



金融街控股股份有限公司
Financial Street Holding Co., Ltd.

金融街控股股份有限公司
2009 年第一期公司债券受托管理事务报告
(2011 年度)

债券受托管理人

中国国际金融有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2012 年 5 月

重要声明

中国国际金融有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于金融街控股股份有限公司（“发行人”或“公司”）2012年4月对外披露的《金融街控股股份有限公司2011年年度报告》等其他公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中金公司对报告中所包含的内容和信息未进行独立验证，也不就该等内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目 录

第一章	本期债券概要.....	4
第二章	发行人 2011 年度经营和财务状况.....	7
第四章	本期债券保证人情况.....	12
第五章	债券持有人会议召开的情况.....	13
第六章	本期债券本息偿付情况.....	14
第七章	本期债券跟踪评级情况.....	15
第八章	其他重要事项.....	16

第一章 本期债券概要

一、核准文件和核准规模：本期债券发行经 2008 年 7 月 28 日召开的公司第五届董事会第三次会议审议通过，并经 2008 年 8 月 15 日召开的公司 2008 年第三次临时股东大会会议审议通过。经中国证券监督管理委员会“证监许可[2009]819 号”文件核准，在中国境内公开发行不超过 56 亿元公司债券，

二、债券名称：金融街控股股份有限公司 2009 年第一期公司债券。（简称“本期债券”）。

三、债券简称及代码：三年期品种的证券代码为“112007”，简称为“09 金街 01”；五年期品种的证券代码为“112008”，简称为“09 金街 02”。

四、发行主体：金融街控股股份有限公司（简称“发行人”）。

五、发行规模：本期债券的发行规模为 56 亿元。

六、票面金额：本期债券票面金额为人民币 100 元。

七、发行价格：本期债券按票面金额平价发行。

八、债券期限：本期债券分为 3 年期品种和 5 年期品种。

九、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十、起息日：本期债券的起息日为 2009 年 9 月 1 日，在本期债券存续期限内每年的 9 月 1 日为该计息年度的起息日。

十一、付息日期：2009 年至 2012 年间每年的 9 月 1 日为 3 年期

品种上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同），2009 年至 2014 年间每年的 9 月 1 日为 5 年期品种上一计息年度的付息日。

十二、到期日：3 年期品种到期日为 2012 年 9 月 1 日，5 年期品种到期日为 2014 年 9 月 1 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券的付息和本金兑付工作按照登记机构相关业务规则办理。

十三、债券利率：三年期品种的票面利率为 4.7%，五年期品种的票面利率为 5.7%。

十四、担保情况：本期债券由北京金融街投资（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十五、加速到期：在本期债券最终到期日之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应另行提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

十六、债券受托管理人：中国国际金融有限公司。

十七、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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

十八、募集资金用途：本期债券募集资金拟用其中 11.5 亿元偿还商业银行贷款，剩余部分用于补充公司营运资金。

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

二十、发行时信用等级及跟踪评级结果：经中诚信证券评估有限

公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

第二章 发行人 2011 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

(一) 发行人基本信息

- 1 公司名称(中文): 金融街控股股份有限公司
公司名称(英文): FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.
中文简称: 金融街
英文简称: FINANCIAL STREET
- 2 法定代表人: 刘世春
- 3 注册地址: 北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层
- 4 办公地址: 北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11-12 层
- 5 邮政编码: 100033
- 6 电话: 010-66573088
- 7 传真: 010-66573956
- 8 互联网网址: <http://www.jrjkg.com>
- 9 电子信箱: investors@jrjkg.com
- 10 股票上市地: 深圳证券交易所
- 11 股票简称: 金融街
- 12 股票代码: 000402

（二）发行人业务情况

公司按深圳证券交易所《上市公司行业分类结果》属房地产开发行业，目前从事的主要业务是房地产开发、房屋租赁和经营管理。公司目前业务主要分布在北京、天津、重庆、惠州等地。

二、 发行人 2011 年度经营情况

根据发行人年度报告，2011 年度，公司坚持“以科学发展观为指导，以可持续发展为核心，以依法合规，确保经营安全为前提，通过‘转变’和‘创新’，持续提高管理能力和经营能力，努力实现各项经营目标”的 2011 年工作指导思想，积极适应市场和政策变化，实现了公司持续稳健发展。

发行人各项主要业务的经营情况如下表所示：

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本	
	金额	较去年同期 增减 (%)	金额	较去年同期 增减 (%)
房地产开发	840,712.62	13.91%	494,271.34	15.70%
物业租赁	50,274.10	13.33%	5,043.08	18.45%
土地开发	37,169.26	-	18,708.76	-
物业经营	35,572.27	24.28%	22,945.12	22.75%

2011年，公司主营业务收入较上年增加16.56亿元。在增加的16.56亿元中，土地开发收入增加了3.72亿元，占增加额的22.46%；房产开发收入增加了11.61亿元，占增加额的70.11%；物业经营及租赁收入增加了1.29亿元，占增加额的7.79%。

