

金融街控股股份有限公司

2021 年年度报告

发行人：金融街控股股份有限公司

2022 年 3 月



重要提示

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求对 2021 年年度报告履行了相关内部程序。

风险提示

公司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。2021年，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理。房地产政策直接影响公司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，可能会给公司业务带来一定程度影响。

目 录

第一章 企业基本情况	5
第二章 债务融资工具存续情况	9
第三章 报告期内重要事项	12
第四章 财务报告	14
第五章 备查文件	15

第一章 企业基本情况

一、企业基本信息

公司的中文名称	金融街控股股份有限公司
公司的中文简称	金融街
公司的外文名称	FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.
公司的外文名称缩写	FINANCIAL STREET
公司的法定代表人	高靓
公司的注册资本	2,988,929,907 元人民币
公司的实缴资本	2,988,929,907 元人民币
注册地址	北京市西城区金城坊街 7 号
注册地址的邮政编码	100033
办公地址	北京市西城区金城坊街 7 号
办公地址的邮政编码	100033
公司网址	http://www.jrjkg.com.cn
电子信箱	investors@jrjkg.com

二、信息披露事务负责人和联系方式

姓名	张晓鹏
职务	董事会秘书
联系地址	北京市西城区金城坊街 7 号
电话	010-66573955
传真	010-66573956
电子信箱	investors@jrjkg.com

三、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
盛华平	董事	任职	2022 年 01 月 28 日	股东大会选举
	常务副总经理 (代行总经理职责)		2021 年 12 月 31 日	董事会审批通过
王开国	董事	任职	2021 年 05 月 12 日	股东大会选举

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李 想	职工监事	任职	2021年04月21日	公司职工代表大会民主选举
吕洪斌	董事、总经理	辞任	2021年12月31日	个人原因辞职
董真瑜	董事	辞任	2021年04月08日	个人原因辞职
卢东亮	职工监事	辞任	2021年04月21日	个人原因辞职

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员的变动情况请见公司于2021年4月9日、2021年4月10日、2021年4月21日、2021年4月23日、2021年5月13日、2021年12月31日、2022年1月29日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告。

四、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对公司非经营性资金占用情况

公司控股股东为北京金融街投资（集团）有限公司，实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1. 资产分开情况

在资产方面，公司与控股股东北京金融街投资（集团）有限公司只存在股权投资关系，双方资产完全分开。

2. 人员分开情况

公司董事长与总经理分开，不由同一人兼任。报告期内，公司有高级管理人员六名，由一名常务副总经理（代为履行总经理职责）、四名副总经理、一名董事会秘书（兼公司副总经理）、一名财务总监组成，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. 机构分开情况

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. 财务分开情况

公司与控股股东北京金融街投资(集团)有限公司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. 业务分开情况

公司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。

6. 非经营性资金占用情况

公司不存在控股股东对公司非经营性资金占用。

五、报告期内公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

六、报告期内公司不存在业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生重大变化的情况。

七、截至报告期末公司不存在债券及其他有息债务逾期情况。

八、截至本报告批准报出日存续的各期债务融资工具相关中介机构情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)	主承销商和簿记管理人: 中信银行股份有限公司	北京市东城区朝阳门北大街 9 号东方文化大厦	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙): 潘帅、董旭、范晓红、戴志燕	张展智	010-89937967
	资信评级机构: 中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 号楼		陈言一	010-66428877
	会计师事务所: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼西塔 5-11 层		潘帅	010-88095588
	律师事务所: 北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一) 金融街控股股份有	主承销商和簿记管理人: 中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	致同会计师事务所(特殊普通合伙): 李力、郭丽娟、吴	张世峥 苏大伟 舒畅	010-58560088-9235 010-56366523 010-56366525

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
限公司 2020 年度第一期中期票据（品种二）	联席主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司	上海市北京东路 689 号东银大厦 17 楼	玮	张盈	010-57395455
金融街控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据、金融街控股股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 号楼		龚天璇 陈言一	010-66428877
金融街控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		李力	010-85665588
金融街控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066

第二章 债务融资工具存续情况

一、截至本报告批准报出日，公司存续的非金融企业债务融资工具信息

单位：亿元，%

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
1	金融街控股股份有限公司 2022年度第一期中期票据	22金融街 MTN001	102280308.IB	2022-02-18	2022-02-22	2027-02-22	11.4	3.37	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	全国银行间债券市场	中国民生银行股份有限公司 上海浦东发展银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司
2	金融街控股股份有限公司 2021年度第一期中期票据	21金融街 MTN001	102100504.IB	2021-03-18	2021-03-22	2026-03-22	7.3	3.75				
3	金融街控股股份有限公司 2020年度第三期中期票据	20金融街 MTN003	102002269.IB	2020-12-08	2020-12-10	2025-12-10	25.3	3.97				
4	金融街控股股份有限公司 2020年度第二期中期票据	20金融街 MTN002	102002159.IB	2020-11-16	2020-11-18	2025-11-18	19.4	4.08				
5	金融街控股股份有限公司 2020年度第一期中期票据 (品种一)	20金融街 MTN001A	102001812.IB	2020-09-18	2020-09-22	2023-09-22	15.0	3.87				
6	金融街控股股份有限公司 2020年度第一期中期票据 (品种二)	20金融街 MTN001B	102001813.IB	2020-09-18	2020-09-22	2025-09-22	14.6	3.90				
7	金融街控股股份有限公司 2018年度第一期中期票据 (品种二)	18金融街 MTN001B	101800299.IB	2018-03-26	2018-03-28	2023-03-28	26.0	5.28			中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司

