59,629	5.12	142,111	6.12
大湾区	99,748	8.56	220,834	9.51
长江中游	46,789	4.01	109,368	4.71
合计	1,165,527	100.00	2,322,359	100.00

C. 房地产库存去化情况

2023 年末发行人存货账面价值 692.01 亿元，相比 2022 年末减少 6.86%，2023 年末房地产项目可供出售面积 3,365,272 平方米，2023 年完成销售 1,119,463 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. 房地产开发经营模式

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。

发行人房地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：2021 年物业租赁基本情况

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
北京	写字楼	金融街中心	111,160	100	80
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	21,956	100	90
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100	48
		金融大厦	11,358	100	100
		其他零散写字楼	6,600	100	100
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100	23
		通泰大厦	1,785	100	100
	商业	金融街购物中心	94,806	100	99
		金融街（西单）购物中心	48,414	100	100
		北京门头沟融悦中心	32,605	80	78
		金树街	14,771	100	100
		金熙汇	12,571	80	42
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100	100
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100	100
		C3 四合院	2,081	100	100
	住宅	黄村颐璟万和	2,354	51	-
车位配套	-	139,387	-	-	
上海	写字楼	金融街海伦中心	78,778	100	76
		静安融悦中心西区 A 栋办公楼	78,211	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	71
		环球金融中心	97,971	100	64
	车位配套	-	16,881	-	-
重庆	商业	磁器口后街一二期	88,891	100	一期约 6.4 万平方米，出租率 66%；

城市	主要业态	项目名称	可出租面积	权益	出租率
					二期约 2.4 万平方米，尚未开业
	商业、住宅	嘉粼融府	15,625	100	-
	车位配套	-	60,752	-	-
武汉	商业	武汉融御滨江	21,951	60	-
合计（含车位配套）			1,112,604	-	-

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。

注3：2021年度，金融街中心积极招商蓄客、引入优质客户，截至2021年末签约出租率达到97%。

表：2022年物业租赁基本情况

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
北京	写字楼	金融街中心	111,160	100	96
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	21,956	100	84
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100	56
		金融大厦	11,358	100	100
		其他零散写字楼	6,600	100	100
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100	21
		通泰大厦	1,785	100	100
	商业	金融街购物中心	88,384	100	98
		金融街（西单）购物中心	48,414	100	100
		北京门头沟融悦中心	32,605	80	80
		金树街	14,771	100	100
		金熙汇	12,571	80	34
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100	100

城市	主要业态	项目名称	可出租面积	权益	出租率
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100	100
		C3 四合院	2,081	100	100
	车位配套	-	139,387	-	-
上海	写字楼	金融街海伦中心	89,618	100	73
		静安融悦中心	102,902	100	-
	商业	上海金融街购物中心	57,144	100	-
	住宅	青浦西郊宸章	7,446	50	100
	车位配套	-	79,111	-	-
天津	写字楼	金融街南开中心	85,109	100	53
		环球金融中心	97,971	100	58
	车位配套	-	16,881	-	-
重庆	商业	磁器口后街（一二期）	87,643	100	47
	商业、住宅	嘉粼融府	15,625	100	-
	车位配套	-	60,815	-	-
武汉	商业	武汉融御滨江	20,531	60	-
合计（含车位配套）			1,235,392	-	-

表：2023年末物业租赁基本情况

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
北京	写字楼	金融街中心	111,160	100	91
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	21,956	100	66
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100	75
		金融大厦	11,358	100	84
		其他零散写字楼	6,600	100	100
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100	42
		通泰大厦	1,785	100	100
	商业	金融街购物中心	88,384	100	97
		金融街（西单）购物中心	48,414	100	100
		北京门头沟融悦中心	32,605	80	56
		金树街	14,771	100	100
		金熙汇	12,571	80	22
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100	100
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100	100
		C3 四合院	2,081	100	100
车位配套	-	139,387	-	-	
上海	写字楼	金融街海伦中心	89,618	100	75
		静安融悦中心 A 栋	78,198	100	100
		静安融悦中心 B 栋	24,704	100	-
	商业	上海金融街购物中心	57,144	100	94
	住宅	青浦西郊宸章	7,446	50	100
车位配套	-	79,111	-	-	
天津	写字楼	金融街南开中心	83,374	100	58
		环球金融中心	97,971	100	57

城市	主要业态	项目名称	可出租面积	权益	出租率
	车位配套	-	16,881	-	-
重庆	商业	磁器口后街（一二期）	87,643	100	71
	商业、住宅	嘉粼融府	15,625	100	4
	车位配套	-	60,815	-	-
武汉	商业	武汉融御滨江	20,531	60	42
合计（含车位配套）			1,233,657	-	

表：2024年9月末物业租赁基本情况

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
北京	写字楼	金融街中心	111,160	100	88
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	21,956	100	66
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100	57
		金融大厦	11,358	100	93
		其他零散写字楼	6,600	100	100
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100	24
		通泰大厦	1,785	100	100
	商业	金融街购物中心	88,384	100	95
		金融街（西单）购物中心	48,414	100	100
		北京门头沟融悦中心	32,605	80	66
		金树街	14,771	100	100
		金熙汇	12,571	80	13
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100	100
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100	100
		C3 四合院	2,081	100	100
	车位配套	-	139,387	-	-
	上海	写字楼	金融街海伦中心	89,618	100
静安融悦中心 A 栋			78,198	100	100
静安融悦中心 B 栋			24,704	100	-
商业		上海金融街购物中心	57,144	100	88
住宅		青浦西郊宸章	7,446	50	100
车位配套	-	79,111	-	-	
天津	写字楼	金融街南开中心	83,374	100	55
		环球金融中心	97,971	100	56
	车位配套	-	16,881	-	-
重庆	商业	磁器口后街（一二期）	87,643	100	72
	商业、住宅	嘉粼融府（注 1）	15,625	100	4
	车位配套	-	60,815	-	-
武汉	商业	武汉融御滨江（注 2）	20,531	60	2
合计（含车位配套）			1,233,657	-	

注1：重庆嘉粼融府周边市场处于培育期，整体商业氛围尚未完全形成，导致整体租赁率偏低。公司将继续采取加强宣传推广、优化配套设施、提升服务质量等措施，争取引入更多优质商户，以提高项目出租率；

注2：武汉融御滨江项目为引进更适合所处区域客群的商户，促进项目持续经营发展，对现有商户进行调整，导致出租率报告期内下降。

截至 2024 年 9 月末，发行人在北京、上海、天津、重庆和武汉等中心城市的核心区域持有出租物业的可出租面积约 123.37 万平方米，其中，写字楼可出租面积约 54.54 万平方米，商业、住宅项目可出租面积约 39.20 万平方米，车位配套 29.62 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。

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 5,745 平方米—10,410 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.主要物业经营基本情况

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，发行人主要物业经营基本情况如下：

表：发行人主要物业截至2023年末经营基本情况

单位：平方米、%

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	金融街公寓（经营部分）	100	35,717
	北京体育活动中心	100	6,422
	慕田峪长城酒店	70	3,985
遵化	遵化金融街古泉皇冠假日酒店	100	38,270
天津	天津瑞吉酒店	100	64,630
	南开体育中心	100	1,735
	天津津塔体育中心	100	1,553
惠州	惠州喜来登酒店	91.28	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			205,442

表：发行人主要物业截至2024年9月末经营基本情况

单位：平方米、%

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	金融街公寓（经营部分）	100	35,717
	北京体育活动中心	100	6,422
	慕田峪长城酒店	70	3,985
遵化	遵化金融街古泉皇冠假日酒店	100	38,270
天津	天津瑞吉酒店（注 1）	100	64,630
	南开体育中心	100	1,735
	天津津塔体育中心	100	1,553
惠州	惠州喜来登酒店（注 2）	91.28	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			205,442

注 1：2024 年 1-9 月，经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司及公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司将持有的金融街津门（天津）置业有限公司（以下简称“津门置业”，其主要资产为天津瑞吉酒店）100%股权及对津门置业的全部债权转让予北京金昊房地产开发有限公司（以下简称“金昊公司”）。根据《股票上市规则》规定，金昊公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于出售金融街津门（天津）置业有限公司股权及债权暨关联交易的公告》。2024 年 1-9 月，上述关联交易事项尚在办理过程中。

注 2：2024 年 1-9 月，经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司控股子公司金融街惠州置业有限公司将持有的惠州喜来登酒店转让予北京金昊房地产开发有限公司。根据《股票上市规则》规定，金昊公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。详

细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于出售惠州喜来登酒店暨关联交易的公告》。2024 年 1-9 月，上述关联交易事项尚在办理过程中。

截至 2024 年 9 月末，发行人持有北京体育活动中心、金融街公寓、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店等经营物业。发行人与酒店集团签订管理合同，除委托管理和特许经营的基本管理费以外，还包括酒店集团完成一定的营业收入指标后获得的更多奖励管理费。

B.主要物业情况

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。发行人聘请喜来登海外管理公司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。发行人聘请喜来登海外管理公司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天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店和遵化金融街古泉皇冠假日酒店。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至 2024 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 2024 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。

十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商查询自然资源部网站，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地因闲置土地而被自然资源部处以行政处罚的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，近三年及一期，发行人及合并范围内子公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查自然资源部网站，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”而被自然资源部处以行政处罚的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，近三年及一期，相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（四）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及其子公司如存在未披露的因土地闲置等违法违规行为受到行政处罚从而给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

（五）结论意见

综上所述，近三年及一期，发行人及纳入合并范围的子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为而受到相关主管部门处罚或被立案调查的情形。

第五节 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2021年度、2022年度以及2023年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2024年1-9月的财务数据摘引自发行人未经审计的2024年1-9月财务报表。其中，2021年度/年末数来源于2022年审计报告期初数，2022年度/年末数来源于2023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。

最近三年，发行人审计机构未发生变更。发行人2021年度、2022年度和2023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（2022）第110A005221号、致同审字（2023）第110A016047号和致同审字（2024）第110A005765号标准无保留意见的审计报告。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）2021 年度

1、重要会计政策变更情况

财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），发行人于2021年4月22日召开第九届董事会第十四次会议自2021年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

（1）作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，发行人在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

① 按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

② 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

发行人按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

③对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

④在首次执行日，发行人按照审计报告附注四、20 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

①计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

②存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

③作为使用权资产减值测试的替代，发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

④首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021 年 1 月 1 日)
资产：				
预付账款	571,411,395.49	-1,596,941.20	-	569,814,454.29
使用权资产	-	-	163,768,135.71	163,768,135.71
资产总额	169,207,915,755.86	-1,596,941.20	163,768,135.71	169,370,086,950.37
负债				
一年内到期的非流动负债	12,257,142,993.52	-	59,827,923.97	12,316,970,917.49
租赁负债	-	-	102,343,270.54	102,343,270.54
负债总额	129,402,854,048.53	-	162,171,194.51	129,565,025,243.04

于 2021 年 1 月 1 日，发行人在计量租赁负债时，所采用的增量借款利率为

1-5 年 4.75%，5 年以上为 4.9%。

（2）作为出租人

在新租赁准则下，发行人作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租赁外，发行人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。发行人自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2、重要会计估计变更

2021 年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

3、首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付账款	571,411,395.49	569,814,454.29	-1,596,941.20
使用权资产	-	163,768,135.71	163,768,135.71
一年内到期的非流动负债	12,257,142,993.52	12,316,970,917.49	59,827,923.97
租赁负债	-	102,343,270.54	102,343,270.54

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付账款	18,021,056.31	16,661,009.13	-1,360,047.18
使用权资产	-	8,620,625.16	8,620,625.16
一年内到期的非流动负债	11,335,785,311.92	11,341,953,420.91	6,168,108.99
租赁负债	-	1,092,468.99	1,092,468.99

（二）2022 年度

1、重要会计政策变更情况

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了财会〔2022〕13 号文件，对于适用该规定情形的租金减让，承租人和出租人可选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对 2022 年发生的适用财会〔2022〕13 号文件规定情形的租金减免，全部采用简化方法，在减免期间冲减租赁收入，具体处理方式如下：

发行人对于适用财会〔2022〕13 号文件规定情形的、承租人与出租人就现

有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。发行人不评估是否发生租赁变更。

当发行人作为承租人时，发行人继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，发行人将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，发行人在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，发行人继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，发行人将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，发行人在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当发行人作为出租人时，对于经营租赁，发行人继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，发行人将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，发行人在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

上述简化方法对本期利润总额的影响金额为-9,158.42 万元。

2、重要会计估计变更

2022 年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

（三）2023 年度

1、重要会计政策变更情况

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额

应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	23,061,188.93
递延所得税负债	23,061,188.93

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额
所得税费用	-

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	2,495,585,128.22	31,428,450.91	2,527,013,579.13
递延所得税负债	3,942,131,499.12	31,428,450.91	3,973,559,950.03

单位：元

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	439,531,415.39	-	439,531,415.39

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2022 年 1 月 1 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	2,197,278,124.03	33,387,442.35	2,230,665,566.38
递延所得税负债	3,822,969,683.02	33,387,442.35	3,856,357,125.37

2、重要会计估计变更

2023 年度，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

(四) 2024 年 1-9 月

1、重要会计政策变更情况

2024 年 1-9 月，发行人不存在重要会计政策变更的情况。

2、重要会计估计变更

2024 年 1-9 月，发行人不存在重要会计估计变更的情况。

二、合并报表范围的变化

(一) 2021 年合并报表范围的变化

1、2021 年新设立的子公司

序号	名称
1	固安融筑房地产开发有限公司
2	固安融兴房地产开发有限公司
3	苏州熠廷企业管理咨询有限公司
4	苏州熠彤企业管理咨询有限公司
5	苏州熠焱企业管理咨询有限公司
6	苏州熠皓企业管理咨询有限公司
7	苏州熠循企业管理咨询有限公司
8	上海融廷置业有限公司
9	北京慕城文化传播有限公司
10	无锡融乾置业有限公司
11	无锡融炜置业有限公司
12	苏州融焯置业有限公司
13	嘉兴融鹏交控置业有限公司

2、通过收购方式增加的子公司

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

发行人之子公司石家庄融朗企业管理服务有限公司本期收购天津创达房地产开发有限公司 51% 的股权，转让价款为 748,680,000.00 元，已全部支付。

3、2021 年处置子公司

子公司名称	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点
北京金丰万晟置业有限公司	100%	股权转让	2021 年 1 月 28 日
北京德胜投资有限责任公司	100%	股权转让	2021 年 9 月 27 日

4、注销子公司

2021 年发行人注销子公司京津融都（天津）置业有限公司。

（二）2022 年合并报表范围的变化

1、2022 年新设立的子公司

序号	名称
1	上海金树街商业管理有限公司
2	北京金树住房租赁有限公司

2、2022 年处置子公司

子公司名称	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点
北京金融街里兹置业有限公司	100%	股权转让	2022 年 3 月 31 日
北京融平企业管理服务有限公司	51%	股权转让	2022 年 12 月 26 日

注：发行人之子公司金融街长安（北京）置业有限公司处置其持有的子公司北京融平企业管理服务有限公司的股权，包括北京融平企业管理服务有限公司持有的全资子公司北京融德房地产开发有限公司的股权。

（三）2023 年合并报表范围的变化

2023 年处置子公司

子公司名称	股权处置方式	对整体生产经营和业绩的影响
惠州融腾置业有限公司	注销	正常生产经营所需

（四）2024 年 1-9 月合并报表范围的变化

2024 年 1-9 月通过收购方式增加的子公司

发行人之子公司天津丽湖融景置业有限公司收购天津房开咨询有限公司 100% 的股权。

三、公司近三年及一期的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

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	1,034,363.01	1,379,876.16	1,687,549.86	1,785,399.46

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收账款	50,881.28	49,076.32	90,809.66	72,180.01
预付款项	46,082.57	44,972.99	44,611.09	50,745.22
其他应收款	693,867.03	686,236.97	767,771.28	838,512.55
存货	6,136,772.52	6,920,059.50	7,429,548.42	8,425,221.48
其他流动资产	306,465.94	292,797.96	239,277.01	279,070.96
流动资产合计	8,268,432.35	9,373,019.89	10,259,567.33	11,451,129.68
非流动资产：				
长期应收款	9,554.89	9,309.33	-	-
长期股权投资	371,842.36	388,386.27	444,819.63	413,891.45
其他非流动金融资产	95,362.00	95,362.00	77,640.00	57,220.00
投资性房地产	3,959,754.57	3,953,747.40	3,943,211.01	3,874,096.40
固定资产	236,126.23	242,710.15	250,784.61	287,736.97
在建工程	-	-	-	78,290.77
使用权资产	10,474.42	11,930.20	15,277.10	13,354.98
无形资产	39,340.17	37,007.84	38,688.91	56,343.30
长期待摊费用	2,213.57	2,510.70	-	-
递延所得税资产	335,056.39	303,171.98	252,701.36	219,727.81
其他非流动资产	15,847.91	20,029.50	24,840.73	26,246.93
非流动资产合计	5,075,572.51	5,064,165.37	5,047,963.35	5,026,908.60
资产总计	13,344,004.86	14,437,185.26	15,307,530.67	16,478,038.28
流动负债：				
短期借款	2,000.00	3,000.00	2,000.00	2,000.00
应付票据	1.93	424.70	8,270.09	19,184.59
应付账款	606,914.46	684,415.31	865,252.95	946,777.05
合同负债	748,745.21	1,140,806.20	970,418.06	1,290,461.09
预收款项	18,102.59	18,450.09	15,000.86	125,329.74
应付职工薪酬	21,135.27	27,444.28	28,735.45	27,367.90
应交税费	183,295.05	197,123.54	214,807.26	372,552.29
其他应付款	660,645.52	615,576.33	616,237.08	922,341.97
一年内到期的非流动负债	293,234.83	162,412.82	1,392,092.29	1,269,966.88
其他流动负债	65,323.10	99,553.79	83,073.39	107,438.72
流动负债合计	2,599,397.97	2,949,207.04	4,195,887.42	5,083,420.24
非流动负债：				
长期借款	3,212,274.84	3,507,841.49	4,040,546.79	3,668,697.62
应付债券	3,467,230.43	3,548,978.46	2,419,822.16	3,077,268.87
租赁负债	7,801.86	8,529.38	9,893.30	6,787.11
递延收益	15,433.51	502.11	1,939.81	-
递延所得税负债	400,852.41	401,130.39	397,356.00	382,296.97
非流动负债合计	7,103,593.06	7,466,981.82	6,869,558.06	7,135,050.56
负债合计	9,702,991.03	10,416,188.87	11,065,445.48	12,218,470.81
股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	298,892.99
资本公积	696,830.86	693,991.83	693,991.83	689,132.04
其他综合收益	74,754.83	74,755.32	74,744.20	74,685.20
盈余公积	149,446.50	149,446.50	149,446.50	149,446.50
未分配利润	2,115,234.98	2,376,731.52	2,575,772.04	2,500,102.87
归属于母公司股东权益	3,335,160.15	3,593,818.16	3,792,847.56	3,712,259.59

