

金融街控股股份有限公司
公开发行公司债券
2016 年度受托管理事务报告

发行人



金融街控股
Financial Street Holdings
股票代码: 000402

(住所: 北京市西城区金城坊街7号)

债券受托管理人



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

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零一七年六月

重要声明

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

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

目 录

一、受托管理的债券概况.....	3
二、债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2016 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	8
六、偿债保障措施的执行情况及债券的本息偿付情况.....	8
七、募集说明书中约定的其他义务.....	11
八、债券持有人会议召开的情况.....	11
九、发行人出现重大事项的情况.....	12

一、受托管理的债券概况

截至2016年末，金融街控股股份有限公司公开发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：15金街01、15金街02、15金街03、16金街01、16金街02，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况（公开发行）

债券简称	15 金街 01	15 金街 02	15 金街 03	16 金街 01	16 金街 02
债券名称	金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	金融街控股股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	金融街控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	金融街控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
核准文件和核准规模	证监许可[2015]1944 号文，90 亿元			证监许可[2016]1734 号文，25 亿元	
债券期限	3+3	5+5	5+2	3+2	5+2
发行规模	40 亿元	10 亿元	40 亿元	5 亿元	20 亿元
债券利率	3.84%	4.20%	4.24%	2.90%	3.20%
计息方式	单利按年计息，不计复利				
还本付息方式	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				
付息日	2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。	2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。	2016 年至 2022 年每年的 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 31 日。	2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 10 月 13 日。	2017 年至 2023 年每年的 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日。
担保方式	无担保				
发行时信用级别	AAA/AAA				
跟踪评级情况	AAA/AAA（最新 2017 年 5 月 26 日）				

二、债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

根据《受托管理协议》约定，受托管理人定期对发行人进行回访，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人对发行人进行了电话会议、电子邮件、现场核查等形式回访，调阅了相关资料，并形成了回访记录。

报告期内，受托管理人于 2016 年 6 月 27 日发布了 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 的年度受托管理事务报告。

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项。报告期内，发行人出现累计新增借款超过上年末净资产 20% 的情形 1 次，受托管理人得知该等情形后，及时向发行人问询获得解释和证据，并公告临时受托管理事务报告。

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，并履行公告受托管理事务报告的职责。发行人于 2016 年 4 月 30 日披露了 2015 年度报告及摘要，于 2016 年 8 月 18 日披露了 2016 年半年度报告及摘要。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。截至本受托管理报告出具之日，发行人 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 公司债券募集资金最终用途与核准用途一致。

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计不能偿还债务的情况。发行人已于 2016 年 8 月 20 日按时完成 15 金街 01、15 金街 02 自 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日的利息偿付，已于 2016 年 8 月 31 日按时完成

15 金街 03 自 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日的利息偿付。

受托管理人按照《受托管理协议》、《金融街控股股份有限公司 2015 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》、《金融街控股股份有限公司 2016 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》（以上两项合称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

三、发行人 2016 年度经营和财务状况

（一）发行人 2016 年度经营情况

2016 年初，国家房地产政策提出“因城施策化解房地产库存，推进房地产市场平稳健康发展”的总基调，房地产库存去化成效显著。

面对外部行业发展形势变化和内部自身业务发展要求，发行人创新营销模式，销售签约较快增长；创新经营思路，提升自持盈利水平。

报告期内，发行人实现销售签约金额 276 亿元，同比增长 84%。其中，商业地产发挥自身优势，通过提前锁定客户需求、积极推动 4C 服务创新等措施，实现销售签约额 123 亿元，同比增长 73%；住宅产品通过打造科技智能产品、推广“智慧案场”管理、推动全民经纪人建设、运行客户大数据平台等措施，实现销售签约额 153 亿元，同比增长 94%。