三、 发行人 2011 年度财务情况

根据发行人年度报告，2011 年度，发行人实现营业收入 96.37 亿元，比上年同期上升 18.83%；营业利润 28.73 亿元，比上年同期上升 27.12%；实现归属于上市公司股东的净利润 20.18 亿元，比上年同期上升 13.19%。截至 2011 年 12 月 31 日，发行人总资产为 597.22 亿元，比上年同期增长 10.25%；归属于母公司股东的权益合计为 181.13 亿元，比上年同期增长 7.17%。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变化率
资产总计	5,972,210.19	5,416,811.45	10.25%
负债合计	4,122,670.88	3,692,506.31	11.65%
少数股东权益	38,253.93	34,239.96	11.72%
归属于上市公司股东的权益合计	1,811,285.37	1,690,065.18	7.17%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	变化率
营业收入	963,728.25	811,029.39	18.83%
营业利润	287,342.08	226,037.51	27.12%
利润总额	287,698.61	253,058.71	13.69%
净利润	205,765.21	183,361.66	12.22%
归属于上市公司股东的净利润	201,751.23	178,244.28	13.19%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	变化率
经营活动产生的现金流量净额	-222,545.74	-248,109.03	-
投资活动产生的现金流量净额	-36,226.70	75,738.96	-
筹资活动产生的现金流量净额	-208,506.52	244,214.21	-

发行人主要财务指标如下：

项目	2011 年度	2010 年度	变化率
基本每股收益（元/股）	0.67	0.59	13.56%
稀释每股收益（元/股）	0.67	0.59	13.56%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.38	0.42	-9.52%
加权平均净资产收益率（%）	11.52	10.98	提高 0.54 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.51	7.82	下降 1.31 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.74	-0.82	-
项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变化率
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.98	5.58	7.17%

四、 发行人最新财务情况

投资者如需了解发行人最新的财务情况，可参阅发行人于 2012 年 4 月 26 日公告的《金融街控股股份有限公司 2012 年一季度财务报告》。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、 本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2009]819 号”文件核准，于 2009 年 9 月 1 日至 2009 年 9 月 3 日公开发行了人民币 56 亿元公司债券。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用其中 11.5 亿元偿还商业银行贷款，剩余部分用于补充公司营运资金。

二、 本期债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金的实际投向为：11.5 亿元已用于偿还发行人贷款，剩余部分用于补充发行人流动资金。

第四章 本期债券保证人情况

本期债券由北京金融街建设集团（简称“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

担保人是北京市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全民所有制企业，主要业务为国有资产经营管理。担保人系发行人的第一大股东，其实际控制人为北京市西城区国资委。

2010 年 12 月，担保人由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），名称变更为北京金融街投资（集团）有限公司，并取得了北京市工商行政管理局批准的企业法人营业执照，截至 2011 年底，担保人注册资本 212,000 万元人民币。担保人对本期债权的担保承诺不因改制和名称变更而发生任何变化。

经营范围：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 2011 年 12 月 31 日，担保人持有发行人 26.55% 的股份。

2011 年度，担保人业务发展良好，资产规模保持增长。根据担保人 2011 年度审计报告，截至 2011 年 12 月 31 日，资产总计 1,034.97 亿元，所有者权益合计 288.41 亿元，其中，归属于母公司所有者权益合计 149.20 亿元。2011 年度，北京金融街建设集团实现营业收入 125.66 亿元，实现净利润 15.93 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 5.55 亿元。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2011 年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息偿付情况

发行人将于 2012 年 9 月 1 日，支付自 2011 年 9 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日期间的利息共 29,680 万元，其中 3 年期品种的期间利息为 10,528 万元，5 年期品种的期间利息为 19,152 万元，同时支付 3 年期品种本金 224,000 万元。相关付息具体事宜将会按照本期债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

第七章 本期债券跟踪评级情况

2011 年 6 月 23 日，中诚信证券评估有限公司完出具了《金融街控股股份有限公司 2009 年第一期公司债券 2011 年跟踪评级报告》，跟踪评级结果如下：

- 一、本期债券跟踪信用等级：AA+。
- 二、发行人主体信用等级：AA。
- 三、评级展望：稳定。

第八章 其他重要事项

2011年6月24日，公司召开2011年第一次临时股东大会，选举产生公司第六届董事会董事、监事会监事，王功伟先生、鞠瑾先生、赵伟先生、张海天先生、刘世春先生、吕洪先生当选为公司第六届董事会董事，杜润平先生、汤欣先生、祁怀锦先生均当选为公司第六届董事会独立董事，齐占军先生、王一先生当选为公司第六届监事会监事。

2011年7月1日，公司召开第六届董事会第一次会议，选举王功伟先生为公司名誉董事长，选举刘世春先生为公司董事长，鞠瑾先生为公司副董事长，聘任吕洪先生为公司总经理，聘任于蓉女士、栗谦先生、王志刚先生为公司副总经理，毛学俊先生为公司总工程师，傅英杰先生为公司总建筑师，杨轩女士为公司人力资源总监，张梅华女士为公司财务总监，聘任张晓鹏先生为公司董事会秘书。

2011年12月30日，公司第六届董事会第八次会议决议聘任杨轩担任公司风险总监，郭齐放为公司人力资源总监，郑周刚为公司总经济师，王文珂、张萍、杨朝晖、任星、祝艳辉担任总经理助理。

（本页无正文，为金融街控股股份有限公司 2009 年第一期公司债券
受托管理事务报告（2011 年度）之盖章页）

债券受托管理人：中国



2012 年 5 月