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
合计				
少数股东权益	305,853.68	427,178.23	449,237.63	547,307.88
股东权益合计	3,641,013.84	4,020,996.39	4,242,085.19	4,259,567.47
负债和股东权益总计	13,344,004.86	14,437,185.26	15,307,530.67	16,478,038.28

2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	1,168,672.45	1,257,063.28	2,050,578.01	2,415,531.36
其中：营业收入	1,168,672.45	1,257,063.28	2,050,578.01	2,415,531.36
二、营业总成本	1,342,489.47	1,488,292.19	2,050,273.75	2,265,137.10
其中：营业成本	1,101,819.66	1,164,774.83	1,729,805.05	1,897,471.01
税金及附加	26,882.14	33,523.39	56,458.04	94,470.09
销售费用	48,406.53	79,182.42	86,549.79	98,296.85
管理费用	24,636.84	36,753.02	39,539.32	42,960.27
财务费用	140,744.30	174,058.53	137,921.55	131,938.88
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	17,722.00	49,049.42	85,351.33
投资收益（损失以“-”号 填列）	9,949.07	801.28	58,060.98	101,225.85
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	7,566.13	-10,281.15	4,835.74	21,368.50
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	81.27	-8.27	23,990.91	564.23
资产减值损失	-113,264.69	-42,860.20	-36,999.38	-73,732.47
信用减值损失	-1,158.42	-1,929.89	-1,055.71	594.49
其他收益	1,387.34	1,735.41	2,553.60	2,946.59
三、营业利润	-276,822.46	-255,768.57	95,904.08	267,344.29
加：营业外收入	2,081.78	2,144.68	13,098.21	3,302.86
减：营业外支出	6,046.19	4,118.65	301.43	797.05
四、利润总额	-280,786.88	-257,742.54	108,700.86	269,850.11
减：所得税费用	-5,926.30	-42,082.42	43,953.14	111,732.39
五、净利润	-274,860.58	-215,660.12	64,747.71	158,117.72
归属于母公司所有者的净 利润	-261,496.54	-194,557.13	84,635.97	164,280.36
少数股东损益	-13,364.03	-21,102.99	-19,888.25	-6,162.64
六、其他综合收益的税后 净额	-0.49	11.12	59.00	-1,925.23
七、综合收益总额	-274,861.07	-215,649.00	64,806.72	156,192.48
归属于母公司所有者的综 合收益总额	-261,497.03	-194,546.01	84,694.97	162,355.13
归属于少数股东的综合收 益总额	-13,364.03	-21,102.99	-19,888.25	-6,162.64

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	817,188.41	1,553,575.02	1,846,491.85	2,466,622.38
收到的税费返还	6,803.50	17,756.01	45,061.60	43,007.08
收到的其他与经营活动有关的现金	104,848.92	264,051.82	296,341.47	716,519.00
经营活动现金流入小计	928,840.83	1,835,382.85	2,187,894.91	3,226,148.46
购买商品、接受劳务支付的现金	433,926.52	809,896.46	791,290.23	1,925,027.26
支付给职工以及为职工支付的现金	59,640.35	84,878.20	92,186.83	100,701.18
支付的各项税费	111,344.52	180,541.03	361,721.31	406,738.85
支付的其他与经营活动有关的现金	67,466.74	154,289.64	381,577.11	404,380.43
经营活动现金流出小计	672,378.13	1,229,605.32	1,626,775.49	2,836,847.72
经营活动产生的现金流量净额	256,462.71	605,777.53	561,119.42	389,300.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	22,440.00	12,240.00	15,680.00	24,429.76
取得投资收益收到的现金	4,163.01	27,906.19	26,718.04	7,917.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50.70	48.49	17.48	3,693.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,383.62	2,868.75	227,000.00	452,594.28
收到其他与投资活动有关的现金	6.92	-	-	-
投资活动现金流入小计	31,044.26	43,063.42	269,415.52	488,634.92
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,489.46	5,663.84	10,521.99	6,401.22
投资支付的现金	-	-	61,967.22	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	74,682.45
支付其他与投资活动有关的现金	21.00	-	69,735.98	-
投资活动现金流出小计	2,510.46	5,663.84	142,225.19	81,083.67
投资活动产生的现金流量净额	28,533.80	37,399.59	127,190.33	407,551.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	160,532.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	160,532.10

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
取得借款收到的现金	1,579,641.75	3,688,043.03	2,157,355.78	2,345,587.41
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	284,000.00
筹资活动现金流入小计	1,579,641.75	3,688,043.03	2,157,355.78	2,790,119.51
偿还债务支付的现金	1,797,222.60	4,333,901.60	2,209,418.33	3,074,294.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,542.45	313,045.26	382,852.22	503,333.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	956.41	10,500.00	12,580.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	161,185.05	4,556.88	346,928.28	112,022.53
筹资活动现金流出小计	2,197,950.10	4,651,503.74	2,939,198.83	3,689,649.99
筹资活动产生的现金流量净额	-618,308.35	-963,460.71	-781,843.05	-899,530.48
四、汇率变动对现金的影响	-0.42	9.67	4.57	11.27
五、现金及现金等价物净增加额	-333,312.26	-320,273.92	-93,528.73	-102,667.23
加：期初现金及现金等价物余额	1,354,044.53	1,674,318.45	1,767,847.18	1,870,514.41
六、期末现金及现金等价物余额	1,020,732.27	1,354,044.53	1,674,318.45	1,767,847.18

（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	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	492,279.89	745,771.23	963,035.81	875,948.18
应收账款	8,850.32	3,522.74	3,440.43	1,820.47
预付款项	511.33	589.70	1,104.14	1,320.81
其他应收款	7,405,948.78	7,151,807.29	6,469,869.14	7,288,424.09
存货	104,289.26	103,952.88	102,822.86	101,552.03
其他流动资产	273.65	296.79	488.79	536.59
流动资产合计	8,012,153.22	8,005,940.63	7,540,761.16	8,269,602.17
非流动资产：				
长期股权投资	961,275.79	961,398.51	961,343.77	962,658.88
其他非流动金融资产	86,225.00	86,225.00	70,432.00	50,321.00
投资性房地产	631,361.01	631,361.01	631,361.01	625,869.44
固定资产	38,381.67	39,456.17	40,812.86	49,140.42
使用权资产	129.22	206.75	-	244.37
无形资产	12,065.33	12,706.67	13,250.20	15,857.70
递延所得税资产	52,768.07	40,146.36	24,145.25	29,539.93
其他非流动资产	79,246.33	81,029.62	63,291.55	62,746.93
非流动资产合计	1,861,452.41	1,852,530.09	1,804,636.64	1,796,378.67
资产总计	9,873,605.63	9,858,470.72	9,345,397.80	10,065,980.84

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动负债：				
应付账款	25,034.87	25,404.58	26,269.40	31,954.32
合同负债	1,259.21	1,396.21	1,320.04	1,528.10
预收款项	8,984.40	8,946.74	9,743.61	117,470.96
应付职工薪酬	10,419.15	11,328.09	11,826.94	8,316.54
应交税费	2,192.57	1,340.60	1,568.85	2,762.76
其他应付款	1,796,198.64	1,823,504.73	1,019,233.74	1,703,239.80
一年内到期的非流动负债	249,943.38	143.33	1,197,091.26	438,515.18
其他流动负债	1,942.67	1,523.53	-	-
流动负债合计	2,095,974.89	1,873,587.81	2,267,053.83	2,303,787.66
非流动负债：				
长期借款	923,755.84	1,066,491.99	1,318,210.67	1,570,478.70
应付债券	3,467,230.43	3,548,978.46	2,419,822.16	3,077,268.87
租赁负债	2.78	107.10	-	-
递延所得税负债	145,720.95	141,990.67	134,195.18	114,683.05
非流动负债合计	4,536,710.00	4,757,568.22	3,872,228.01	4,762,430.61
负债合计	6,632,684.89	6,631,156.03	6,139,281.84	7,066,218.27
股东权益：				
股本	298,892.99	298,892.99	298,892.99	298,892.99
资本公积	745,909.23	745,909.23	745,909.23	740,973.57
其他综合收益	69,917.64	69,917.64	69,917.64	69,878.83
盈余公积	149,446.50	149,446.50	149,446.50	149,446.50
未分配利润	1,976,754.38	1,963,148.33	1,941,949.60	1,740,570.68
股东权益合计	3,240,920.74	3,227,314.69	3,206,115.96	2,999,762.56
负债和股东权益总计	9,873,605.63	9,858,470.72	9,345,397.80	10,065,980.84

2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	34,243.04	50,243.60	47,403.04	54,152.45
减：营业成本	6,247.19	10,347.29	8,747.61	13,171.06
税金及附加	4,403.93	7,404.27	7,143.40	4,519.21
销售费用	687.39	1,183.81	1,524.44	2,111.19
管理费用	7,840.48	12,494.55	14,197.60	13,939.25
财务费用	53,823.16	69,533.63	50,719.00	40,553.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	15,793.00	28,966.56	1,038.50
投资收益（损失以“-”号填列）	49,069.27	54,237.76	208,673.22	527,571.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	23,967.86	-
信用减值损失	-45.02	418.87	-131.44	-288.75
其他收益	228.08	1,032.22	67.80	366.94
二、营业利润	10,493.21	20,761.89	226,614.99	508,545.76
加：营业外收入	25.42	29.03	8,640.83	246.15
减：营业外支出	5,804.01	3,314.42	2.99	6.81

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
三、利润总额	4,714.62	17,476.50	235,252.83	508,785.09
减：所得税费用	-8,891.43	-8,205.63	24,907.12	23,772.40
四、净利润	13,606.04	25,682.13	210,345.71	485,012.69
五、其他综合收益的税后净额	-	-	38.81	-38.81
六、综合收益总额	13,606.04	25,682.13	210,384.52	484,973.88

3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,854.54	51,675.30	47,481.39	52,987.62
收到的其他与经营活动有关的现金	2,068,158.56	6,766,741.89	5,654,920.62	15,612,028.11
经营活动现金流入小计	2,099,013.10	6,818,417.19	5,702,402.01	15,665,015.73
购买商品、接受劳务支付的现金	4,120.62	6,892.93	6,928.12	5,110.32
支付给职工以及为职工支付的现金	7,637.77	11,308.81	8,695.49	10,965.11
支付的各项税费	9,536.98	14,817.32	17,300.53	53,932.14
支付的其他与经营活动有关的现金	2,209,375.66	6,512,438.55	4,992,847.70	15,939,636.12
经营活动现金流出小计	2,230,671.04	6,545,457.60	5,025,771.85	16,009,643.69
经营活动产生的现金流量净额	-131,657.94	272,959.59	676,630.16	-344,627.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	40,000.00	-	9,506.42
取得投资收益收到的现金	49,191.99	52,132.27	141,287.74	414,500.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.36	9.81	0.79	16.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	263,415.25
投资活动现金流入小计	49,194.35	92,142.09	141,288.53	687,438.74
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83.39	523.39	623.97	620.37
投资支付的现金	-	61,900.00	-	5,540.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	2,658.79	-
投资活动现金流出小计	83.39	62,423.39	3,282.76	6,160.37
投资活动产生的现金流量净额	49,110.96	29,718.70	138,005.76	681,278.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	1,440,235.35	2,281,109.33	1,009,850.67	1,443,270.00

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	284,000.00
筹资活动现金流入小计	1,440,235.35	2,281,109.33	1,009,850.67	1,727,270.00
偿还债务支付的现金	1,396,210.79	2,605,360.84	1,161,996.11	1,830,887.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,075.51	196,370.57	241,293.60	343,118.61
支付其他与筹资活动有关的现金	60,107.10	107.10	334,109.25	100,642.19
筹资活动现金流出小计	1,610,393.41	2,801,838.51	1,737,398.96	2,274,648.14
筹资活动产生的现金流量净额	-170,158.06	-520,729.17	-727,548.29	-547,378.14
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-252,705.04	-218,050.89	87,087.63	-210,727.73
加：期初现金及现金等价物余额	744,984.93	963,035.81	875,948.18	1,086,675.91
六、期末现金及现金等价物余额	492,279.89	744,984.93	963,035.81	875,948.18

四、近三年及一期主要财务指标

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	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
总资产（亿元）	1,334.40	1,443.72	1,530.75	1,647.80
总负债（亿元）	970.30	1,041.62	1,106.54	1,221.85
全部债务（亿元）	697.47	722.27	786.27	803.71
所有者权益（亿元）	364.10	402.10	424.21	425.96
营业总收入（亿元）	116.87	125.71	205.06	241.55
利润总额（亿元）	-28.08	-25.77	10.87	26.99
净利润（亿元）	-27.49	-21.57	6.47	15.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-25.97	-20.72	-3.48	4.45
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-26.15	-19.46	8.46	16.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	25.65	60.58	56.11	38.93
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.85	3.74	12.72	40.76
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-61.83	-96.35	-78.18	-89.95
流动比率	3.18	3.18	2.45	2.25
速动比率	0.68	0.72	0.61	0.53
资产负债率（%）	72.71	72.15	72.29	74.15
债务资本比率（%）	65.70	64.24	64.96	65.36
营业毛利率（%）	5.72	7.34	15.64	21.45
平均总资产回报率（%）	-0.81	-0.08	2.05	2.85

加权平均净资产收益率（%）	-1.87	-5.27	2.26	4.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润后加权平均净资产收益率（%）	-7.50	-5.61	-0.93	1.21
EBITDA（亿元）	-10.29	0.39	34.51	49.75
EBITDA 全部债务比（%）	-1.48	0.05	4.39	6.19
EBITDA 利息保障倍数	-0.46	0.01	0.90	1.16
应收账款周转率（次/年）	23.38	17.97	25.16	41.89
存货周转率（次/年）	0.17	0.16	0.22	0.23
剔除预收款项后的资产负债率（%）	66.97	64.12	65.85	65.56

注：

- （1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（货币资金+应收账款+其他应收款）/流动负债；
- （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（年初资产总额+年末资产总额）÷2]×100%；
- （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
- （8）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- （9）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]；
- （10）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]；
- （11）剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-合同负债-预收款项）/资产总额。

五、管理层讨论分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

近三年及一期末，公司资产总额及构成情况如下表：

表：公司资产总额及构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	8,268,432.35	61.96	9,373,019.89	64.92	10,259,567.33	67.02	11,451,129.68	69.49
非流动资产	5,075,572.51	38.04	5,064,165.37	35.08	5,047,963.35	32.98	5,026,908.60	30.51
资产总计	13,344,004.86	100.00	14,437,185.26	100.00	15,307,530.67	100.00	16,478,038.28	100.00

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司资产规模分别为 16,478,038.28 万元、15,307,530.67 万元、14,437,185.26 万元和 13,344,004.86 万元。2022 年末较 2021 年末减少 7.10%，2023 年末较 2022 年末减少 5.69%，2024 年 9 月末较 2023 年末减少 7.57%，近三年及一期资产规模总体呈小幅度下降趋势。

1、流动资产分析

近三年及一期末，公司流动资产构成情况如下：

表：公司流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,034,363.01	12.51	1,379,876.16	14.72	1,687,549.86	16.45	1,785,399.46	15.59
应收账款	50,881.28	0.62	49,076.32	0.52	90,809.66	0.89	72,180.01	0.63
预付款项	46,082.57	0.56	44,972.99	0.48	44,611.09	0.43	50,745.22	0.44
其他应收款	693,867.03	8.39	686,236.97	7.32	767,771.28	7.48	838,512.55	7.32
存货	6,136,772.52	74.22	6,920,059.50	73.83	7,429,548.42	72.42	8,425,221.48	73.58
其他流动资产	306,465.94	3.71	292,797.96	3.12	239,277.01	2.33	279,070.96	2.44
流动资产合计	8,268,432.35	100.00	9,373,019.89	100.00	10,259,567.33	100.00	11,451,129.68	100.00

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司流动资产分别为 11,451,129.68 万元、10,259,567.33 万元、9,373,019.89 万元和 8,268,432.35 万元，占资产总额的比重分别为 69.49%、67.02%、64.92%和 61.96%。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款、其他应收款和其他流动资产。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，上述五项合计占公司流动资产的比例分别为 99.56%、99.57%、99.51%和 99.44%。公司流动资产的具体情况如下：

（1）货币资金

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 1,785,399.46 万元、1,687,549.86 万元、1,379,876.16 万元和 1,034,363.01 万元，占当期流动资产的比例分别为 15.59%、16.45%、14.72%和 12.51%。截至 2022 年末，发行人货币资金余额较年初减少 5.48%。截至 2023 年末，发行人货币资金余额较年初减少 18.23%。截至 2024 年 9 月末，发行人货币资金余额较年初减少 25.04%。2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人受限的货币资金余额分别为 25,831.63 万元和 13,630.74 万元，主要是因履约保函保证

金、诉讼冻结、按揭贷款连带保证金及土地监管资金等情况造成的受限。

截至 2023 年末，公司货币资金结构情况如下：

表：截至 2023 年末公司货币资金结构

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比
库存现金	16.35	0.00
银行存款	1,224,731.96	88.76
财务公司存款	143,627.85	10.41
其他货币资金	11,500.00	0.83
合计	1,379,876.16	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司货币资金结构情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司货币资金结构

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日	
	金额	占比
库存现金	14.11	0.00
银行存款	949,234.33	91.77
财务公司存款	75,114.57	7.26
其他货币资金	10,000.00	0.97
合计	1,034,363.01	100.00

（2）应收账款

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司应收账款账面价值分别为 72,180.01 万元、90,809.66 万元、49,076.32 万元和 50,881.28 万元，占当期流动资产的比例分别为 0.63%、0.89%、0.52%和 0.62%。公司应收账款主要为商务地产项目客户的购房尾款。2022 年末，公司应收账款较 2021 年增加 18,629.65 万元，增幅 25.81%。2023 年末，公司应收账款较 2022 年末减少 41,733.34 万元，降幅 45.96%，主要为应收账款收回所致。2024 年 9 月末，公司应收账款较 2023 年末增加 1,804.96 万元，增幅 3.68%。

截至 2023 年末，公司应收账款分类情况如下：

表：截至 2023 年末公司应收账款分类情况

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	余额占比	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	201.09	0.37	201.09	-
按组合计提坏账准备的应收账款	54,219.48	99.63	5,143.17	49,076.32
合计	54,420.57	100.00	5,344.26	49,076.32

截至 2024 年 9 月末，公司应收账款分类情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司应收账款分类情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日			
	账面余额	余额占比	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	201.09	0.35	201.09	-
按组合计提坏账准备的应收账款	56,476.95	99.65	5,595.68	50,881.28
合计	56,678.05	100.00	5,796.77	50,881.28

