

债券代码：	148333.SZ	债券简称：	23 金街 07
	148378.SZ		23 金街 10
	148459.SZ		23 金街 11

# 金融街控股股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2023年度)

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)

债券受托管理人

## 平安证券

平安证券股份有限公司

(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)

2024 年 6 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》）、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》（以下简称《上市规则》）、《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》（以下简称“《受托管理协议》”）、《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（第四期）募集说明书》、《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（第五期）募集说明书》、《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（第六期）募集说明书》、《金融街控股股份有限公司2023年年度报告》、《金融街控股股份有限公司2023年年度审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街”、“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件等，由公司债券受托管理人平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）编制。

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平安证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经平安证券书面许可，本报告不得用作其他任何用途。

# 目录

重要声明 .....	1
目录 .....	2
第一节 公司债券概况 .....	3
第二节 受托管理人履行职责情况 .....	4
第三节 发行人经营情况和财务状况 .....	6
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	8
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	9
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	10
第七节 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 .....	12
第八节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	13
第九节 债券持有人会议召开的情况 .....	14
第十节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	15
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	16
第十二节 其他情况 .....	17

## 第一节 公司债券概况

截至 2023 年末，金融街控股股份有限公司发行且存续的由平安证券担任受托管理人的债券包括：23 金街 07、23 金街 10 和 23 金街 11（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

<b>债券代码</b>	148333.SZ	148378.SZ	148459.SZ
<b>债券简称</b>	23金街07	23金街10	23金街11
<b>债券名称</b>	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（第四期）（品种一）	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（第五期）（品种二）	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（第六期）（品种一）
<b>债券期限（年）</b>	3+2	5+2	3+2
<b>发行规模（亿元）</b>	10.00	20.00	9.00
<b>债券余额（亿元）</b>	10.00	20.00	9.00
<b>发行时初始票面利率</b>	3.14%	3.68%	3.49%
<b>调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）</b>	尚未到行使时间	尚未到行使时间	尚未到行使时间
<b>起息日</b>	2023-06-16	2023-07-17	2023-09-18
<b>还本付息方式</b>	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
<b>付息日</b>	2024年至2028年每年的6月16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2024年至2026年每年的6月16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）	2024年至2030年每年的7月17日。如投资者在第5年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为2024年至2028年每年的7月17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）	2024年至2028年每年的9月18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2024年至2026年每年的9月18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）
<b>担保方式</b>	无	无	无
<b>主体/债项评级</b>	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
<b>报告期跟踪主体/债项评级</b>	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

## 第二节 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》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。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

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，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

23 金街 07、23 金街 10 和 23 金街 11 无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

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接收、存储、划转和使用情况，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，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。发行人公司债券募集资金实际用途与募集说明书所列用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内，发行人出现 1 次重大事项，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
董事长、董事、监事发生变动	发行人董事会、监事会换届，其中李晔先生为新任非独立董事；何青先生和刘承魁先生为新任独立董事；闻剑林先生为新任监事；并选举杨扬先生为第十届董事会董	受托管理人通过月度重大事项排查和关注发行人信息披露事项等方式获悉	就此事项，发行人披露了临时公告，受托管理人披露了

	<p>事长，盛华平先生、赵鹏先生为发行人第十届董事会副董事长；选举闻剑林先生为第十届监事会主席</p>	<p>该重大事项，并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，并及时发布临时受托管理事务报告</p>	<p>临时受托管理事务报告</p>
--	---	--	-------------------

报告期内，发行人未召开持有人会议。

### 五、督促履约

报告期内，平安证券持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。报告期内，23 金街 07、23 金街 10 和 23 金街 11 未到本息偿付时间。

### 第三节 发行人经营情况和财务状况

#### 一、发行人经营情况

近两年公司收入、成本、利润情况如下：

近两年公司收入、成本、利润情况

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	增减变动情况
营业收入	1,257,063.28	2,050,578.01	-38.70
营业成本	1,164,774.83	1,729,805.05	-32.66
毛利润	92,288.45	320,772.96	-71.23
毛利率	7.34	15.64	下降 8.30 个百分点

2022 年度和 2023 年度，公司营业收入分别为 2,050,578.01 万元和 1,257,063.28 万元。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。

2022 年度和 2023 年度，发行人营业成本分别为 1,729,805.05 万元和 1,164,774.83 万元。2023 年度发行人营业成本较 2022 年度下降 32.66%，与营业收入变动趋势一致。