报告期内，发行人将北京金融街区域部分物业由自主经营变更为长期出租，同时增持上海的金融街海伦中心，自持物业面积有所增加，自持物业结构持续优化。同时，发行人写字楼、商业及酒店板块通过拓展客户渠道、完善增值服务、挖潜经营面积、优化业态配比、深化特色经营等措施，实现营业收入约 17.5 亿元，同比增长 25%；实现息税前利润约 10.0 亿元，同比增长 44%，自持业务营业收入、息税前利润、息税前利润率均创历史新高，盈利能力持续提升。

报告期内，发行人房产开发业务实现营业收入 175.2 亿元（结算面积约 87 万平方米），同比增长 25.1%，主要原因是发行人创新营销模式，把握市场机遇，

销售签约明显增长，项目工程顺利竣工。

报告期内，发行人物业租赁业务实现营业收入 12.5 亿元，同比增长 35.0%，主要原因一是写字楼板块租赁面积较去年有所增加，二是物业租赁业务拓展营销渠道、完善增值服务、优化业态结构，租金价格和租金收入实现较快增长。

报告期内，发行人物业经营业务实现营业收入 6.4 亿元，同比增长 15.7%，主要原因是酒店板块深化特色经营、深挖项目潜力、丰富销售渠道、提升服务水平，营业收入持续提升。

报告期内，发行人其他收入为 4.4 亿元，同比增长 468.14%，主要原因是惠州巽寮湾项目取得道路建设 BT 收入，上年无该项业务收入。

（二）发行人 2016 年度财务状况

表：发行人 2016 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	增减变化
总资产	11,283,551.47	10,567,867.59	6.77%
归属于母公司股东的净资产	2,774,303.79	2,548,727.07	8.85%
营业收入	1,985,254.37	1,556,475.00	27.55%
归属于母公司股东的净利润	280,437.04	225,318.55	24.46%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	533,680.36	433,132.23	23.21%
经营活动产生的现金流量净额	1,708,592.32	-1,284,157.07	-
投资活动产生的现金流量净额	-219,380.52	-76,307.08	-
筹资活动产生的现金流量净额	-861,608.66	1,260,509.58	-168.35%
期末现金及现金等价物余额	1,333,939.14	706,314.89	88.86%
流动比率	260.99%	310.10%	-49.11%
速动比率	82.08%	66.77%	15.31%
资产负债率	72.41%	72.55%	-0.14%
EBITDA 全部债务比	6.53%	5.65%	0.88%
利息保障倍数	1.73	1.32	31.06%
现金利息保障倍数	7.11	-3.33	-
EBITDA 利息保障倍数	1.77	1.36	30.15%
贷款偿还率	100%	100%	-

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	增减变化
利息偿付率	100%	100%	-

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至本受托管理报告出具之日，发行人公司债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：15 金街 01、15 金街 02 募集资金使用情况

债券简称：15 金街 01、15 金街 02			
发行金额：40 亿元、10 亿元			
募集资金核准用途		募集资金最终用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
补充营运资金	50 亿元	补充营运资金	50 亿元

表：15 金街 03 募集资金使用情况

债券简称：15 金街 03			
发行金额：40 亿元			
募集资金核准用途		募集资金最终用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
补充营运资金	40 亿元	补充营运资金	40 亿元

表：16 金街 01、16 金街 02 募集资金使用情况

债券简称：16 金街 01、16 金街 02			
发行金额：5 亿元、20 亿元			
募集资金核准用途		募集资金最终用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
补充营运资金	25 亿元	补充营运资金	25 亿元

发行人 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 公司债券募集资金最终用途与核准用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行（中信银行西单支行）就 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 于 2015 年 7 月 30 日签订《三方监管协议》，就 16 金街 01、16 金街 02 于 2016 年 8 月 5 日签订《三方监管协议》，并在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

15 金街 01、15 金街 02 于 2015 年 8 月 20 日发行，15 金街 03 于 2015 年 8 月 31 日发行，16 金街 01、16 金街 02 于 2016 年 10 月 13 日发行。各期债券发行后，发行人按照内部资金程序使用募集资金，募集资金专项账户运行正常。