截至 2023 年末，公司应收账款按账龄披露情况如下：

表：截至 2023 年末应收账款账龄结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
1 年以内	31,983.13	58.77
1 至 2 年	3,653.27	6.71
2 至 3 年	1,442.33	2.65
3 年以上	17,341.84	31.87
合计	54,420.57	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司应收账款按账龄披露情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末应收账款账龄结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日	
	账面余额	占比
1 年以内	33,525.83	59.15
1 至 2 年	3,142.08	5.54
2 至 3 年	2,773.65	4.89
3 年以上	17,236.50	30.41
合计	56,678.05	100.00

截至 2023 年末，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

表：截至 2023 年末前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
客户一	6,048.30	11.11	委托管理费
客户二	4,954.93	9.10	售楼款
客户三	4,367.20	8.02	委托管理费、销售代理费
客户四	3,800.41	6.98	售楼款
客户五	3,198.10	5.88	租金
合计	22,368.94	41.09	

截至 2024 年 9 月末，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
客户一	5,458.54	9.63	委托管理费
客户二	4,954.93	8.74	售房款
客户三	3,800.41	6.71	售房款
客户四	2,003.58	3.54	租金
客户五	1,900.54	3.35	租金
合计	18,118.01	31.97	

（3）预付款项

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司预付款项分别为 50,745.22 万元、44,611.09 万元、44,972.99 万元和 46,082.57 万元，占当期流动资产的比例分别为 0.44%、0.43%、0.48%和 0.56%。2022 年末，公司预付款项较 2021 年末减少 6,134.13 万元，降幅 12.09%。2023 年末，公司预付款项较 2022 年末增加 361.9 万元，增幅 0.81%。2024 年 9 月末，公司预付款项较 2022 年末增加 1,109.58 万元，增幅 2.47%。

截至 2023 年末，公司预付款项账龄情况如下：

表：截至 2023 年末公司预付款项账龄结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	金额	比例
1 年以内	1,564.41	3.48
1-2 年	641.01	1.43
2-3 年	528.19	1.17
3 年以上	42,239.36	93.92
合计	44,972.99	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司预付款项账龄情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司预付款项账龄结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末	
	金额	比例
1 年以内	2,861.08	6.21
1-2 年	559.30	1.21
2-3 年	337.16	0.73
3 年以上	42,325.02	91.85
合计	46,082.57	100.00

截至 2023 年末，预付款项前五名供应商金额合计为 19,306.34 万元，占预付款项总额的 42.94%。具体情况如下：

表：截至 2023 年末公司前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
供应商一	12,801.99	28.47	工程款
供应商二	3,484.07	7.75	工程款
供应商三	1,099.59	2.45	工程款
供应商四	996.91	2.22	工程款
供应商五	923.78	2.05	工程款
合计	19,306.34	42.94	

截至 2024 年 9 月末，预付款项前五名供应商金额合计为 19,306.34 万元，占预付款项总额的 41.90%。具体情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
供应商一	12,801.99	27.78	工程款
供应商二	3,484.07	7.56	工程款
供应商三	1,099.59	2.39	工程款
供应商四	996.91	2.16	工程款
供应商五	923.78	2.01	工程款
合计	19,306.34	41.90	

（4）其他应收款

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司其他应收款（含应收股利）分别为 838,512.55 万元、767,771.28 万元、686,236.97 万元和 693,867.03 万元，占流动资产的比例分别为 7.32%、7.48%、7.32% 和 8.39%。截至 2022 年末，公司其他应收款（含应收股利）为 767,771.28 万元，较年初减少 8.44%。截至 2023 年末，公司其他应收款（含应收股利）为 686,236.97 万元，较年初减少 10.62%。截至 2024 年 9 月末，公司其他应收款（含应收股利）为 693,867.03 万元，较年初增加 1.11%。

表：近三年及一期末公司其他应收款构成情况

单位：万元

款项性质	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
保证金、备用金、押金等	7,464.68	6,962.57	9,937.72	17,511.31
代付公维基金、水泥基金等	14,036.60	11,140.45	13,143.39	13,834.39
往来款	684,591.41	680,932.88	754,603.76	806,305.73
其他	3,412.39	2,224.59	1,787.76	839.27
小计	709,505.08	701,260.49	779,472.62	838,490.69
坏账准备	15,638.05	15,023.52	11,701.34	11,078.15
合计	693,867.03	686,236.97	767,771.28	827,412.55

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，公司其他应收款按账龄披露情况如下：

表：截至 2023 年末其他应收款账龄结构情况

单位：万元、%

账龄	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
1 年以内	65,954.61	9.41
1 至 2 年	139,346.94	19.87
2 至 3 年	202,913.75	28.94
3 年以上	293,045.19	41.79
合计	701,260.49	100.00

表：截至 2024 年 9 月末其他应收款账龄结构情况

单位：万元、%

账龄	2024 年 9 月 30 日	
	账面余额	占比
1 年以内	218,200.25	30.75
1 至 2 年	55,421.03	7.81
2 至 3 年	126,496.36	17.83
3 年以上	309,387.43	43.61
合计	709,505.08	100.00

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，公司其他应收款项的前五名单位期末余额合计为 633,800.47 万元和 644,923.39 万元。公司继续加强项目合作开发，向参股项目提供的股东借款，公司严格按照外部监管要求及内部管理制度执行。公司其他应收款前五名单位如下：

表：截至 2023 年末公司其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	年限	2023 年末余额	借款流程是否合法合规	是否具有工程背景	是否有息
法人一	往来款	3 年以内	253,181.63	是	是	是
法人二	往来款	5 年以内	215,923.01	是	是	是
法人三	往来款	5 年以内	72,615.81	是	是	是
法人四	往来款	7 年以内	60,828.35	是	是	是
法人五	往来款	4 年以内	31,251.67	是	是	是
合计			633,800.47			

表：截至 2024 年 9 月末公司其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	年限	2024 年 9 月末余额	借款流程是否合法合规	是否具有工程背景	是否有息
法人一	往来款	4 年以内	276,157.53	是	是	是
法人二	往来款	5 年以内	200,623.95	是	是	是
法人三	往来款	1 年以内	74,089.62	是	是	是
法人四	往来款	1 年以内	61,989.00	是	是	是
法人五	往来款	4 年以内	32,063.29	是	是	是
合计			644,923.39			

(5) 存货

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司存货分别为 8,425,221.48 万元、7,429,548.42 万元、6,920,059.50 万元和 6,136,772.52 万元，占流动资产的比例分别为 73.58%、72.42%、73.83%和 74.22%，近三年及一期存货规模呈现下降趋势。公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资等，其中开发成本和开发产品构成了存货的主体部分。

表：截至 2023 年末公司存货分类情况

单位：万元

存货种类	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,962,462.94	31,362.99	3,931,099.94
开发产品	2,792,830.88	79,368.88	2,713,462.00
出租开发产品	274,400.49	-	274,400.49
周转材料	175.02	-	175.02
周转房	751.12	-	751.12
库存商品	3.45	-	3.45
酒店物资	167.48	-	167.48
合计	7,030,791.38	110,731.88	6,920,059.50

表：截至 2024 年 9 月末公司存货分类情况

单位：万元

存货种类	2024 年 9 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,088,043.94	109,086.89	2,978,957.05
开发产品	2,925,804.56	50,156.33	2,875,648.23
出租开发产品	281,144.14	-	281,144.14
周转材料	77.44	-	77.44
周转房	727.72	-	727.72
库存商品	83.16	-	83.16
酒店物资	134.78	-	134.78
合计	6,296,015.73	159,243.21	6,136,772.52

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，存货开发成本分项目情况如下：

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末存货开发成本分项目情况

单位：万元

项目名称	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
E1	1,636.45	1,636.45
E6	38,225.49	37,318.35
E6-A	47,311.70	47,485.06
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	201,569.67	196,920.38
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	261,426.68	250,778.33
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	237,238.04	222,581.47

项目名称	2024年9月30日	2023年12月31日
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	4,322.05	127,387.05
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	331,809.27	317,611.95
金融街·融御（成都春熙路）	133,566.53	130,417.53
金融街·融御（武汉光谷广场项目）	48,840.63	48,838.45
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	19,521.80	30,371.23
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	56,529.32	56,676.09
金融街·金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3）	506,124.41	482,381.66
金融街·金悦府（文化大道项目）	369,605.27	346,531.78
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	-	86,383.41
金融街·金悦府（上海崇明项目（06A-01A地）块）	198,027.81	177,717.64
金融街·古泉小镇（福泉地块项目）	42,474.66	40,773.66
惠州仲恺德赛工业园项目	68,042.52	68,041.91
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	-	122,126.92
固安融府（固安融筑）	908.26	60,340.46
固安金悦府（固安融兴项目）	179,056.12	172,004.96
和悦里（海盐县 21-082 号地块）	92,822.20	79,401.53
金融街·融府（无锡谈村东地块）	6,379.75	193,057.83
铂悦融御（灵隐道项目）	-	177,148.98
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	-	365,143.69
苏州 99 号地块	137,582.22	123,386.16
金融街·融府（南开迎水道项目）	105,023.11	-
合计	3,088,043.94	3,962,462.94

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，存货开发产品分项目情况如下：

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末存货开发产品分项目情况

单位：万元

项目名称	2024年9月30日	2023年12月31日
B5 富凯大厦	918.75	918.75
G2-6/7	1,821.54	1,821.54
融华世家（大屯项目）	50.19	50.19
金阳大厦	337.37	337.37
金融街·金色漫香苑（北七家）	47.90	47.90
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	95,045.04	105,647.44
重庆金融中心	610.95	610.95
重庆融城华府项目	477.95	483.12
金融街·融景城（重庆融景城）	78,515.24	78,075.02
重庆金悦城项目	758.22	787.25
津门项目	9,004.24	9,004.24
天津大都会项目	208,420.92	218,111.54
天津（南开）中心（天津世纪中心）	12,675.47	14,108.68
金融街（和平）中心	7,611.13	8,264.26
金融街·金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	1,721.06	1,729.62
金融街·金色漫香郡（大兴区黄村镇孙村项	211.56	221.76

项目名称	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
目)		
金融街·园中园（通州商务园项目）	73,378.70	74,302.00
北京融景城（衙门口住宅项目）	110.06	110.06
金融街·融汇（生物医药基地 11 号地）	751.80	766.26
南宫嘉园（南宫项目）	81.51	81.51
金融街（长安）中心（京西项目）	83,151.21	88,951.43
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	1,875.22	1,875.22
金融街（静安）中心	761.98	827.43
融穗御府（萝岗长岭居项目）	3,938.80	4,599.50
融穗澜湾（番禺市桥项目）	3,380.49	3,824.98
重庆金悦熙城项目	15,131.08	17,070.10
公园懿府（南苑项目）	550.87	557.62
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	6,276.38	6,276.38
天津融汇（华苑项目）	135.02	135.02
重庆金悦锦城项目	4,089.38	4,617.00
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	76,865.37	85,885.49
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	59,531.27	59,531.27
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	31,018.80	31,741.01
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	14,873.44	15,447.50
上海火车站北广场项目	160,093.67	160,970.54
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	100,147.55	115,396.47
金融街·融府（周庄子项目）	131,243.91	131,173.50
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	22,942.31	25,684.83
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	33,668.52	44,879.36
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	9,024.33	11,290.43
金融街·融悦广场（门头沟项目）	41,082.90	41,082.90
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	70,294.02	72,211.39
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	4,516.92	7,334.10
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	4,767.13	4,767.13
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	271,082.44	169,451.47
金融街·金悦府（佛山三水地块）	42,522.10	60,039.07
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	34,128.26	34,128.26
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	367.67	367.67
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	22,871.81	31,651.14
金融街·金悦府（文化大道项目）	19,267.70	23,642.47
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	5,122.56	29,302.54
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	28,575.66	44,902.41
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	22,524.02	25,632.79
金融街·融府（无锡梅村项目）	2,271.99	3,461.72
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	7,778.88	7,997.51
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地块）	5,296.73	5,338.12
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	17,843.49	25,257.29
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块	2,809.66	2,832.27

项目名称	2024年9月30日	2023年12月31日
住宅用房项目)		
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	126,872.69	58,235.44
上海崇明项目（05A-01A 地块）	14,741.62	32,843.44
金融街·南海仙湖悦府（佛山南海丹灶）	56,182.57	65,318.85
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	811.26	817.91
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	18,146.95	27,904.79
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	119,371.34	49,621.03
金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	26,350.63	63,747.10
金融街·金悦府（宝山项目）	59,777.92	234,734.71
上海金汇地块（金汇地块）	6,643.63	77,305.10
金融街·融御（无锡模具厂地块）	51,241.31	105,197.54
固安融府（固安融筑）	96,596.58	79,221.12
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	36,793.68	82,269.06
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	82,256.54	-
金融街·融府（无锡谈村东地块）	177,372.01	-
铂悦融御（灵隐道项目）	198,272.71	-
合计	2,925,804.56	2,792,830.88

2、非流动资产分析

近三年及一期末，公司非流动资产构成情况如下：

表：公司非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应收款	9,554.89	0.19	9,309.33	0.18	-	-	-	-
长期股权投资	371,842.36	7.33	388,386.27	7.67	444,819.63	8.81	413,891.45	8.23
其他非流动金融资产	95,362.00	1.88	95,362.00	1.88	77,640.00	1.54	57,220.00	1.14
投资性房地产	3,959,754.57	78.02	3,953,747.40	78.07	3,943,211.01	78.11	3,874,096.40	77.07
固定资产	236,126.23	4.65	242,710.15	4.79	250,784.61	4.97	287,736.97	5.72
在建工程	-	-	-	-	-	-	78,290.77	1.56
使用权资产	10,474.42	0.21	11,930.20	0.24	15,277.10	0.30	13,354.98	0.27
无形资产	39,340.17	0.78	37,007.84	0.73	38,688.91	0.77	56,343.30	1.12
长期待摊费用	2,213.57	0.04	2,510.70	0.05	-	-	-	-
递延所得税资产	335,056.39	6.60	303,171.98	5.99	252,701.36	5.01	219,727.81	4.37
其他非流动资产	15,847.91	0.31	20,029.50	0.40	24,840.73	0.49	26,246.93	0.52
非流动资产合计	5,075,572.51	100.00	5,064,165.37	100.00	5,047,963.35	100.00	5,026,908.60	100.00

截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，公司非流动资产分别为5,026,908.60万元、5,047,963.35万元、5,064,165.37万元和5,075,572.51万元，占资产总额的比重分别为30.51%、32.98%、35.08%和38.04%。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产构成。截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，

上述五类合计占公司非流动资产的比例分别为96.52%、97.67%、97.25%和97.37%。公司非流动资产的具体情况如下：

（1）其他非流动金融资产

截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，公司其他非流动金融资产分别为57,220.00万元、77,640.00万元、95,362.00万元和95,362.00万元，占非流动资产总额的比例分别为1.14%、1.54%、1.88%和1.88%。2022年末，发行人其他非流动金融资产较2021年末增加35.69%，主要系发行人参股公司北京产权交易所有限公司公允价值增加所致。2023年末，发行人其他非流动金融资产较2022年末增加22.83%。2024年9月末，发行人其他非流动金融资产较2023年末无变化。公司的其他非流动金融资产为无控制、无重大影响的参股公司，具体构成情况如下：

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末其他非流动金融资产明细情况

单位：万元、%

被投资单位	在被投资单位持股比例	2024年9月末余额	2023年末余额
北京产权交易所有限公司	11.06	77,250.00	77,250.00
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	5,990.00	5,990.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	5,330.00	5,330.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	3,147.00	3,147.00
中证焦桐基金管理有限公司	10.00	1,980.00	1,980.00
北京创新工场创业投资中心（有限合伙）	1.20	1,665.00	1,665.00
合计	-	95,362.00	95,362.00

（2）长期股权投资

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 413,891.45 万元、444,819.63 万元、388,386.27 万元和 371,842.36 万元，占非流动资产总额的比例分别为 8.23%、8.81%、7.67%和 7.33%。近三年及一期发行人的长期股权投资总体呈现稳定趋势。

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2024年9月末	2023年末
①合营企业		
北京石开房地产开发有限公司	3,242.37	3,246.49
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	455.69	455.69

被投资单位	2024 年 9 月末	2023 年末
深圳融祺投资发展有限公司	1,837.78	1,118.60
惠州融拓置业有限公司	13,748.03	14,115.65
小计	19,283.86	18,936.43
②联营企业		
北京未来科技城昌融置业有限公司	1,395.32	3,229.40
北京武夷房地产开发有限公司	255,787.37	260,007.79
北京绿色交易所有限公司	9,863.76	9,986.48
北京融筑房地产开发有限公司	12,349.82	12,262.51
北京远和置业有限公司	895.12	1,708.74
天津万锦华瑞房地产开发有限公司	6,661.50	6,784.26
北京融泰房地产开发有限公司	35,405.27	33,617.19
无锡隼苑企业管理有限公司	3,178.94	5,593.69
北京京石融宁房地产开发有限公司	1,409.70	1,314.94
天津中海海鑫地产有限公司	25,611.71	34,944.84
小计	352,558.50	369,449.84
合计	371,842.36	388,386.27

（3）投资性房地产

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 3,874,096.40 万元、3,943,211.01 万元、3,953,747.40 万元和 3,959,754.57 万元，占非流动资产总额的比例分别为 77.07%、78.11%、78.07% 和 78.02%。公司的投资性房地产主要为房屋、建筑物。根据适用会计准则，公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。公司投资性房地产后续计量按公允价值计算，计算依据为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场、企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。近三年及一期公司的投资性房地产总体呈现稳定趋势。

公司聘请具有住建部房地产评估一级资质的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行第三方评估。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2022 年 3 月 1 日出具《房地产估价报告——金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的二十一处投资性房地产市场价值》，于 2023 年 4 月 12 日出具《房地产估价报告——金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的十九处投资性房地产市场价值》，于 2024 年 3 月 18 日出具《房地产估价报告——金融街

控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的十九处投资性房地产市场价值》，评估机构对估价时点 2021 年 12 月 31 日的二十一处投资性房地产项目、估价时点 2022 年 12 月 31 日的十九处投资性房地产项目、估价时点 2023 年 12 月 31 日的十九处投资性房地产项目的特点和实际状况进行了深入细致分析，并研究了公司提供资料及评估机构所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