注：22金融街 MTN001、21金融街 MTN001、20金融街 MTN003、20金融街 MTN002、20金融街 MTN001B 均附第3年末发行人调整票面利率选择权

及投资者回售选择权。

二、报告期内信用评级机构对公司或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

三、报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具截至报告期末的募集资金使用情况

单元：亿元

债券项目名称	募集资金金额	计划使用金额	已使用金额	未使用金额	资金用途	资金投向行业	募集资金专项账户运作情况	是否与承诺用途或最新披露用途一致
金融街控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据(品种二)	11	11	11	0	偿还发行人及子公司金融机构借款	房地产	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	是
金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种一)	7	7	7	0	偿还金融机构借款和项目工程支出			
金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)	26	26	26	0	(注)			
金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一)	15	15	15	0	偿还到期债务融资工具的本金及利息			
金融街控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)	14.6	14.6	14.6	0				
金融街控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	19.4	19.4	19.4	0				
金融街控股股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	25.3	25.3	25.3	0				

债券项目名称	募集资金金额	计划使用金额	已使用金额	未使用金额	资金用途	资金投向行业	募集资金专项账户运作情况	是否与承诺用途或最新披露用途一致
金融街控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	7.3	7.3	7.3	0				

注：金融街控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据分 3+2 年期和 5 年期两个品种发行，品种一实际发行规模为 7 亿元，期限为 3+2 年期，品种二实际发行规模为 26 亿元，期限为 5 年期，合计发行规模为 33 亿元，其中 26.3 亿元用于偿还金融机构借款，6.7 亿元用于项目工程支出，截至报告期末各项目均按照计划安排有序推进项目工程进度和销售工作。截止报告期末 2018 年度第一期中期票据（品种一）已全额兑付完毕。

四、报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，报告期内相关条款的触发和执行情况

报告期内，18 金融街 MTN001A 存续期后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 5.06% 下调 406BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金。除上述情况外，报告期内未出现其他相关条款执行情况。

五、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司上述中期票据进行了主体评级和债项评级，评级结果均为最高等级 AAA，未设置增信机制；报告期内，公司生产经营稳健，按期执行偿债计划并完成付息兑付。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

报告期内，本公司于 2021 年 4 月 22 日召开了第九届董事会第十四次会议，会议决议自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年发布的《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，对会计政策相关内容进行了调整。该事项的详细内容请见公司于 2021 年 4 月 24 日在深圳证券交易所披露的《关于会计政策变更的公告》：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?81326cf4-d51f-428e-85f9-b21b204f922c>

二、财务报告是否被会计师事务所出具非标准意见审计报告

是 否

三、报告期内合并报表范围是否发生重大变化

报告期内，本公司新设子公司 13 家，收购子公司 1 家，处置子公司 2 家，注销子公司 1 家，详细情况请见公司于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所披露的 2021 年年度报告。

四、报告期内是否存在合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情形

是 否

五、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，公司所有权或使用权受到限制的资产余额为 399.18 亿元，用于生产经营相关的借款抵质押、保函保证金和按揭保证金，上述事项不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。详细情况请见公司于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所披露的 2021 年年度报告。

六、截至报告期末对外担保情况

1. 按揭担保情况

公司主营业务包括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。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 92.62 亿元。报告期内，公司未因上述按揭担保而蒙受重大损失。

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，被担保对象提供反担保。

上述担保详细情况请见公司于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所披露的 2021 年年度报告。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，公司已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》和《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系（2021 版）》的相关要求，制定《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》，并指定信息披露事务负责人，具体披露文件请参见：

https://www.shclearing.com/xxpl/zdsxjqt/202107/t20210701_892628.html

第四章 财务报告

金融街控股股份有限公司已于 2022 年 3 月 31 日在深圳证券交易所披露了 2021 年年度报告，具体披露文件请参见：
<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?15e40189-b3a0-4181-9469-af5e5ca58d92>

第五章 备查文件

一、备查文件

1. 载有法定代表人、常务副总经理（代为履行总经理职责）、财务总监、财务部经理签名并盖章的金融街控股股份有限公司 2021 年度会计报表。

2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的金融街控股股份有限公司 2021 年度审计报告。

3. 加盖公司公章的金融街控股股份有限公司 2021 年年度报告。

二、查询地址

投资者可以在债券存续期内到下列地点查阅上述备查文件：

地址：北京市西城区金城坊街 7 号

联系人：范文

电话：010-66573955

传真：010-66573956

三、查询网站

中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）

上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）