五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。公司债券偿债保障措施具体内容详见各期债券募集说明书“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“五、偿债保障措施”部分约定。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

六、偿债保障措施的执行情况及债券的本息偿付情况

（一）偿债保障措施的执行情况

1、偿债保障措施

15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 偿债保障措施详见各期债券募集说明书“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“五、偿债保障措施”部分约定。

2、偿债保障措施的执行情况

(1) 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公司债券的偿付工作，中信建投证券于各期公司债券付息前掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。报告期内，中信建投证券就 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 的付息事项向发行人发送通知进行提醒，发行人已按时完成 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 本报告期内的偿付工作。

(2) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人已指定开立中国农业银行的专项账户为公司债券的专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，实行专户管理。发行人已与债券受托管理人、监管银行签订《三方监管协议》。报告期内，发行人严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03 的利息支付。

(3) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了《债券持有人会议规则》，中信建投证券于报告期内持续关注发行人是否发生《债券持有人会议规则》所规定需召开持有人会议的情形。

(4) 充分发挥债券受托管理人的作用

报告期内，中信建投证券作为债券受托管理人，根据《管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定履行受托管理人的各项职责：①持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况；②在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况；③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；④在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。

(5) 严格信息披露

报告期内，中信建投证券督促发行人按照《受托管理协议》及监管机构的业

务指导进行定期及重大信息披露，发行人已按时披露定期报告，并就重大事项发布临时公告。

15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 的偿债保障措施执行效果良好。

（二）公司债券的本息偿付情况

1、本息偿付安排

15 金街 01 债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。15 金街 01 的付息日为 2016 年至 2021 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 20 日。15 金街 01 的兑付日为 2021 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 20 日。

15 金街 02 债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。15 金街 02 的付息日为 2016 年至 2025 年每年的 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 20 日。15 金街 02 的兑付日为 2025 年 8 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 20 日。

15 金街 03 债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。15 金街 03 的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 31 日。15 金街 03 的兑付日为 2022 年 8 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 31 日。

16 金街 01 债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。16 金街 01 的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 10 月 13 日。16 金街 01 的兑付日为 2021 年 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 10 月 13 日。

16 金街 02 债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。16 金街 02 的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日。16 金街 02 的兑付日为 2023 年 10 月 13 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 10 月 13 日。

2、报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。报告期内，15 金街 01、15 金街 02 已于 2016 年 8 月 20 日支付自 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日的利息，15 金街 03 已于 2016 年 8 月 31 日支付自 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日的利息，16 金街 01、16 金街 02 尚未到付息日，未进行利息偿付。

七、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，在跟踪评级期限内，跟踪评级机构应当在发行人年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，跟踪评级机构于 2016 年 5 月 27 日公告了 15 金街 01、15 金街 02 和 15 金街 03 的 2015 年度跟踪评级报告，维持发行人主体评级为 AAA，评级展望稳定，维持各期债券债项评级为 AAA。

跟踪评级机构于 2017 年 5 月 26 日公告了 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01 和 16 金街 02 的 2016 年度跟踪评级报告，维持发行人主体评级为 AAA，评级展望稳定，维持各期债券债项评级为 AAA。

八、债券持有人会议召开的情况

2016 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

九、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现累计新增借款重大事项共1次，于半年度报告中公告了重大事项相关情形，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告1次。

2016年1-6月，发行人累计新增借款（含发行债券）61亿元，占2015年末净资产的21%。受托管理人获知该事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布公告。就此事项，发行人2016年半年度报告披露了该重大事项，受托管理人披露了临时受托管理事务报告。

（此页无正文，为《金融街控股股份有限公司公开发行公司债券 2016 年度受托管理事务报告》之盖章页）



中信建投证券股份有限公司

2017年6月27日