公司根据评估结果确定了投资性房地产的公允价值，相关评估报告已随年报在交易所指定网站披露。

公司投资性房地产 2021 年末评估情况如下：

表：2021 年末投资性房地产估价结果明细

估价对象	市场价值	
	总价（万元）	单价（万元/平方米）
“金融街中心”办公房地产	1,155,300	8.27
	250,500	5.95
“金融街月坛中心”办公房地产	81,800	6.72
	133,100	10.14
“金融大厦”办公房地产	84,400	5.71
	499,200	5.35
“金融街购物中心”商业房地产	228,300	4.66
	30,900	14.85
“美晟国际广场”商业房地产	78,800	16.38
	17,920	1.43
“C3 四合院”房地产	10,087	4.33
	60,500	1.54
“E2 四合院”房地产	536,000	4.21
	27,500	3.69
“长安中心”部分地下商业房地产	263,200	2.69
	10,087	4.33
“颐璟万和”6 栋部分住宅房地产	60,500	1.54
	536,000	4.21
“融悦中心”办公、商业和车位房地产	27,500	3.69
	263,200	2.69
“金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产	10,087	4.33
	60,500	1.54
“远洋金融街西郊宸章”商业及部分住宅房地产	536,000	4.21
	27,500	3.69
“天津环球金融中心”办公房地产	263,200	2.69
	10,087	4.33

估价对象	市场价值	
		总价（万元）
“金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产	单价（万元/平方米）	1.90
	总价（万元）	437,500
“静安融悦中心”A 号楼办公地产	单价（万元/平方米）	5.59
	总价（万元）	158,100
“磁器口后街一期”竣工部分商业、车位房地产	单价（万元/平方米）	1.35
	总价（万元）	60,600
“磁器口后街二期”竣工部分商业、车位房地产	单价（万元/平方米）	1.95
	总价（万元）	33,400
“金融街·嘉粼融府”部分住宅、商业房地产	单价（万元/平方米）	2.13
	总价（万元）	23,000
“融御滨江”商业房地产	单价（万元/平方米）	1.14
	合计	总价（万元）

公司投资性房地产 2022 年末评估情况如下：

表：2022 年末投资性房地产估价结果明细

估价对象	市场价值	
		总价（万元）
“金融街中心”办公房地产	单价（万元/平方米）	8.63
	总价（万元）	258,500
“金融街月坛中心”办公房地产	单价（万元/平方米）	6.14
	总价（万元）	83,800
“金融大厦”办公房地产	单价（万元/平方米）	6.88
	总价（万元）	133,100
“金融街公寓 A1、E、F、G”公寓房地产	单价（万元/平方米）	10.14
	总价（万元）	84,400
“金树街”商业房地产	单价（万元/平方米）	5.71
	总价（万元）	499,200
“金融街购物中心”商业房地产	单价（万元/平方米）	5.35
	总价（万元）	228,300
“美晟国际广场”商业房地产	单价（万元/平方米）	4.66
	总价（万元）	30,900
“C3 四合院”房地产	单价（万元/平方米）	14.85
	总价（万元）	78,800
“E2 四合院”房地产	单价（万元/平方米）	16.38
	总价（万元）	17,920
“长安中心”部分地下商业房地产	单价（万元/平方米）	1.43
	总价（万元）	60,500
“融悦中心”办公、商业和车位房地产	单价（万元/平方米）	1.54
	总价（万元）	536,000
“金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产	单价（万元/平方米）	4.21
	总价（万元）	27,500
“远洋金融街西郊宸章”商业及部分住宅房地产	单价（万元/平方米）	3.69
	总价（万元）	263,200
“天津环球金融中心”办公房地产	单价（万元/平方米）	2.69
	总价（万元）	193,970
“金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产	单价（万元/平方米）	1.90

估价对象	市场价值	
	“金融街融悦中心”A 栋、B 栋、F 栋、G 栋办公、商业、车位房地产	总价（万元）
单价（万元/平方米）		4.29
“磁器口后街”商业、车位房地产	总价（万元）	218,700
	单价（万元/平方米）	1.47
“金融街·嘉粼融府”部分住宅、商业房地产	总价（万元）	33,400
	单价（万元/平方米）	2.13
“融御滨江”商业房地产	总价（万元）	23,000
	单价（万元/平方米）	1.05
合计	总价（万元）	4,840,590

公司投资性房地产 2023 年末评估情况如下：

表：2023 年末投资性房地产估价结果明细

估价对象	市场价值	
	“金融街中心”办公房地产	总价（万元）
单价（万元/平方米）		8.63
“金融街月坛中心”办公房地产	总价（万元）	258,500
	单价（万元/平方米）	6.14
“金融大厦”办公房地产	总价（万元）	83,800
	单价（万元/平方米）	6.88
“金融街公寓 A1、E、F、G”公寓房地产	总价（万元）	133,100
	单价（万元/平方米）	10.14
“金树街”商业房地产	总价（万元）	84,400
	单价（万元/平方米）	5.71
“金融街购物中心”商业房地产	总价（万元）	499,200
	单价（万元/平方米）	5.35
“美晟国际广场”商业房地产	总价（万元）	228,300
	单价（万元/平方米）	4.66
“C3 四合院”房地产	总价（万元）	30,900
	单价（万元/平方米）	14.85
“E2 四合院”房地产	总价（万元）	78,800
	单价（万元/平方米）	16.38
“长安中心”部分地下商业房地产	总价（万元）	17,920
	单价（万元/平方米）	1.43
“融悦中心”办公、商业和车位房地产	总价（万元）	60,500
	单价（万元/平方米）	1.54
“金融街海伦中心”商业、办公及地下车位房地产	总价（万元）	536,000
	单价（万元/平方米）	4.21
“远洋金融街西郊宸章”商业及部分住宅房地产	总价（万元）	27,500
	单价（万元/平方米）	3.69
“天津环球金融中心”办公房地产	总价（万元）	263,200
	单价（万元/平方米）	2.69
“金融街南开中心”办公、商业及地下车库房地产	总价（万元）	193,970
	单价（万元/平方米）	1.90
“金融街融悦中心”A 栋、B 栋、F 栋、G 栋办公、商业、车位房地产	总价（万元）	864,800
	单价（万元/平方米）	4.29
“磁器口后街”商业、车位房地产	总价（万元）	218,700
	单价（万元/平方米）	1.47

估价对象	市场价值	
	“金融街·嘉粼融府”部分住宅、商业房地产	总价（万元）
单价（万元/平方米）		2.13
“融御滨江”商业房地产	总价（万元）	23,000
	单价（万元/平方米）	1.05
合计	总价（万元）	4,840,590

截至 2023 年末，公司投资性房地产明细情况如下：

表：截至 2023 年末公司投资性房地产明细

单位：平方米、万元

项目	地理位置	建筑面积	2023 年度 租金收入	2023 年末 公允价值
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	32,204.22	368,901.65
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	4,963.56	50,388.48
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	67,476.90	717,480.95
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	815.58	20,155.99
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	1,736.59	63,283.16
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	3,021.15	191,295.74
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,085.08	11,479.61	229,703.37
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	3,640.64	232,286.83
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	6,634.21	61,228.59
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	3,710.63	71,300.22
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	11,860.51	458,044.24
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	101,990.53	3,376.10	181,804.95
金融街（长安）中心	中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	181.11	16,382.76
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	304.40	26,697.30
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	10.96	32,220.20
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	39,203.94	1,193.50	57,972.52
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	148,458.19	4,154.47	201,310.87
静安融悦中心	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	198,461.27	8,849.54	775,640.67
黄鹤楼融御滨江（临	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交	21,951.34	-	21,406.70

项目	地理位置	建筑面积	2023 年度租金收入	2023 年末公允价值
江大道 9 号项目)	汇处			
武清金悦府（在建）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	11,010.41	-	20,908.80
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地	7,940.00	-	11,590.14
两江新区水土项目（在建）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	-	29,725.17
苏州太湖新城项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	106,151.82	-	111,068.45
东莞金悦府（在建）	东莞市茶山镇下朗村	722.66	-	1,386.47
佛山金悦郡项目（在建）	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,050.12	-	1,563.17
合计		-	165,613.69	3,953,747.40

截至 2024 年 9 月末，公司投资性房地产明细情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司投资性房地产明细

单位：平方米、万元

项目	地理位置	建筑面积	2024 年 1-9 月租金收入	2024 年 9 月末公允价值
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	26,597.44	368,901.65
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	3,732.45	50,388.48
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	44,276.36	717,480.95
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	611.68	20,155.99
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	906.10	63,283.16
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	1,930.57	191,295.74
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,085.08	7,041.35	229,703.37
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	3,393.83	232,286.83
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	4,995.19	61,228.59
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	2,701.97	71,300.22
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	8,453.51	458,044.24
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	101,990.53	3,240.58	181,804.95
金融街（长安）中心	中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	95.62	16,382.76
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	208.35	26,697.30
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	7.37	32,220.20
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-	39,203.94	673.64	57,972.52

项目	地理位置	建筑面积	2024年1-9月 租金收入	2024年9月末 公允价值
	0061 地块			
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	148,458.19	4,070.24	201,310.87
静安融悦中心	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	198,461.27	9,374.95	775,640.67
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	21,951.34	-	21,406.70
武清金悦府（在建）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	11,010.41	-	21,060.25
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地	7,940.00	-	11,590.14
两江新区水土项目（在建）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	-	30,029.93
苏州太湖新城项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	106,151.82	-	116,565.88
东莞金悦府（在建）	东莞市茶山镇下朗村	722.66	-	1,418.95
佛山金悦郡项目（在建）	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,050.12	-	1,584.22
合计		-	122,311.20	3,959,754.57

（4）固定资产

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司固定资产余额分别为 287,736.97 万元、250,784.61 万元、242,710.15 万元和 236,126.23 万元。最近三年及一期末，公司固定资产规模基本保持稳定，占非流动资产总额的比例分别为 5.72%、4.97%、4.79%和 4.65%。

截至 2023 年末，公司固定资产构成明细情况如下：

表：截至 2023 年末公司固定资产构成明细

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比
房屋及建筑物	226,248.39	93.22
运输工具	473.89	0.20
办公设备	1,135.29	0.47
运营设备	14,783.65	6.09
其他	68.94	0.03
合计	242,710.15	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司固定资产构成明细情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司固定资产构成明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日	
	账面价值	占比

项目	2024 年 9 月 30 日	
	账面价值	占比
房屋及建筑物	220,524.89	93.39
运输工具	390.59	0.17
办公设备	910.68	0.39
运营设备	14,243.08	6.03
其他	57.00	0.02
合计	236,126.23	100.00

（5）无形资产

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司无形资产余额分别为 56,343.30 万元、38,688.91 万元、37,007.84 万元和 39,340.17 万元，占非流动资产总额的比例分别为 1.12%、0.77%、0.73%和 0.78%。2022 年末，发行人无形资产余额较 2021 年末下降 31.33%，主要系发行人将丽思卡尔顿酒店股权和资产转让，相应无形资产对应减少所导致。2023 年末，发行人无形资产余额较 2022 年末下降 4.35%。无形资产主要构成为土地使用权。2024 年 9 月末，发行人无形资产余额较 2023 年末上升 6.30%。截至 2023 年末和 2024 年 9 月末的无形资产构成如下：

表：截至 2023 年末公司无形资产构成明细

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比
土地使用权	34,911.37	94.34
软件系统	2,096.47	5.66
合计	37,007.84	100.00

表：截至 2024 年 9 月末公司无形资产构成明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日	
	账面价值	占比
土地使用权	37,829.95	96.16
软件系统	1,510.22	3.84
合计	39,340.17	100.00

（6）递延所得税资产

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司递延所得税资产余额分别为 219,727.81 万元、252,701.36 万元、303,171.98 万元和 335,056.39 万元，占非流动资产总额的比例分别为 4.37%、5.01%、5.99%和 6.60%。2022 年末，发行人递延所得税资产余额较年初增加 32,973.55 万元，增幅 15.01%。2023 年末，

发行人递延所得税资产余额较年初增加50,470.62万元，增幅19.97%。2024年9月末，发行人递延所得税资产余额较年初增加31,884.41万元，增幅10.52%。

（7）其他非流动资产

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司其他非流动资产余额分别为 26,246.93 万元、24,840.73 万元、20,029.50 万元和 15,847.91 万元，占非流动资产总额的比例分别为 0.52%、0.49%、0.40%和 0.31%，占比均较小。公司其他非流动资产主要由地下人防车库、资产支持证券等构成，公司近三年及一期其他非流动资产情况如下：

表：其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
信托业保障基金	2,900.08	6,398.18	10,298.08	10,792.96
B1地下人防车库	438.63	451.16	467.87	484.58
B5地下人防车库	1,927.55	1,985.37	2,062.47	2,139.58
B7地下人防车库	170.43	309.88	495.80	681.73
F2地下人防车库	634.76	846.59	1,129.02	1,411.45
F7/9地下人防车库	9,776.45	10,038.32	10,387.48	10,736.64
合计	15,847.91	20,029.50	24,840.73	26,246.93

（二）负债结构分析

近三年及一期末，公司负债总额及构成情况如下表：

表：公司负债总额及构成情况

单位：万元、%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,599,397.97	26.79	2,949,207.04	28.31	4,195,887.42	37.92	5,083,420.24	41.60
非流动负债	7,103,593.06	73.21	7,466,981.82	71.69	6,869,558.06	62.08	7,135,050.56	58.40
负债合计	9,702,991.03	100.00	10,416,188.87	100.00	11,065,445.48	100.00	12,218,470.81	100.00

截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，公司负债总额分别为12,218,470.81万元、11,065,445.48万元、10,416,188.87万元和9,702,991.03万元。

1、流动负债分析

近三年及一期末，公司流动负债的构成情况如下：

表：公司流动负债的构成情况

单位：万元、%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	2,000.00	0.08	3,000.00	0.10	2,000.00	0.05	2,000.00	0.04
应付票据	1.93	0.00	424.70	0.01	8,270.09	0.20	19,184.59	0.38

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	606,914.46	23.35	684,415.31	23.21	865,252.95	20.62	946,777.05	18.62
合同负债	748,745.21	28.80	1,140,806.20	38.68	970,418.06	23.13	1,290,461.09	25.39
预收款项	18,102.59	0.70	18,450.09	0.63	15,000.86	0.36	125,329.74	2.47
应付职工薪酬	21,135.27	0.81	27,444.28	0.93	28,735.45	0.68	27,367.90	0.54
应交税费	183,295.05	7.05	197,123.54	6.68	214,807.26	5.12	372,552.29	7.33
其他应付款	660,645.52	25.42	615,576.33	20.87	616,237.08	14.69	922,341.97	18.14
一年内到期的非流动负债	293,234.83	11.28	162,412.82	5.51	1,392,092.29	33.18	1,269,966.88	24.98
其他流动负债	65,323.10	2.51	99,553.79	3.38	83,073.39	1.98	107,438.72	2.11
流动负债合计	2,599,397.97	100.00	2,949,207.04	100.00	4,195,887.42	100.00	5,083,420.24	100.00

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司流动负债分别为 5,083,420.24 万元、4,195,887.42 万元、2,949,207.04 万元和 2,599,397.97 万元，占负债总额的比重分别为 41.60%、37.92%、28.31%和 26.79%。

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，上述六项合计占公司流动负债的比例分别为 96.93%、97.09%、95.58%和 96.60%。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，公司短期借款余额分别为2,000.00万元、2,000.00万元、3,000.00万元和2,000.00万元，占流动负债的比重分别为0.04%、0.05%、0.10%和0.08%。2022年末，公司短期借款较2021年末无变化。2023年末，公司短期借款较2022年末增加50.00%，主要系公司新增保证借款所致。2024年9月末，公司短期借款较2023年末下降33.33%，主要系公司偿还借款所致。

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，公司短期借款结构如下：

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末公司短期借款结构

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	2,000.00	100.00	3,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00	3,000.00	100.00

（2）应付票据

截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末，公司应付票据余额分

别为19,184.59万元、8,270.09万元、424.70万元和1.93万元，占流动负债的比重分别为0.38%、0.20%、0.01%和0.00%。公司的应付票据全部为商业承兑汇票，在公司负债中占比较小。

截至报告期期末，近一年发行人商业承兑汇票按季度统计情况见下表：

表：近一年发行人商业承兑汇票按季度统计情况

时间	当季新增商业承兑汇票金额（万元）	当季结清商业承兑票据金额（万元）	全部商业承兑汇票未结清余额（万元）	全部商业承兑汇票未结清余额占负债总额的比例（%）	当季销售额（亿元）
2023年四季度	1,895.79	5,142.37	424.70	0.00	37.8
2024年一季度	15,808.57	75.42	16,157.85	0.16	37.6
2024年二季度	-	588.93	15,568.92	0.16	53.3
2024年三季度	1.93	15,568.92	1.93	0.00	25.7

（3）应付账款

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 946,777.05 万元、865,252.95 万元、684,415.31 万元和 606,914.46 万元，占流动负债的比重分别为 18.62%、20.62%、23.21%和 23.35%。公司的应付账款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。2022 年末公司应付账款余额较 2021 年末减少 8.61%，2023 年末公司应付账款余额较 2022 年末减少 20.90%，2024 年 9 月末公司应付账款余额较 2023 年末减少 11.32%，呈下降趋势。

截至 2023 年末，公司应付账款结构如下：

表：截至 2023 年末公司应付账款结构

单位：万元、%

项目	2023 年末余额	占比
地价款	6,193.16	0.90
工程款	673,957.08	98.47
应付货款	1,937.78	0.28
应付代理及服务费	2,325.05	0.34
其他	2.23	0.00
合计	684,415.31	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司应付账款结构如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司应付账款结构

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末余额	占比
地价款	6,193.16	1.02
工程款	593,994.75	97.87
应付货款	4,676.09	0.77
应付代理及服务费	2,050.18	0.34
其他	0.29	0.00

项目	2024 年 9 月末余额	占比
合计	606,914.46	100.00

（4）预收款项

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司预收款项余额分别为 125,329.74 万元、15,000.86 万元、18,450.09 万元和 18,102.59 万元，占流动负债的比重分别为 2.47%、0.36%、0.63%和 0.70%。2022 年末公司预收款项余额较 2021 年末减少 110,328.88 万元，降幅 88.03%，主要系完成丽思卡尔顿酒店股权及资产转让所致。2023 年末公司预收款项余额较 2022 年末增加 3,449.23 万元，增幅 22.99%，主要系公司预收租金增加所致。2024 年 9 月末公司预收款项余额较 2023 年末减少 347.50 万元，降幅 1.88%。

表：最近三年及一期末公司预收款项构成情况

单位：万元

项目	账面价值			
	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预收租金	18,102.59	18,450.09	14,000.86	19,329.74
股权及资产转让款	-	-	1,000.00	106,000.00
合计	18,102.59	18,450.09	15,000.86	125,329.74

（5）合同负债

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司合同负债分别为 1,290,461.09 万元、970,418.06 万元、1,140,806.20 万元和 748,745.21 万元，占流动负债总额的比重分别为 25.39%、23.13%、38.68%和 28.80%。2022 年末公司合同负债余额较 2021 年末减少 320,043.03 万元，降幅 24.80%。2023 年末公司合同负债余额较 2022 年末增加 170,388.13 万元，增幅 17.56%，主要系 2023 年度，面临严峻的行业形势，公司加强项目销售签约和回款，在市场总体销售困难的背景下，公司开发项目销售回款保持稳定；同时，公司开发业务以销定产，合理安排工程节奏，上述原因导致合同负债相应增加。2024 年 9 月末公司合同负债余额较 2023 年末减少 392,060.99 万元，降幅 34.37%，主要系 2024 年 1-9 月，受行业调整影响，公司房地产开发业务销售签约回款减少，结算规模较 2023 年 1-9 月增加，合同负债相应减少。公司合同负债主要为购房款、会费及门票等。具体明细如下：

表：截至 2023 年末和 2024 年 9 月末合同负债结构

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
----	-------------	---------

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
购房款	744,684.25	1,137,481.36
会费及门票等	4,060.97	3,324.83
合计	748,745.21	1,140,806.20

截至 2023 年末，大额合同负债中预售房产收款情况列示如下：

表：截至 2023 年末大额合同负债中预售房产收款情况

单位：万元

项目名称	金额	预计竣工时间
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	350,334.69	2024 年
金融街·金悦府（宝山项目）	147,453.92	2023 年
铂悦融御（灵隐道项目）	143,006.76	2024 年
金融街·融府（周庄子项目）	79,761.73	2022 年
上海金汇地块（金汇地块）	74,106.32	2023 年
合计	794,663.41	--

截至 2024 年 9 月末，大额合同负债中预售房产收款情况列示如下：

表：截至 2024 年 9 月末大额合同负债中预售房产收款情况

单位：万元

项目名称	金额	预计竣工时间
铂悦融御(灵隐道项目)	196,777.87	2024 年
金融街·金悦府（文化大道项目）	96,163.34	2024 年
金融街·融府（周庄子项目）	79,764.42	2022 年
金融街·融府（南开迎水道项目）	57,090.14	2025 年
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	50,223.22	2024 年
合计	480,018.98	--

（6）应交税费

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司应交税费分别为 372,552.29 万元、214,807.26 万元、197,123.54 万元和 183,295.05 万元，占流动负债总额的比重分别为 7.33%、5.12%、6.68%和 7.05%。公司应交税费主要为应交土地增值税和应交企业所得税，还包括应交城建税、应交增值税、个人所得税、房产税和教育费附加等项目。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司应交企业所得税及应交土地增值税合计占应交税费的比例分别为 93.96%、92.11%、96.11%和 94.50%。

（7）其他应付款（不含应付利息和应付股利）

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司其他应付款（不含应付股利和应付利息）余额分别为 922,341.97 万元、616,237.08 万元、615,576.33 万元和 660,645.52 万元，占流动负债的比重分别为 18.14%、14.69%、20.87%和 25.42%。公司 2022 年末其他应付款较 2021 年末减少 306,104.89 万元，

降幅 33.19%，变动原因一是归还部分并表项目合作方的股东借款；二是偿还关联方提供借款。公司 2023 年末其他应付款较 2022 年末减少 660.76 万元，降幅 0.11%。公司 2024 年 9 月末其他应付款较 2023 年末增加 45,069.19 万元，增幅 7.32%。

表：公司其他应付款结构

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
往来款	585,003.49	535,116.15	532,709.60	815,673.18
投标、租赁保证金等	56,013.20	58,599.12	59,521.65	75,715.74
代收代缴契税、维修基金等	5,587.22	5,482.72	6,158.62	5,618.25
违约金	11,325.79	11,432.37	8,125.79	16,240.60
其他	2,715.82	4,945.97	9,721.42	9,094.20
合计	660,645.52	615,576.33	616,237.08	922,341.97

截至 2024 年 9 月末，发行人无账龄超过一年的重要其他应付款。

（8）一年内到期的非流动负债

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,269,966.88 万元、1,392,092.29 万元、162,412.82 万元和 293,234.83 万元，占流动负债的比重分别为 24.98%、33.18%、5.51%和 11.28%。公司 2022 年末一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 122,125.41 万元，增幅 9.62%。公司 2023 年末一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 1,229,679.47 万元，降幅 88.33%，主要系 2023 年度，公司按期偿还长期借款和应付债券所致。公司 2024 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 130,822.01 万元，增幅 80.55%，主要系 2024 年 9 月末公司的长期借款一年内到期规模同比增加。

2、非流动负债分析

近三年及一期末，公司非流动负债的构成情况如下：

表：公司非流动负债的构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	3,212,274.84	45.22	3,507,841.49	46.98	4,040,546.79	58.82	3,668,697.62	51.42
应付债券	3,467,230.43	48.81	3,548,978.46	47.53	2,419,822.16	35.23	3,077,268.87	43.13
租赁负债	7,801.86	0.11	8,529.38	0.11	9,893.30	0.14	6,787.11	0.10
递延收益	15,433.51	0.22	502.11	0.01	1,939.81	0.03	-	-
递延所得税负债	400,852.41	5.64	401,130.39	5.37	397,356.00	5.78	382,296.97	5.36
非流动负债合计	7,103,593.06	100.00	7,466,981.82	100.00	6,869,558.06	100.00	7,135,050.56	100.00

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司非流动负债分别为 7,135,050.56 万元、6,869,558.06 万元、7,466,981.82 万元和 7,103,593.06 万元，占负债总额的比例分别为 58.40%、62.08%、71.69%和 73.21%，其主要构成为长期借款和应付债券。

（1）长期借款

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 3,668,697.62 万元、4,040,546.79 万元、3,507,841.49 万元和 3,212,274.84 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 51.42%、58.82%、46.98%和 45.22%，总体呈现波动趋势。报告期内，公司长期借款主要用于日常运营及开发建设支出等。

最近三年及一期末，公司长期借款主要组成情况如下：

表：公司长期借款主要构成情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
质押借款	96,055.33	120,265.33	119,465.82	116,156.68
抵押借款	2,483,049.52	2,397,758.46	2,216,195.83	2,070,938.43
保证借款	328,390.00	554,790.75	1,125,738.75	1,142,522.09
信用借款	595,740.00	594,870.00	1,341,863.34	1,477,138.03
减：一年内到期的长期借款	290,960.00	159,843.04	762,716.94	1,138,057.60
合计	3,212,274.84	3,507,841.49	4,040,546.79	3,668,697.62

（2）应付债券

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司的应付债券分别为 3,077,268.87 万元、2,419,822.16 万元、3,548,978.46 万元和 3,467,230.43 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 43.13%、35.23%、47.53%和 48.81%。公司 2022 年末应付债券余额较 2021 年末减少 657,446.71 万元，降幅 21.36%。公司 2023 年末应付债券余额较 2022 年末增加 1,129,156.30 万元，增幅 46.66%，主要系 2023 年度，公司把握市场窗口期，通过借新还旧方式偿还了一年内到期的应付债券，导致应付债券科目余额有所增加。公司 2024 年 9 月末应付债券余额较 2023 年末减少 81,748.03 万元，降幅 2.30%。

截至 2024 年 9 月末，公司应付债券明细情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司应付债券明细

单位：亿元、年

证券简称	证券类别	发行期限	起息日期	截至 2024 年 9 月末存续规模	截至 2024 年 9 月末是否存续
21 金街 06	公司债	3+2	2021-12-16	10	是
21 金街 07	公司债	5	2021-12-16	5	是
22 金融街 MTN001	中期票据	3+2	2022-2-22	11.4	是
22 金街 01	公司债	3+2	2022-3-28	11	是
22 金街 03	公司债	3+2	2022-5-11	5	是
22 金街 04	公司债	5	2022-5-11	5	是
22 金街 05	公司债	3+2	2022-6-6	5	是
22 金街 06	公司债	5	2022-6-6	5.7	是
23 金融街 MTN001	中期票据	2+1	2023-1-16	15	是
23 金融街 MTN002	中期票据	3+2	2023-2-17	13	是
23 金街 01	公司债	3+2	2023-4-24	10	是
23 金街 02	公司债	5+2	2023-4-24	5	是
23 金街 03	公司债	3+2	2023-4-28	5.7	是
23 金街 04	公司债	5+2	2023-4-28	10	是
23 金街 05	公司债	3+2	2023-5-23	12	是
23 金街 06	公司债	5+2	2023-5-23	8	是
23 金街 07	公司债	3+2	2023-6-16	10	是
23 金融街 MTN003	中期票据	3+2	2023-7-6	18	是
23 金街 10	公司债	5+2	2023-7-17	20	是
23 金融街 MTN004A	中期票据	3+2	2023-8-3	11	是
23 金融街 MTN004B	中期票据	5+2	2023-8-3	5	是
23 金融街 MTN005	中期票据	3+2	2023-8-23	20	是
23 金街 11	公司债	3+2	2023-9-18	9	是
23 金融街 MTN006	中期票据	3+2	2023-9-26	10	是
23 金融街 MTN007	中期票据	3+2	2023-10-25	10	是
23 金融街 MTN008	中期票据	3+2	2023-11-20	8	是
24 金融街 MTN001A	中期票据	3+2	2024-1-12	5	是
24 金融街 MTN001B	中期票据	5+2	2024-1-12	5	是
24 金街 01	公司债	3+2	2024-4-29	11.3	是
24 金街 03	公司债	3+2	2024-6-27	6	是
24 金街 04	公司债	5+2	2024-6-27	14	是
24 金街 05	公司债	3+2	2024-7-25	14	是
24 金街 06	公司债	5+2	2024-7-25	5	是
24 金街 07	公司债	3+2	2024-8-23	25	是

（3）递延所得税负债

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司的递延所得税负债分别为 382,296.97 万元、397,356.00 万元、401,130.39 万元和 400,852.41 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 5.36%、5.78%、5.37%和 5.64%。近三年及一期，递延所得税负债总体呈增长趋势，主要原因是以公允价值计量的资产期末价值变动引起企业所得税的时间性差异。发行人依法缴纳各项税费，不存在拖欠税费的情况。2022 年末，发行人递延所得税负债较 2021 年末增加

15,059.03 万元，增幅 3.94%。2023 年末，发行人递延所得税负债较 2022 年末增加 3,774.39 万元，增幅 0.95%。2024 年 9 月末，发行人递延所得税负债较 2023 年末减少 277.98 万元，降幅 0.07%。

（三）盈利能力分析

表：近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	1,168,672.45	1,257,063.28	2,050,578.01	2,415,531.36
二、营业总成本	1,342,489.47	1,488,292.19	2,050,273.75	2,265,137.10
其中：营业成本	1,101,819.66	1,164,774.83	1,729,805.05	1,897,471.01
税金及附加	26,882.14	33,523.39	56,458.04	94,470.09
销售费用	48,406.53	79,182.42	86,549.79	98,296.85
管理费用	24,636.84	36,753.02	39,539.32	42,960.27
财务费用	140,744.30	174,058.53	137,921.55	131,938.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	17,722.00	49,049.42	85,351.33
投资收益（损失以“-”号填列）	9,949.07	801.28	58,060.98	101,225.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,566.13	-10,281.15	4,835.74	21,368.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	81.27	-8.27	23,990.91	564.23
资产减值损失	-113,264.69	-42,860.20	-36,999.38	-73,732.47
信用减值损失	-1,158.42	-1,929.89	-1,055.71	594.49
其他收益	1,387.34	1,735.41	2,553.60	2,946.59
三、营业利润	-276,822.46	-255,768.57	95,904.08	267,344.29
加：营业外收入	2,081.78	2,144.68	13,098.21	3,302.86
减：营业外支出	6,046.19	4,118.65	301.43	797.05
四、利润总额	-280,786.88	-257,742.54	108,700.86	269,850.11
五、净利润	-274,860.58	-215,660.12	64,747.71	158,117.72
归属于母公司所有者的净利润	-261,496.54	-194,557.13	84,635.97	164,280.36
少数股东损益	-13,364.03	-21,102.99	-19,888.25	-6,162.64

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司营业收入分别为 2,415,531.36 万元、2,050,578.01 万元、1,257,063.28 万元和 1,168,672.45 万元。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度下降 15.11%，主要系受房地产行业市场调整影响，发行人房产开发业务营业收入下降所致。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度下降 38.70%，主要原因为 2023 年度受房地产行业市场持续调整影响，公司房产开发业务结算规模较 2022 年下降，公司营业收入相应下降。2024 年 1-9 月，发行人营业收入较 2023 年 1-9 月增长 42.51%，主要原因为 2024 年 1-9 月，公司房产开发业务结算规模较 2023 年 1-9 月增加，营业收入相应增加。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司营业利润分别为 267,344.29 万元、95,904.08 万元、-255,768.57 万元和-276,822.46 万元，净利润分别为 158,117.72 万元、64,747.71 万元、-215,660.12 万元和-274,860.58 万元。报告期内发行人营业利润和净利润呈现下降趋势。2023 年度，发行人采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，发行人部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备，导致营业利润、净利润下降。2024 年下半年，公司将按照轻重资产相结合的思路，在保障资金安全的前提下，持续推进完善业务投资模式和经营模式。一是公司开发销售业务采取“聚焦核心城市”、“以销定投”的策略，坚持价值投资理念，关注重点城市核心区域供求关系平衡、价格关系合理、利润保障性强、抗风险能力强、现金流快速回正的项目；二是资产管理业务做好持有项目的运营规划，提质增效做精核心物业，强化运营做好潜力物业，不断提升自持物业专业化能力，同时探索总结轻资产管理输出业务，完善品牌管理输出标准，积极拓展市场化管理输出项目；三是新兴业务加快转型步伐，重点探索和发展城市更新、文旅业务，努力推动公司业务转型升级。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为 44,487.70 万元、-34,783.21 万元、-207,158.62 万元和-259,708.66 万元。2022 年公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为负，一是因为受房地产行业市场调整影响，公司房地产开发业务营业收入和毛利率下降；二是因为公司 2022 年出售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），产生股权和资产转让净利润约 7.7 亿元，因为交易标的和交易方式，根据会计准则计入非经常性损益（实质为房地产企业销售商品房），如将上述净利润还原至经常性损益，公司 2022 年公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 4.2 亿元。2023 年公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-207,158.62 万元，主要系 2023 年度发行人采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，发行人部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备，导致扣除非经常性损益的净利润下降。2024 年 1-9 月，

发行人实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-259,708.66 万元，主要原因一是公司房地产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司公允价值变动损益分别为 85,351.33 万元、49,049.42 万元、17,722.00 万元和 0.00 万元，占当期利润总额的比重分别为 31.63%、45.12%、-6.88%和 0.00%。2021 年度，公司投资性房地产公允价值变动产生的损益变动的主要原因是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、二期）、武汉融御滨江和黄村颐璟万和竣工，上述项目根据公司“开发销售+资产管理”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。2022 年度，公司聘请独立第三方评估机构对投资性房地产进行评估，金融街中心、金融街（月坛）中心、金融街购物中心等项目因公允价值变动而产生收益。发行人投资性房地产主要集中在一、二线城市，公允价值相对稳定，预计以公允价值计量的房地产后续波动较小，不会对发行人盈利能力的稳定性产生重大不利影响。按照《企业会计准则》相关要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行“新金融工具准则”，即对权益投资按照公允价值法核算。公司涉及的金融资产均为持股比例不超过 20%参股公司股权投资。2023 年度，公司聘请独立第三方评估机构对上述金融资产进行公允价值评估，产生公允价值变动 17,722.00 万元，其中公允价值变动的主要参股公司为北京产权交易所有限公司（公司参股比例 11.06%）。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司投资收益分别为 101,225.85 万元、58,060.98 万元、801.28 万元和 9,949.07 万元，占同期利润总额的比例分别为 37.51%、53.41%、-0.31%和-3.54%。2021 年度和 2022 年度发行人投资收益金额较大，主要为处置长期股权投资产生的投资收益，分别为 77,384.51 万元和 60,123.21 万元，主要资产处置情况如下：

1、2021 年度，公司出售北京德胜投资有限责任公司股权和债权，计入当期投资收益金额为 7.88 亿元。

北京德胜投资有限责任公司（以下简称“德胜公司”）为公司全资子公司，主要业务为出租运营德胜国际中心部分写字楼和商业。受北京市写字楼潜在供应量增加、国有企业总部需求外溢等因素影响，北京市非核心区域写字楼租赁市场面临下行压力。德胜国际中心 2020 年的出租率约为 80%，租户以中小创业型科技企业、餐饮企业等为主，租金承受能力相对有限，加之公司持有面积占项目整体比例较低，存在物业共用配套，管理界面交叉等问题，租赁经营压力较大。根据公司业务发展的需要，公司将德胜公司 100% 股权及债权通过北京产权交易所公开挂牌出售。

公司聘请中喜会计师事务所及北京国融兴华评估公司对德胜公司剥离资产和负债后净资产的市场价值进行预评估。评估基准日 2020 年 12 月 31 日，德胜公司资产评估价值为 17.62 亿元，负债评估价值为 3.53 亿元，净资产评估价值为 14.09 亿元。本次交易的挂牌起始价格为 15.75 亿元，其中德胜公司 100% 股权价格为 14.09 亿元、相应债权价格为 1.66 亿元（公司对德胜公司提供的股东借款 1.66 亿元）。

挂牌期满后，凯龙股权投资管理（上海）有限公司（以下简称“凯龙公司”）为符合条件的意向受让方。2021 年 9 月 26 日，北京产权交易所就本次交易出具《企业国有产权交易凭证》，根据挂牌规则和条件，公司转让德胜公司 100% 股权及债权给凯龙公司，转让价格为 15.75 亿元。

本次交易考虑到行业趋势和市场竞争情况，符合公司战略发展要求，且交易定价经公开挂牌交易产生，交易定价公平、合理。本次交易有利于优化公司自持物业资产结构，提升公司资产周转效率，优化公司资产负债结构，提升公司财务稳健性。

2、2022 年度，公司将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店出售给北京金融街投资（集团）有限公司，产生股权和资产转让收益，计入当期投资收益金额为 7.62 亿元。

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）有限公司签署了《股权及资产转让合作意向书》，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，发行人与金融街集团签署了《股权及资产转让

协议》，基于交易标的的评估结果，经国资监管机构核准，交易成交价格为 106,545 万元。

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。公司将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店出售给金融街集团有利于优化公司自持物业结构，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，提升公司资产周转效率，优化公司偿债能力。

上述交易有利于优化公司自持物业资产结构，提升公司资产周转效率，优化公司资产负债结构，提升公司财务稳健性。后续公司将继续完善项目开发运营标准，提高项目竞争能力，保障盈利能力的可持续性，预计不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。

2023 年度投资收益为 801.28 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益为-10,281.15 万元，其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益为 1,586.19 万元，其他为 9,496.24 万元。2024 年 1-9 月投资收益为 9,949.07 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益为 7,566.13 万元，其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益为 1,811.01 万元，其他为 571.92 万元。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 3,302.86 万元、13,098.21 万元、2,144.68 万元和 2,081.78 万元，2022 年度营业外收入较 2021 年度增长了 296.57%，主要系由于北京富饶房地产开发有限公司（下称“富饶公司”）诉北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司合作开发合同纠纷案，发行人为第三人参加诉讼。北京市第二中级人民法院于 2019 年 12 月 27 日做出一审判决，判决发行人支付富饶公司逾期交房违约金 8,114.81 万元。发行人当年根据会计准则预提相应违约金。公司不服判决提起上诉，2022 年 4 月 14 日，发行人收到北京市高级人民法院二审判决，法院以“发行人并非案涉合作开发合同主体，富饶公司并未针对作为第三人的公司提出任何诉讼请求，富饶公司关于违约金的诉求可另行解决”为由，判决撤销了一审判决有关公司支付富饶公司逾期交房违约金的内容，并驳回了富饶公司的诉讼请求。发行人根据会计准则冲回之前计提的违约金。发行人营业外

支出分别为 797.05 万元、301.43 万元、4,118.65 万元和 6,046.19 万元，2023 年度营业外支出较 2022 年度增长了 1,266.37%，主要系由于富饶公司将发行人诉至北京市西城区人民法院，要求发行人承担逾期交房违约金 15,975 万元及本案诉讼费。北京市西城区人民法院经审理，于 2024 年 2 月 29 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 3200 万元，并驳回了富饶公司的其他诉讼请求。2024 年 1-9 月营业外支出较 2023 年 1-9 月增长了 1,394.77%，主要系富饶公司不服上述判决，上诉至北京市第二中级人民法院。2024 年 9 月，北京市第二中级人民法院做出二审判决，判决公司支付富饶公司逾期交房违约金 9000 万元，并驳回了富饶公司的其他诉讼请求。公司据此在 2024 年 1-9 月计提违约金营业外支出 5800 万元。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司毛利率分别为 21.45%、15.64%、7.34%和 5.72%；加权平均净资产收益率分别为 4.48%、2.26%、-5.27%和-1.87%，近三年及一期公司加权平均净资产收益率的变化主要是净利润变化所致；平均总资产回报率分别为 2.85%、2.05%、-0.08%和-0.81%。

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 164,280.36 万元、84,635.97 万元、-194,557.13 万元和-261,496.54 万元。近三年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润呈减少趋势。2021 年度，公司归属于母公司所有者的净利润同比减少 34.25%，2022 年度，公司归属于母公司所有者的净利润同比减少 48.48%，主要系受房地产市场持续调整影响，公司房产开发业务结算规模和毛利率水平下降所致。2023 年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润较上年同期减少 329.88%，主要系 2023 年度公司采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，但开发项目毛利率下滑，部分项目调整销售价格出现亏损，同时，公司部分项目销售价格未达预期，按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备所致。2024 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润同比减少 95.37%，主要原因一是公司房产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失。

（四）现金流量分析

近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表：近三年及一期公司现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	928,840.83	1,835,382.85	2,187,894.91	3,226,148.46
经营活动现金流出小计	672,378.13	1,229,605.32	1,626,775.49	2,836,847.72
经营活动产生的现金流量净额	256,462.71	605,777.53	561,119.42	389,300.74
投资活动现金流入小计	31,044.26	43,063.42	269,415.52	488,634.92
投资活动现金流出小计	2,510.46	5,663.84	142,225.19	81,083.67
投资活动产生的现金流量净额	28,533.80	37,399.59	127,190.33	407,551.24
筹资活动现金流入小计	1,579,641.75	3,688,043.03	2,157,355.78	2,790,119.51
筹资活动现金流出小计	2,197,950.10	4,651,503.74	2,939,198.83	3,689,649.99
筹资活动产生的现金流量净额	-618,308.35	-963,460.71	-781,843.05	-899,530.48
现金及现金等价物净增加额	-333,312.26	-320,273.92	-93,528.73	-102,667.23

1、经营活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 389,300.74 万元、561,119.42 万元、605,777.53 万元和 256,462.71 万元。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 44.14%，主要原因一是公司根据面对行业持续调整，审慎开展项目投资，获取新项目支出较 2021 年度减少；二是公司严控成本费用支出，工程建设和三项费用支出较 2021 年度减少。2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 605,777.53 万元，较 2022 年度增加 7.96%，主要原因是面对严峻行业形势，公司一是严控成本费用支出，工程建设支出和支付相关税费较 2022 年减少；二是公司控股的合资项目偿还外部股东借款较 2022 年减少；三是公司向参股公司提供的财务资助较 2022 年减少。2024 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 256,462.71 万元，较 2023 年 1-9 月减少 58.54%，主要原因是公司 2024 年 1-9 月销售签约和销售回款金额较 2023 年 1-9 月减少。

发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额呈现波动，但整体为净流入，预计不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。发行人已在募集说明书“第十节 投资者保护机制”披露本期债券的偿债资金来源、偿债应急保障方案和偿债保障措施，相关安排具有可行性。

2、投资活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 407,551.24 万元、127,190.33 万元、37,399.59 万元和 28,533.80 万元，近三年及一期公司投资活动产生的现金流量净额逐年减小。

2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 127,190.33 万元，2021 年度为 407,551.24 万元，变化主要原因为 2021 年度公司转让金丰万晟置业有限公司和北京德胜投资有限责任公司股权及债权并收到相应价款。2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 37,399.59 万元，较 2022 年度减少 70.60%，变化主要原因一是公司收到参股公司分红款较 2022 年增加；二是公司 2022 年收到北京融嘉房地产开发有限公司 100% 股权出售订金，2023 年无此类事项；三是公司 2022 年转让丽思卡尔顿酒店前偿还相关借款，2023 年无此类事项；四是公司 2022 年公司收购天津红桥云麓公馆项目，2023 年无此类事项。2024 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为 28,533.80 万元，较 2023 年 1-9 月增加 7.93%。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -899,530.48 万元、-781,843.05 万元、-963,460.71 万元和 -618,308.35 万元，近三年及一期公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 -781,843.05 万元，2021 年度为 -899,530.48 万元，变化主要原因是公司根据资金计划和安排，合理控制有息负债规模，偿还借款较 2021 年度减少。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 -963,460.71 万元，变化原因主要是 2023 年公司根据资金计划和安排，合理控制有息负债规模，偿还借款较 2022 年增加。2024 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 -618,308.35 万元，较 2023 年 1-9 月减少 22.73%。

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。截至 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 982 亿元，其中已使用授信 326 亿元，未使用授信 656 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.80%。截至本募集说明书签署日，发行人已注册尚未发行的债券规模合计 105 亿元，其中注册尚未发行的公司债券 10 亿元，公司债券募集资金用途为偿还公司债券和金融机构借款等有息债务、补充流动资金等合规用途；注册尚未发行的中期票据 95 亿元，中期票据募集资金用途为偿还到期债务融资工具和项目建设。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系根据资金市场情况、公司资金计划和安排，

控制有息负债规模所致，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

表：近三年及一期发行人偿债能力指标

主要财务指标	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	3.18	3.18	2.45	2.25
速动比率	0.68	0.72	0.61	0.53
资产负债率（%）	72.71	72.15	72.29	74.15
剔除预收款项后的资产负债率 ⁵ （%）	66.97	64.12	65.85	65.56
主要财务指标	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
EBITDA 利息保障倍数	-0.46	0.01	0.90	1.16
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.25、2.45、3.18 和 3.18，速动比率分别为 0.53、0.61、0.72 和 0.68，公司始终保持了较高的流动性。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司资产负债率分别为 74.15%、72.29%、72.15%和 72.71%，剔除预收款项后的资产负债率分别为 65.56%、65.85%、64.12%和 66.97%。

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.16、0.90 和 0.01。受公司收入和利润下降影响，EBITDA 利息保障倍数有所下降。

2、主要贷款银行授信情况

公司资信状况良好，与工商银行、农业银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 982 亿元，其中已使用授信 326 亿元，未使用授信 656 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.80%。

（六）运营能力分析

近三年及一期，公司资产周转能力指标如下：

表：近三年及一期发行人运营效率指标

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
应收账款周转率（次/年）	23.38	17.97	25.16	41.89
存货周转率（次/年）	0.17	0.16	0.22	0.23

⁵剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-合同负债-预收款项）/资产总额。

总资产周转率（次/年）	0.08	0.08	0.13	0.14
-------------	------	------	------	------

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为41.89次/年、25.16次/年、17.97次/年和23.38次/年。2022年度及2023年度，受到公司营业收入下降影响，应收账款周转率有所下降。

近三年及一期，公司存货周转率分别为0.23次/年、0.22次/年、0.16次/年和0.17次/年。最近三年，发行人存货周转率有所下降，主要是受市场环境及房地产行业调控的影响，公司房产开发业务项目去化进度和结算规模有所下降所致。

近三年及一期，公司总资产周转率分别为0.14次/年、0.13次/年、0.08次/年和0.08次/年。最近三年，受公司营业收入下降影响，公司总资产周转率呈现下降趋势。

六、公司有息债务情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人长期借款余额为 3,507,841.50 万元，应付债券余额为 3,548,978.46 万元，短期借款余额为 3,000.00 万元，一年内到期的非流动负债中有息债务为 159,843.04 万元，有息债务总额共计 7,219,663.00 万元。截至 2024 年 9 月 30 日，发行人长期借款余额为 3,212,274.84 元，应付债券余额为 3,467,230.43 万元，短期借款余额为 2,000.00 万元，一年内到期的非流动负债中有息债务为 290,960.00 万元，有息债务总额共计 6,972,465.28 万元。

（一）有息债务类型结构

表：2023 年末和 2024 年 9 月末公司有息负债情况表

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	1,514,956.44	21.73	1,484,503.28	20.56
公司债券	2,136,411.40	30.64	2,242,070.66	31.06
债务融资工具	1,330,819.03	19.09	1,306,907.80	18.10
信托借款	539,830.00	7.74	539,864.00	7.48
债权融资计划、除信托外的资管融资等	222,000.00	3.18	407,822.50	5.65
资产支持专项计划-优先级	1,228,448.41	17.62	1,238,494.76	17.15
合计	6,972,465.28	100.00	7,219,663.00	100.00
其他应付款中的有息债务（指合资公司其他股东借款）	400,049.95	-	370,208.84	-

截至 2023 年末，发行人有息负债总额为 7,219,663.00 万元，占总负债的比重为 69.31%。其中，发行人银行借款余额为 1,484,503.28 万元，占有息负债的

比重为 20.56%；银行借款和债务融资工具余额合计为 2,791,411.08 万元，占有息负债的比重为 38.66%。

截至 2024 年 9 月末，发行人有息负债总额为 6,972,465.28 万元，占总负债的比重为 71.86%。其中，发行人银行借款余额为 1,514,956.44 万元，占有息负债的比重为 21.73%；银行借款和债务融资工具余额合计为 2,845,775.47 万元，占有息负债的比重为 40.81%。

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，发行人非标融资余额分别为 947,686.50 万元和 761,830.00 万元，占有息负债总额的比例分别为 13.13%和 10.93%。

（二）有息债务期限结构

截至 2024 年 9 月末，发行人一年内到期的有息负债为 292,960.00 万元，占有息负债的比例为 4.20%。有息负债期限结构如下：

表：2024 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	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00
一年内到期的长期借款及债券	290,960.00	-	-	-	-	-	290,960.00
长期借款	-	367,355.33	493,150.21	-	18,192.69	2,333,576.64	3,212,274.84
应付债券	-	154,081.44	591,103.02	1,194,513.52	801,292.69	726,239.74	3,467,230.43
合计	292,960.00	521,436.77	1,084,253.23	1,194,513.52	819,485.38	3,059,816.38	6,972,465.28
其他应付款中有息债务（指合资公司其他股东借款）	-	-	400,049.95	-	-	-	400,049.95

（三）信用融资与担保融资情况

截至 2023 年末和 2024 年 9 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

表：2023 年末和 2024 年 9 月末公司有息负债信用融资与担保融资结构情况表

单位：万元，%

借款类别	2024年9月末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比
信用	4,062,970.44	58.27	4,143,848.47	57.40
保证	330,390.00	4.74	557,790.75	7.73
抵押	2,128,189.30	30.52	2,003,399.13	27.75
质押	3,335.33	0.05	4,535.33	0.06

借款类别	2024年9月末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比
保证+质押	92,720.00	1.33	115,730.00	1.60
保证+抵押	343,160.21	4.92	378,459.32	5.24
质押+抵押	11,700.00	0.17	15,900.00	0.22
合计	6,972,465.28	100.00	7,219,663.00	100.00

报告期内各期末，公司的其他应付款中的有息负债（指合资公司其他股东借款），均为信用借款。

七、关联方及关联交易情况

（一）发行人控股股东

发行人的控股股东为金融街集团。

（二）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为西城区国资委。

（三）发行人主要子公司

发行人子公司的详细情况参见第四节“四、发行人权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”之“1、主要子公司基本情况及主营业务”。

（四）发行人合营和联营企业

发行人合营和联营企业的详细情况参见第四节“四、发行人权益投资情况”之“（二）发行人合营、联营公司情况”之“1、合营、联营公司基本情况”。

1、2021年与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况

参见发行人已于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?15e40189-b3a0-4181-9469-af5e5ca58d92>）披露的《金融街控股股份有限公司 2021 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

2、2022年与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况

参见发行人已于 2023 年 4 月 28 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?a4ef6d25-c838-4553-82e2-bd7393e23475>）披露的《金融街控股股份有限公司 2022 年年度报告》之

“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

3、2023年与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况

参见发行人已于 2024 年 4 月 12 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?1e46d320-2c61-47bd-bca2-f04e707d1428>）披露的《金融街控股股份有限公司 2023 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

（五）发行人的其他关联方

1、2021年其他关联方情况

参见发行人已于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?15e40189-b3a0-4181-9469-af5e5ca58d92>）披露的《金融街控股股份有限公司 2021 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

2、2022年其他关联方情况

参见发行人已于 2023 年 4 月 28 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?a4ef6d25-c838-4553-82e2-bd7393e23475>）披露的《金融街控股股份有限公司 2022 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

3、2023年其他关联方情况

参见发行人已于 2024 年 4 月 12 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?1e46d320-2c61-47bd-bca2-f04e707d1428>）披露的《金融街控股股份有限公司 2023 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

（六）关联交易情况

1、2021年关联交易情况

参见发行人已于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?15e40189-b3a0-4181-9469-af5e5ca58d92>）披露的《金融街控股股份有限公司 2021 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十一 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

2、2022年关联交易情况

参见发行人已于 2023 年 4 月 28 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?a4ef6d25-c838-4553-82e2-bd7393e23475>）披露的《金融街控股股份有限公司 2022 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

3、2023年关联交易情况

参见发行人已于 2024 年 4 月 12 日在深圳证券交易所网站（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?1e46d320-2c61-47bd-bca2-f04e707d1428>）披露的《金融街控股股份有限公司 2023 年年度报告》之“财务报告”之“财务报表附注”之“十 关联方及关联交易”章节相关信息披露。

近三年，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人的重大担保情况

1、按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2024 年 9 月 30 日，公司与子公司上述类型担保余额为 506,601 万元。

2、其他担保情况

为支持子公司业务发展，报告期内，公司经董事会和股东大会批准为全资及控股子公司、参股公司的债务融资提供担保（无担保物）。其中，公司按持股比例为控股子公司和参股公司提供担保，同时其他股东按股权比例提供担保，被担保对象提供反担保。截至 2024 年 9 月末，上述担保情况如下：

表：2024 年 9 月末发行人担保情况表

单位：万元

担保对象	担保对象与发行人关系	按持股比例提供担保余额
上海融兴置地有限公司	全资子公司	237,500.00
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	14,086.71
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	99,990.00
佛山融辰置业有限公司	全资子公司	6,000.00

担保对象	担保对象与发行人关系	按持股比例提供担保余额
金融街（天津）置业有限公司	全资子公司	95,000.00
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	59,500.00
金融街津门（天津）置业有限公司	全资子公司	8,587.50
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	92,720.00
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	127,000.00
天津房开咨询有限公司	全资子公司	60,000.00
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	5,880.00
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	15,292.44
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	3,920.00
北京金融街房地产顾问有限公司	全资子公司	1,000.00
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	5,022.67
重庆科世金置业有限公司	参股公司	4,207.50
合计		821,556.65

截至2024年9月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为24,522.61万元，占期末净资产的比例为0.67%。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2024年9月末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（三）报告期内其他重要事项

1、里兹置业股权及资产转让

经发行人第九届董事会第二十四次会议审议同意，发行人与金融街集团签署《股权及资产转让合作意向书》。发行人将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店（发行人及全资子公司里兹置业共同持有）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，发行人与金融街集团签署了《股权及资产转让协议》，基于交易标的的评估结果，经国资监管机构核准，交易成交价格为 106,545 万元。截止 2022 年 3 月 31 日，公司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。

2、北京融嘉股权转让

2022 年 12 月，经公司第九届董事会第四十二次会议审议批准，公司与北京华融基础设施投资有限责任公司（以下简称“华融基础”）签署《股权转让及承包经营之备忘录》（以下简称“备忘录”），华融基础拟收购北京融嘉房地产开发有限公司（以下简称“标的公司”）100%股权，并在股权转让后由公司对该标的公司进行承包经营。根据备忘录约定，公司应就本次股权转让及承包经营事宜于 2023 年 6 月 30 日前提交董事会和股东大会审议，股东大会审议通过后签

署正式标的公司股权转让协议、承包经营协议及借款协议。

就本次交易的终止事项，备忘录中约定如下：

1. 2023 年 6 月 30 日前，如本次交易未通过公司股东大会审批或任何其他原因导致未能签署正式标的公司股权转让协议、承包经营协议及借款协议，则备忘录终止。

2. 备忘录终止后，华融基础向公司支付的全部订金全额转为华融基础向公司提供的借款，双方另行签署相关借款合同，借款利率为年化 5%，借款期限不少于 18 个月且不超过 36 个月（自该订金实际到达公司账户之日起算不少于 18 个月）。

2022 年 12 月 27 日，华融基础根据备忘录约定，向公司支付前述股权转让订金 22.6 亿元。

备忘录签署后，为了推动股权转让工作的顺利进展，公司与华融基础就拟提交股东大会审议的标的公司股权转让协议、承包经营协议及借款协议开展谈判，双方讨论的关键事项如下：

1. 截止 2023 年 6 月 30 日前，公司应努力推动政府部门批准将标的公司开发的金悦嘉苑项目销售价格由 2.6 万元/平米调低为不超过 2.3 万元/平米；

2. 截止 2023 年 6 月 30 日前，标的公司开发的金悦嘉苑项目实现开盘销售；

3. 截止 2023 年 6 月 30 日前，标的公司开发的金悦嘉苑实现开盘销售，且住宅部分的去化率不低于 30%。

自 2023 年 1 月起至今，公司与标的公司所在的房山区书记、区长、住建委主要领导及相关部门进行了多轮沟通汇报，进展如下：

标的公司所拥有的房山金悦嘉苑项目性质为共有产权房，公司获取项目时政府限价 2.6 万元/平米，考虑到目前市场形势已经不支持 2.6 万元/平米的售价水平，区政府主要领导原则同意降价销售，但由于共有产权房价格调整之前没有案例，需要履行共有产权房价格评估程序、调整销售价格的政府审批环节，降价幅度尚不明确。截至目前，公司未能取得政府相关部门价格调整书面批复文件，项目也未能实现开盘销售，双方无法签署正式标的公司股权转让协议、承包经营协议。根据备忘录相关约定，北京融嘉房地产开发有限公司股权转让无法提交公司股东大会审议，不具备股权转让条件。

基于该事项目前进展已经触发备忘录约定的终止条款，经双方协商一致，

并经公司第九届董事会第四十九次会议审批通过，公司与华融基础签署了《关于北京融嘉房地产开发有限公司股权转让及承包经营备忘录终止的协议》（以下简称“终止协议”），本次终止协议与备忘录中关于本次交易终止的约定保持一致，主要如下：

1. 各方一致同意，自 2023 年 6 月 30 日起，备忘录项下权利义务终止。

2. 各方一致同意，华融基础在备忘录项下已向公司支付的全部订金 22.6 亿元全额转为华融基础向公司的借款，借款利率为年化 5%，借款期限自订金到达公司账户之日起算不少于 18 个月，不超过 36 个月。关于自资金到达账户之日起的利息支付、具体的借款期限、还款安排等事项，公司与华融基础于签署本协议的同时，同步签署《借款合同》，进行明确约定。

根据公司业务发展的需要和双方签署的备忘录及《终止协议》的约定，经公司 2023 年第二次临时股东大会审批通过，公司与华融基础签署《借款合同》，将华融基础按备忘录约定已向公司支付的全部订金 22.60 亿元全额转为华融基础向公司提供的借款，借款期限 3 年，年利率 5%，自借款期限起算之日起满 18 个月后，双方协商一致可提前还款。

3、财务资助展期

2019 年 11 月 8 日，公司第八届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司向武汉两湖半岛房地产开发有限公司提供财务资助的议案》。董事会同意公司全资子公司武汉置业单方向武汉两湖半岛房地产开发有限公司提供金额不超过 18 亿元、期限不超过 3 年、利率为 12% 的股东借款。本次借款用途为金融街东湖中心项目开发建设所需的部分土地款、建设支出、税费等。

2021 年 10 月 11 日，金融街东湖中心项目所在地政府提出因项目部分楼栋对武汉东湖宾馆安全性有一定影响，在各项手续依法依规的情况下，金融街东湖中心项目被政府相关部门要求停止施工和停止销售。公司仍在和所在地政府协商金融街东湖中心项目后续解决方案，受此影响，两湖半岛公司无法按计划开展金融街东湖中心项目销售并形成回款，从而致使两湖半岛公司无法按期偿还股东借款本金及相关利息。

截至上述股东借款到期日，两湖半岛公司已使用股东借款金额 17.98 亿元，应付未付利息为 4.23 亿元，合计 22.21 亿元。

基于上述情况，公司分别于 2023 年 1 月 16 日和 2023 年 2 月 20 日召开董

事会和股东大会，审议通过了关于公司向武汉两湖半岛房地产开发有限公司提供财务资助申请展期的议案，具体如下：

在西藏华富天置业有限公司将其持有的两湖半岛公司的 50% 股权质押给金融街武汉置业有限公司作为担保的前提下，同意将公司向两湖半岛公司已提供的财务资助进行展期，展期金额 22.21 亿元（含本金和应付未付利息），展期 3 年（2022 年 11 月 12 日~2025 年 11 月 11 日），年利率为 12%，并签署相关协议。

为尽快实现金融街东湖中心项目正常经营，公司将持续推进以下工作：1、两湖半岛公司持续积极与项目所在地政府沟通项目后续解决方案，尽快实现项目正常经营以归还股东借款；2、针对武汉置业提供的单方股东借款所对应的本息偿还义务，西藏华富天置业有限公司已将其持有两湖半岛公司的 50% 股权质押给武汉置业并完成了股权质押登记手续作为担保。在两湖半岛公司与所在地政府沟通后续解决方案的同时，公司目前正与西藏华富天置业有限公司协商两湖半岛公司后续经营事宜。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2024 年 9 月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值总计 4,418,386 万元，具体情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末公司受限资产情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末 账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,269	冻结	诉讼冻结
货币资金	10,000	冻结	履约保函保证金
货币资金	1,361	冻结	按揭贷款连带保证金及土地监管资金等
存货	1,051,545	抵押	用于借款抵押
固定资产	117,334	抵押	用于借款抵押
无形资产	21,880	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	3,165,197	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	48,800	质押	用于借款质押
合计	4,418,386		

其中，长期股权投资质押为子公司金融街武汉置业有限公司以其子公司湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权为质押物向银行提供质押担保取得借款、子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以其缆车收费权及其项下相应收益为

质押物向银行提供质押担保取得借款。此外，发行人存在因开展资产证券化业务将公司部分商业物业未来租金收入质押等权利受限的情形。

第六节 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

2021 年 4 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。

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。

2022 年 4 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。

2022 年 10 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。

2023 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。

2023 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。

2024 年 4 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。

2024 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。

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）评级报告列示的主要优势

1、公司股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）是北京市西城区国资委旗下重要的资产管理平台。公司作为金融街集团核心业务板块，在资金和业务协同等方面持续获得控股股东的支持。

2、公司大部分自持物业位于北京金融街区域，稀缺及优越的地理位置使得投资物业持续保持较高的出租率及租金水平，为公司提供稳定的现金流和利润。

3、公司拥有畅通且多元的融资渠道，融资成本优势强。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。

2、部分项目面临较大去化压力、后续开发效率有待关注。

3、2023 年公司出现亏损，盈利情况持续承压。

（四）跟踪评级安排

根据中诚信国际出具的《金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》：

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。

如未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，或者出现监管规定的其他情形，中诚信国际可以终止或者撤销评级。

三、其他重要事项

截至 2024 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 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 982 亿元，其中已使用授信 326 亿元，未使用授信 656 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.80%。

表：截至2024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	200	80	120
金融机构二	25	6	19
金融机构三	9	4	5
金融机构四	25	17	8
金融机构五	83	0	83
金融机构六	150	15	135
金融机构七	70	7	63
金融机构八	30	25	5
金融机构九	30	8	22
金融机构十	0	0	0
金融机构十一	37	35	2
金融机构十二	103	25	78
金融机构十三	30	11	19
金融机构十四	0	0	0
金融机构十五	5	2	3
金融机构十六	23	23	0
金融机构十七	63	9	54
金融机构十八	37	3	34
金融机构十九	62	56	6
合计	982	326	656

（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

序号	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
1	21 金街 01	公开发行	2021-01-12	2024-01-12	2026-01-12	3+2 年	9	3.54%	-	偿还公司债券	已兑付
2	21 金街 02	公开发行	2021-05-13	2024-05-13	2026-05-13	3+2 年	11.3	3.48%	-	偿还公司债券	已兑付
3	21 金街 03	公开发行	2021-07-13	2024-07-13	2026-07-13	3+2 年	20	3.32%	-	偿还公司债券	已兑付
4	21 金街 04	公开发行	2021-08-09	2024-08-09	2026-08-09	3+2 年	19	3.08%	-	偿还公司债券	已兑付
5	21 金街 05	公开发行	2021-09-22	2024-09-22	2026-09-22	3+2 年	25	3.33%	-	偿还公司债券	已兑付
6	21 金街 06	公开发行	2021-12-16	2024-12-16	2026-12-16	3+2 年	10	3.28%	10	偿还公司债券	存续
7	21 金街 07	公开发行	2021-12-16	-	2026-12-16	5 年	5	3.70%	5	偿还公司债券	存续
8	22 金街 01	公开发行	2022-03-28	2025-03-28	2027-03-28	3+2 年	11	3.48%	11	偿还公司债券	存续
9	22 金街 03	公开发行	2022-05-11	2025-05-11	2027-05-11	3+2 年	5	3.16%	5	偿还公司债券	存续
10	22 金街 04	公开发行	2022-05-11	-	2027-05-11	5 年	5	3.54%	5	偿还公司债券	存续
11	22 金街 05	公开发行	2022-06-06	2025-06-06	2027-06-06	3+2 年	5	3.08%	5	偿还公司债券	存续
12	22 金街 06	公开发行	2022-06-06	-	2027-06-06	5 年	5.7	3.53%	5.7	偿还公司债券	存续
13	23 金街 01	公开发行	2023-04-24	2026-04-24	2028-04-24	3+2 年	10	3.29%	10	偿还有息负债、补充流动资金	存续
14	23 金街 02	公开发行	2023-04-24	2028-04-24	2030-04-24	5+2 年	5	3.60%	5	偿还有息负债、补充流动资金	存续
15	23 金街 03	公开发行	2023-04-28	2026-04-28	2028-04-28	3+2 年	5.7	3.25%	5.7	偿还有息负债、补充流动	存续

序号	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
										资金	
16	23 金街 04	公开发行	2023-04-28	2028-04-28	2030-04-28	5+2 年	10	3.60%	10	偿还有息负债、补充流动资金	存续
17	23 金街 05	公开发行	2023-05-23	2026-05-23	2028-05-23	3+2 年	12	3.20%	12	偿还公司债券	存续
18	23 金街 06	公开发行	2023-05-23	2028-05-23	2030-05-23	5+2 年	8	3.59%	8	偿还公司债券	存续
19	23 金街 07	公开发行	2023-06-16	2026-06-16	2028-06-16	3+2 年	10	3.14%	10	偿还公司债券	存续
20	23 金街 10	公开发行	2023-07-17	2028-07-17	2030-07-17	5+2 年	20	3.68%	20	偿还公司债券	存续
21	23 金街 11	公开发行	2023-09-18	2026-09-18	2028-09-18	3+2 年	9	3.49%	9	偿还公司债券	存续
22	24 金街 01	公开发行	2024-04-29	2027-04-29	2029-04-29	3+2 年	11.3	2.73%	11.3	偿还公司债券	存续
23	24 金街 03	公开发行	2024-06-27	2027-06-27	2029-06-27	3+2 年	6	2.46%	6	偿还公司债券	存续
24	24 金街 04	公开发行	2024-06-27	2029-06-27	2031-06-27	5+2 年	14	2.95%	14	偿还公司债券	存续
25	24 金街 05	公开发行	2024-07-25	2027-07-25	2029-07-25	3+2 年	14	2.30%	14	偿还公司债券	存续
26	24 金街 06	公开发行	2024-07-25	2029-07-25	2031-07-25	5+2 年	5	2.70%	5	偿还公司债券	存续
27	24 金街 07	公开发行	2024-08-23	2027-08-23	2029-08-23	3+2 年	25	2.30%	25	偿还公司债券	存续
	公募公司债券小计	-	-	-	-	-	296	-	211.7	-	-
1	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%	-	偿还债务融资工具	已兑付
2	22 金融街 MTN001	公开发行	2022-02-22	2025-02-22	2027-02-22	3+2 年	11.4	3.37%	11.4	偿还债务融资工具	存续
3	23 金融街 MTN001	公开发行	2023-01-16	2025-01-16	2026-01-16	2+1 年	15	3.79%	15	偿还债务融资工具	存续
4	23 金融街 MTN002	公开发行	2023-02-17	2026-02-17	2028-02-17	3+2 年	13	3.67%	13	偿还债务融资工具和项目建设	存续
5	23 金融街 MTN003	公开发行	2023-07-06	2026-07-06	2028-07-06	3+2 年	18	3.28%	18	偿还债务融资	存续

序号	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
										工具和项目建设	
6	23 金融街 MTN004A	公开发行	2023-08-03	2026-08-03	2028-08-03	3+2 年	11	3.38%	11	偿还债务融资工具和项目建设	存续
7	23 金融街 MTN004B	公开发行	2023-08-03	2028-08-03	2030-08-03	5+2 年	5	3.76%	5	偿还债务融资工具和项目建设	存续
8	23 金融街 MTN005	公开发行	2023-08-23	2026-08-23	2028-08-23	3+2 年	20	3.53%	20	偿还债务融资工具	存续
9	23 金融街 MTN006	公开发行	2023-09-26	2026-09-26	2028-09-26	3+2 年	10	3.50%	10	偿还债务融资工具	存续
10	23 金融街 MTN007	公开发行	2023-10-25	2026-10-25	2028-10-25	3+2 年	10	3.70%	10	偿还债务融资工具	存续
11	23 金融街 MTN008	公开发行	2023-11-20	2026-11-20	2028-11-20	3+2 年	8	3.54%	8	偿还债务融资工具和项目建设	存续
12	24 金融街 MTN001A	公开发行	2024-01-12	2027-01-12	2029-01-12	3+2 年	5	3.18%	5	偿还债务融资工具和项目建设	存续
13	24 金融街 MTN001B	公开发行	2024-01-12	2029-01-12	2031-01-12	5+2 年	5	3.45%	5	偿还债务融资工具和项目建设	存续
	债务融资工具小计	-	-	-	-	-	138.7	-	131.4	-	-
	合计						434.7		343.1		

报告期末至本募集说明书签署日，发行人及子公司未发行债券。

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，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：

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券情况

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	公司债券	中国证券监督管理委员会	2023-04	175	165	10	拟用于偿还公司债券和金融机构借款等有息债务、补充流动资金等合规用途
2	金融街控股股份有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024-07	95	-	95	拟用于偿还到期债务融资工具和项目建设
合计		-	-	-	270	165	105	

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已申报尚未获批的债券情况如下：

单位：亿元

主体名称	申报场所	申报时间	申报额度	募集资金用途	申报进展	终止原因（如有）
金融街控股股份有限公司	深交所	2024-10	21	偿还公司债券	已反馈	无
合计	-	-	21	-	-	-

（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	截至报告期末存续及偿还情况
21 金街 06	公开发行	2021-12-16	2024-12-16	2026-12-16	3+2 年	10.00	3.28%	10.00	偿还公司债券	存续
21 金街 07	公开发行	2021-12-16	-	2026-12-16	5 年	5.00	3.70%	5.00	偿还公司债券	存续
22 金街 01	公开发行	2022-03-28	2025-03-28	2027-03-28	3+2 年	11.00	3.48%	11.00	偿还公司债券	存续
22 金街 03	公开发行	2022-05-11	2025-05-11	2027-05-11	3+2 年	5.00	3.16%	5.00	偿还公司债券	存续
22 金街 04	公开发行	2022-05-11	-	2027-05-11	5 年	5.00	3.54%	5.00	偿还公司债券	存续

金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书

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	截至报告期末存续及偿还情况
22 金街 05	公开发行	2022-06-06	2025-06-06	2027-06-06	3+2 年	5.00	3.08%	5.00	偿还公司债券	存续
22 金街 06	公开发行	2022-06-06	-	2027-06-06	5 年	5.70	3.53%	5.70	偿还公司债券	存续
23 金街 01	公开发行	2023-04-24	2026-04-24	2028-04-24	3+2 年	10.00	3.29%	10.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
23 金街 02	公开发行	2023-04-24	2028-04-24	2030-04-24	5+2 年	5.00	3.60%	5.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
23 金街 03	公开发行	2023-04-28	2026-04-28	2028-04-28	3+2 年	5.70	3.25%	5.70	偿还有息负债、补充流动资金	存续
23 金街 04	公开发行	2023-04-28	2028-04-28	2030-04-28	5+2 年	10.00	3.60%	10.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
23 金街 05	公开发行	2023-05-23	2026-05-23	2028-05-23	3+2 年	12.00	3.20%	12.00	偿还公司债券	存续
23 金街 06	公开发行	2023-05-23	2028-05-23	2030-05-23	5+2 年	8.00	3.59%	8.00	偿还公司债券	存续
23 金街 07	公开发行	2023-06-16	2026-06-16	2028-06-16	3+2 年	10.00	3.14%	10.00	偿还公司债券	存续
23 金街 10	公开发行	2023-07-17	2028-07-17	2030-07-17	5+2 年	20.00	3.68%	20.00	偿还公司债券	存续
23 金街 11	公开发行	2023-09-18	2026-09-18	2028-09-18	3+2 年	9.00	3.49%	9.00	偿还公司债券	存续
24 金街 01	公开发行	2024-04-29	2027-04-29	2029-04-29	3+2 年	11.30	2.73%	11.30	偿还公司债券	存续
24 金街 03	公开发行	2024-06-27	2027-06-27	2029-06-27	3+2 年	6.00	2.46%	6.00	偿还公司债券	存续
24 金街 04	公开发行	2024-06-27	2029-06-27	2031-06-27	5+2 年	14.00	2.95%	14.00	偿还公司债券	存续
24 金街 05	公开发行	2024-07-25	2027-07-25	2029-07-25	3+2 年	14.00	2.30%	14.00	偿还公司债券	存续
24 金街 06	公开发行	2024-07-25	2029-07-25	2031-07-25	5+2 年	5.00	2.70%	5.00	偿还公司债券	存续
24 金街 07	公开发行	2024-08-23	2027-08-23	2029-08-23	3+2 年	25.00	2.30%	25.00	偿还公司债券	存续

金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书

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	截至报告期末存续及偿还情况
公司债券小计		-	-	-	-	211.70	-	211.70	-	-
22 金融街 MTN001	公开发行	2022-02-22	2025-02-22	2027-02-22	3+2 年	11.40	3.37%	11.40	偿还债务融资工具	存续
23 金融街 MTN001	公开发行	2023-01-16	2025-01-16	2026-01-16	2+1 年	15.00	3.79%	15.00	偿还债务融资工具	存续
23 金融街 MTN002	公开发行	2023-02-17	2026-02-17	2028-02-17	3+2 年	13.00	3.67%	13.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
23 金融街 MTN003	公开发行	2023-07-06	2026-07-06	2028-07-06	3+2 年	18.00	3.28%	18.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
23 金融街 MTN004A	公开发行	2023-08-03	2026-08-03	2028-08-03	3+2 年	11.00	3.38%	11.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
23 金融街 MTN004B	公开发行	2023-08-03	2028-08-03	2030-08-03	5+2 年	5.00	3.76%	5.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
23 金融街 MTN005	公开发行	2023-08-23	2026-08-23	2028-08-23	3+2 年	20.00	3.53%	20.00	偿还债务融资工具	存续
23 金融街 MTN006	公开发行	2023-09-26	2026-09-26	2028-09-26	3+2 年	10.00	3.50%	10.00	偿还债务融资工具	存续
23 金融街 MTN007	公开发行	2023-10-25	2026-10-25	2028-10-25	3+2 年	10.00	3.70%	10.00	偿还债务融资工具	存续
23 金融街 MTN008	公开发行	2023-11-20	2026-11-20	2028-11-20	3+2 年	8.00	3.54%	8.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
24 金融街 MTN001A	公开发行	2024-01-12	2027-01-12	2029-01-12	3+2 年	5.00	3.18%	5.00	偿还债务融资工具和项目建设	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	截至报告期末存续及偿还情况
24 金融街 MTN001B	公开发行	2024-01-12	2029-01-12	2031-01-12	5+2 年	5.00	3.45%	5.00	偿还债务融资工具和项目建设	存续
债务融资工具小计	-	-	-	-	-	131.40	-	131.40	-	-
合计	-	-	-	-	-	343.10	-	343.10	-	-

（六）最近三年及一期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，近三年及一期与主要客户发生业务往来时未发生过重大违约现象。

（七）发行人及重要子公司失信情况

截至本募集说明书签署日，发行人和重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位情况。

（八）本期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

本期发行后，发行人按照约定用途偿还 21 金街 06 后累计公开发行公司债券余额为 211.70 亿元，占发行人截至 2024 年 9 月末净资产的比例为 58.14%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（财税【2016】23号），2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收

印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在本期债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露事务管理制度

发行人制定了《金融街控股股份有限公司信用类债券信息披露管理工作指引》（以下简称“《指引》”），指引包括如下内容：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

按照《指引》规定应披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司及下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属负责人知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- 5、完成工商登记变更时。

在《指引》规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、二级市场出现异常交易情况。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据相关法律法规要求应予披露的，应组织起草公告文稿，按照《指引》规定及时进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的重大信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

董事会办公室为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的主要职责为：

- 1、了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；
- 2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；
- 3、协调和组织公司信息披露事项，包括发行和存续期的信息披露、修订公司信息披露事务管理制度、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；
- 4、列席涉及信息披露的有关会议。督促公司有关部门及时向董事会办公室提供信息披露所需要的资料和信息；
- 5、保证信息披露及时以及信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 6、公司授予的其他职权。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响。

公司高级管理人员应当及时向董事会及信息披露事务负责人报告有关公司经营或财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方直接或间接认购或交易、转让公司发行的信用类债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，并及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、由董事会办公室负责牵头起草、编制公司信息披露文件，按《指引》规定进行审批；

2、审批后，以书面和电子版方式通过债务融资工具和/或公司债券主承销商在交易商协会和/或证监会、上交所/深交所指定的信息披露平台上予以公告；

3、公告信息经交易商协会和/或证监会、上交所/深交所审核通过后，在指定的媒体公告披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司下属子公司发生的事项属于《指引》规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、二级市场交易价格或者投资者权益产生重大影响，下属子公司负责人应当按照相关制度规定和《指引》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《指引》的规定履行信息披露义务。

公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。公司各子公司按照公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

二、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告⁶，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

三、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

⁶ 如发生不可抗力因素，将根据交易所指导按期披露年度报告与半年度报告。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）本期债券的起息日为 2024 年 11 月 25 日。

（二）本期债券付息日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 25 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 2025 年至 2027 年每年的 11 月 25 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）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券兑付日为 2029 年 11 月 25 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 2027 年 11 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。

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

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 2,415,531.36 万元、2,050,578.01 万元、1,257,063.28 万元和 1,168,672.45 万元，净利润分别为 158,117.72 万元、64,747.71 万元、-215,660.12 万元和 -274,860.58 万元。2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 3,226,148.46 万元、2,187,894.91 万元、1,835,382.85 万元和 928,840.83 万元。总体来看，发行人经营业绩相对稳定，公司较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

此外，发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、

稳固的合作关系。公司资信状况良好，与工商银行、农业银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信总额为 982 亿元，其中已使用授信 326 亿元，未使用授信 656 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.80%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

三、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2024 年 9 月末，公司合并报表口径的流动资产余额为 8,268,432.35 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债券及时兑付。发行人流动资产具体明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人流动资产具体明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月 30 日	
	金额	比例
货币资金	1,034,363.01	12.51
应收账款	50,881.28	0.62
预付款项	46,082.57	0.56
其他应收款	693,867.03	8.39
存货	6,136,772.52	74.22
其他流动资产	306,465.94	3.71
流动资产合计	8,268,432.35	100.00

注：截至 2024 年 9 月末，发行人上述流动资产中，受限的货币资金余额为 13,630.74 万元。

四、偿债保障措施

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

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其

他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

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

（三）制定债券持有人会议规则

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

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本节中“六、债券持有人会议规则”。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本节中“七、债券受托管理人”。

（五）严格信息披露

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

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起

2 个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

五、违约事项及纠纷解决机制

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成上述违约情形中第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成上述违约情形中第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向发行人注册地有管辖权的法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

六、债券持有人会议规则

为规范金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债

券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

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

1、债券持有人会议的权限范围

（1）本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

（2）本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

①变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

②变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

③变更债券投资者保护措施及其执行安排；

④变更募集说明书约定的募集资金用途；

⑤其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2) 拟修改债券持有人会议规则；

3) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

①发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

②发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可

能导致本期债券发生违约的；

③发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

④发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑤发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑥增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

⑦发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5) 发行人提出重大债务重组方案的；

6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的筹备

（1）会议的召集

1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有

人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3) 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（2）议案的提出与修改

1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3) 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案要求发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案要求债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

4) 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人

提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

①特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

②授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(3) 会议的通知、变更及取消

1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

4) 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

5) 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

6) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

7) 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

①前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

②本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

③本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

④本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

3、债券持有人会议的召开及决议

（1）债券持有人会议的召开

1) 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2) 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3) 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4) 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5) 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6) 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7) 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

①召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

②召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

③享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

④享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

(2) 债券持有人会议的表决

1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

①发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

②本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

③债券清偿义务承继方；

④其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6) 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

(3) 债券持有人会议决议的生效

1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

①拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

②发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

③发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

④拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

⑤拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

⑥拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第①至⑤项目的；

⑦拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

（1）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

1) 债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

2) 出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

3) 会议议程；

4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5) 表决程序（如为分批次表决）；

6) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

（2）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

4) 其他需要公告的重要事项。

（3）按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

（4）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。

受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

5、特别约定

（1）关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（2）简化程序

1) 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

① 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

② 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

③ 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

④ 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

⑤ 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持

有人已经表示同意议案内容的；

⑥全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条第 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条第 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《金融街控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：北京市丰台区金泽西路 4 号院 1 号楼丽泽平安金融中心 B 座 25 层

联系人：王校师、师欣欣、孙海明、龚博、杨梦楠、贾佳、赵智健

联系电话：010-56800262

传真：010-66299589

2、受托管理协议签订情况

2023 年 3 月 3 日，发行人与中信建投证券、平安证券签订了《金融街控股股份有限公司 2023 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》。根据发行人出具的《金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）受托管理人确认通知书》，发行人委任平安证券担任本期债券的债券受托管理人。

（二）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2024 年 9 月 30 日，平安证券持有金融街（000402.SZ）991,300 股。除上述情况外，发行人与受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

（三）债券受托管理协议主要内容

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

1、受托管理事项

（1）为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人将以确认通知书形式在受托管理人各机构中委任一家机构担任本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

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

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决

议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（3）凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任当期债券的受托管理人，且同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定并受《债券受托管理协议》之约束。

2、发行人的权利和义务

（1）发行人享有以下权利：

- 1) 提议召开债券持有人会议；
- 2) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- 3) 对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- 4) 依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

（2）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

（3）发行人应当设立专项账户（即募集资金专项账户），用于本期债券募集资金接收、存储、划转，不得挪作他用，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，本期债券募集资金约定用于偿还公司债券的，发行人使用募集资金时应当告知受托管理人。发行人应于本期债券的募集资金到达专项账户前与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人对募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知受托管理人。

发行人应当至少提前二十个工作日将本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排以书面形式（包含电子邮件）发送受托管理人。

（4）本期债券存续期内，发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证应当根据法律、法规和规则及募集说明书的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

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

2) 信息披露应当通过交易所固定收益品种业务专区或者以交易所认可的其他方式进行披露。

信息披露义务人报送的公告文稿和相关备查文件应当符合交易所的要求。备查文件为电子文件、传真件、复印件的，应当确保与原件一致。

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

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

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

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

- ①拟披露的信息未泄露；
- ②有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- ③债券交易未发生异常波动。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

(5) 本期债券存续期间，发生以下可能影响其偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并应当及时向国务院证券监督管理机构和深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响等，并提出有效且切实可行的应对措施，同时根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- 3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

- 10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- 12) 发行人转移债券清偿义务；
- 13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 22) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- 23) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- 24) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 25) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 26) 发行人及其关联方交易发行人发行的公司债券；
- 27) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响的；
- 28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

披露相关情况。

（6）发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务，发行人应按照《债券受托管理协议》3.5 条约定履行通知和信息披露义务。

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

（8）债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

（9）预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

（10）发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的

安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.9 条执行。

（11）发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

（12）发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，并及时向受托管理人告知有关信息。

（13）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【范文、证券事务代表、010-66573955】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知受托管理人。

（14）发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应当配合受托管理人履行其在《债券受托管理协议》第四条项下的各项受托管理职责，积极提供受托管理工作所需的资料、信息和相关情况，包括但不限于：

1) 所有为受托管理人了解发行人业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

3) 根据《债券受托管理协议》第 3.8 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

（15）发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构（如有）配合受托管理人了解、调查增信机构（如有）的资信状况，要求增信机构（如有）按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对增信机构（如有）进行现场检查。

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

（17）发行人应当在交易所为债券提供转让前，披露债券募集说明书、发行结果公告、上市交易公告书和信用评级报告（如有）。

（18）发行人应当按照交易所相关规定和募集说明书约定在债券派息、到期兑付、回售、赎回、利率调整、分期偿还、开始换股、调整换股价格等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售、赎回等业务完成后，应当及时披露业务结果公告。

（19）发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交并披露至少记载以下内容的上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

- 1) 发行人概况；
- 2) 发行人经营与公司治理情况；

3) 上半年财务会计报告或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

4) 已发行未到期债券募集资金相关情况，包括但不限于使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定一致；募集资金用途发生变更的，应说明已经履行的程序及是否符合募集说明书的约定；

5) 已发行且未到期债券其他相关情况，包括但不限于信用跟踪评级情况（如有）、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况以及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；

6) 债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；

7) 债券募集说明书载明的发行人承诺事项的履行情况；

8) 涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

9) 中国证监会及交易所要求的其他事项。

(20) 发行集合债的，其中任意发行人均应当按照《债券受托管理协议》相关规定履行定期报告披露义务。

(21) 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

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

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。

(23) 在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

(24) 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不

得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

（25）发行人承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

（26）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的投资者保护以及其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

3、受托管理人的职责、权利和义务

（1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

1）受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

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

（2）受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人与增信机构（如有）的资信状况、担保物（如有）价值、权属情况以及偿债保障措施的有效性与实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3）每半年调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

- 4) 每半年对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；
- 5) 每半年约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；
- 6) 每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- 7) 每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- 8) 每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

(3) 受托管理人应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度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，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握发行人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并将债券兑付资金安排等情况报告证券交易场所和证券登记结算机构。发行人应积极配合告知受托管理人相关安排。

(4) 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，做好回访记录，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

(5) 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人或者增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

(6) 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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

期内妥善保管。

（8）在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

（9）预计发行人不能偿还债务时，受托管理人应要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全等措施，同时及时报告深圳证券交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

（10）发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，受托管理人应行使以下职权：

1）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

2）在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形的，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等法律程序；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

3）在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施，受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由发行人承担，受托管理人不承担或垫付；

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 6.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 6.3 条的规定由债券持有人承担；

4）及时报告深圳证券交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

（11）发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

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

（13）受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转情况。

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

（15）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系解除后五年。

（16）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与约定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。

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

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

（18）受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

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

（19）受托管理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市交易后，债券登记、托管及转让等事项。

（20）除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

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

（22）受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

4、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

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

前款规定的《受托管理事务年度报告》，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况与核查情况；
- 4) 发行人偿债能力分析；
- 5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 6) 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性及债券本息偿付情况；
- 7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 8) 债券持有人会议召开情况；
- 9) 发生《债券受托管理协议》第 3.5 条约定情形的，说明基本情况及处理结果；
- 10) 与发行人偿债能力和增信措施有关的受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息以及受托管理人采取的应对措施。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》

的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

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

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

- 1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- 2) 发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金；
- 3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- 4) 受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- 5) 发现发行人违反募集说明书承诺的；
- 6) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 7) 《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5、债券持有人的权利与义务

（1）债券持有人享有下列权利：

- 1) 按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- 2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人

会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

4) 监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

5) 法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

(2) 债券持有人应当履行下列义务：

1) 遵守募集说明书的相关约定；

2) 受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

5) 如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

6、利益冲突的风险防范机制

(1) 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

(2) 受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1) 受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙

双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

2) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

3) 截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

7、受托管理人的变更

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

- 1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 受托管理人提出书面辞职；
- 4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

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

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

（4）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

8、信用风险管理

（1）为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

（2）发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- 1) 制定本期债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- 2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- 3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- 4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- 5) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；
- 6) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；
- 7) 法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（3）受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- 1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- 2) 对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；
- 3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- 4) 按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债

券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

5) 督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

6) 根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

7) 法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(4) 受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

9、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 受托管理人各机构保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

1) 受托管理人各机构是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(3) 在业务合作期间，甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。甲乙双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

1) 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

- 2) 不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益;
- 3) 不得向对方工作人员进行商业贿赂;
- 4) 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

(4) 发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向受托管理人披露本期发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

(5) 甲、乙双方作为信息披露义务人保证以下陈述：

1) 应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

2) 在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为；

3) 披露的信息应当在证券交易所网站或以证券交易所认可的其他方式予以披露，且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，也不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

4) 应当将披露的信息刊登在债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

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

- ①拟披露的信息未泄漏；
- ②有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- ③债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

10、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

11、违约责任

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

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

1) 发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

4) 发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

5) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要

求落实负面事项救济措施的。

6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

(3) 上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

2) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

3) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 6.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 6.3 条的规定由债券持有人承担。

4) 及时报告深交所、协会。

(4) 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

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

（6）双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

12、法律适用和争议解决

（1）《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

（2）《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向发行人注册地有管辖权的法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

八、投资者保护条款

1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（2）条约定期限内恢复承诺

的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

2、交叉保护承诺

（1）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第 1）项金钱给付义务，金额达到第 2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1) 金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 发行人及其子公司作为原始权益人的资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本期债券外的公司信用类债券。

2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（1）条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反交叉保护条款且未在上述第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

3、救济措施

（1）如发行人违反相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（2）条、交叉保护承诺第（2）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a. 在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：金融街控股股份有限公司

住所：北京市西城区金城坊街 7 号

法定代表人：杨扬

联系电话：010-66573955

传真：010-66573956

信息披露经办人员：范文、王永欢

（二）牵头主承销商/簿记管理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系电话：010-56800262

传真：010-66299589

有关经办人员：王校师、师欣欣、孙海明、龚博、杨梦楠、贾佳、赵智健

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：010-56051920

传真：010-56160130

有关经办人员：杜美娜、李文杰、黄凌鸿、赵英伦、周静磊、辛明阳

（四）律师事务所：北京观韬律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

负责人：韩德晶

联系电话：010-66578066

传真：010-66578016

有关经办人员：张文亮、卞振华

（五）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：李惠琦

联系电话：010-85665588

传真：010-85665220

有关经办人员：郭丽娟

（六）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：岳志岗

联系人：杜志英

联系电话：027-87339288

传真：010-66426100

（七）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：汪有为

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

（八）债券受托管理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系电话：010-56800262

传真：010-66299589

有关经办人员：王校师、师欣欣、孙海明、龚博、杨梦楠、贾佳、赵智健

（九）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

负责人：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

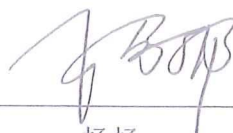
截至2024年9月30日，中信建投证券持有金融街（000402.SZ）173,200股，平安证券持有金融街（000402.SZ）991,300股。除上述情况外，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）



杨扬



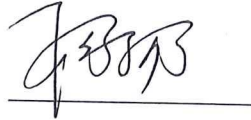
金融街控股股份有限公司

2024年11月20日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



杨扬



2024 年 11 月 20 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

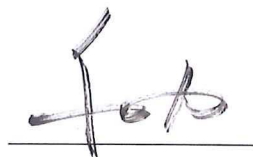

盛华平



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



白力



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



魏星



金融街控股股份有限公司

2024 年 11 月 20 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

王义礼

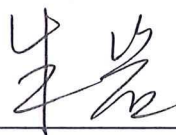
王义礼



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



朱岩



金融街控股股份有限公司

2024 年 11 月 20 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


何青



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



刘承魁



金融街控股股份有限公司

2024年11月20日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



李想



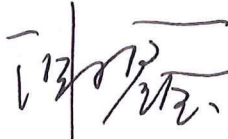
金融街控股股份有限公司

2024年11月20日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：


谢鑫



2024 年 11 月 20 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



吕国强



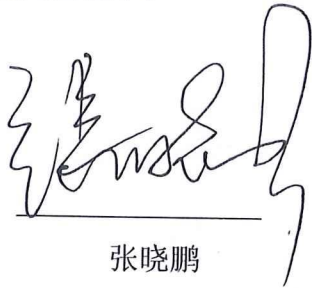
金融街控股股份有限公司

2024年11月20日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



张晓鹏



2024 年 11 月 20 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



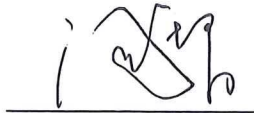
李亮



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



闫智



金融街控股股份有限公司

2024年11月20日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



于健



金融街控股股份有限公司

2024 年 11 月 20 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

龚博

贾佳



贾佳

法定代表人或授权代表人（签字）：

何之江

何之江



平安证券股份有限公司

2024 年 11 月 20 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



李文杰

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2024 年 11 月 29 日



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供金融街信用债使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

中信建投证券股份
骑缝专用

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二四年一月一日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：



张文亮



卞振华

律师事务所负责人（签字）：




韩德晶



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告（致同审字（2022）第110A005221号、致同审字（2023）第110A016047号和致同审字（2024）第110A005765号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。


经办注册会计师（签字）：



李力 11000015270



郭丽娟 110000152710



吴玮 410300080021

执行事务合伙人（签字）：



李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 11 月 20 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

侯一甲

侯一甲

杜志英

杜志英

资信评级机构负责人（签字）：

岳志岗

岳志岗

中诚信国际信用评级有限责任公司

2024年11月29日



第十三节 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、发行人 2021 年-2023 年经审计的财务报告和 2024 年 1-9 月财务报表；
- 4、北京观韬律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 5、中诚信国际为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、本期债券的债券受托管理协议；
- 7、本期债券的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。

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、平安证券股份有限公司

联系地址：北京市丰台区金泽西路 4 号院 1 号楼丽泽平安金融中心 B 座 25 层

联系人：龚博、贾佳

联系电话：010-56800262

传真：010-66299589

3、中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系人：李文杰

联系电话：010-56051920

传真：010-56160130