2022 年度和 2023 年度，发行人毛利润分别为 320,772.96 万元和 92,288.45 万元，2023 年度发行人毛利润较 2022 年度下降 71.23%；毛利率分别为 15.64% 和 7.34%，2023 年度发行人毛利率较 2022 年度下降 8.30 个百分点；主要系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，开发销售业务毛利润、毛利率有所下滑。

#### 二、发行人财务状况

公司最近两年的主要财务指标如下：

表：近两年主要财务指标

单位：万元、%

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况
资产总计	14,437,185.26	15,304,387.83	-5.67
负债合计	10,416,188.87	11,062,302.63	-5.84
所有者权益合计	4,020,996.39	4,242,085.19	-5.21
营业收入	1,257,063.28	2,050,578.01	-38.70
营业成本	1,164,774.83	1,729,805.05	-32.66
净利润	-215,660.12	64,747.71	-433.08
归属母公司股东的净利润	-194,557.13	84,635.97	-329.88
经营活动产生的现金流量净额	605,777.53	561,119.42	7.96
投资活动产生的现金流量净额	37,399.59	127,190.33	-70.60

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况
筹资活动产生的现金流量净额	-963,460.71	-781,843.05	-23.23
资产负债率	72.15	72.28	-0.14
流动比率	3.18	2.45	29.98
速动比率	0.83	0.67	18.19

2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度下降 38.70%，营业成本较 2022 年度下降 32.66%，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、营业成本相应下降。

2023 年度，发行人实现净利润较 2022 年度减少 433.08%，归属于母公司所有者的净利润较 2022 年度减少 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。

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。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 与核查情况

### 一、募集资金使用情况

报告期内，23金街07、23金街10和23金街11募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：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，与约定用途一致
2	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，与约定用途一致
3	23金街11	9.00	-	偿还回售的公司债券本金	未使用

23金街11已于2024年1月使用完毕，用途偿还回售的公司债券本金，与约定用途一致。

### 二、募集资金专项账户运作情况

报告期内，23金街07、23金街10和23金街11募集资金专项账户运行正常。

### 三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至本报告出具之日，23金街07、23金街10和23金街11募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、信息披露事务管理

发行人已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度。

### 二、信息披露综合要求

发行人信息披露的时点、内容按照募集说明书、《公司债券发行与交易管理办法》以及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规则的约定履行。

### 三、定期报告披露

2023年4月28日，发行人披露了《金融街控股股份有限公司2022年年度报告》和《金融街控股股份有限公司2022年年度审计报告》。

2023年8月30日，发行人披露了《金融街控股股份有限公司2023年半年度报告》和《金融街控股股份有限公司2023年半年度审计报告》。

2024年4月11日，发行人披露了《金融街控股股份有限公司2023年年度报告》和《金融街控股股份有限公司2023年年度审计报告》。

### 四、临时报告披露

报告期内，发行人董事长、董事和监事变动发生变动，发行人已及时履行信息披露义务，受托管理人已及时披露临时受托管理事务报告。

## 第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 一、内外部增信机制的变动情况及有效性分析

上述各期债券均未设置增信机制。

### 二、偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按时、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。

#### 1、专门部门负责偿付工作

发行人指定了财务管理部牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各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。

#### 2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人设定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储和划转，各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。各期债券发行后，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。

#### 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各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，为保障各期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请平安证券担任各期债券的债券受托管理人，并与平安证券订立了《受托管理协议》。在各期债券存续期限内，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。

#### 5、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《受托管理协议》及中

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。

报告期内，发行人各期债券的偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

### **三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析**

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第七节 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司 债券的本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

### 二、本息偿付安排

债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
23 金街 07	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2024 年至 2028 年每年的 6 月 16 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 2024 年至 2026 年每年的 6 月 16 日。	3+2	2028-06-16
23 金街 10	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2024 年至 2030 年每年的 7 月 17 日。 如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 17 日。	5+2	2030-07-17
23 金街 11	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2024 年至 2028 年每年的 9 月 18 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 2024 年至 2026 年每年的 9 月 18 日。	3+2	2028-09-18

### 三、报告期内本息偿付情况

报告期内，23金街07、23金街10和23金街11未到本息偿付时间。

## 第八节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

## 第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，针对发行人发行且存续的公司债券，未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 第十节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿

报告期内，发行人偿债意愿正常。

### 二、主要偿债能力指标

表：近两年发行人偿债能力指标

主要财务指标	2023 年末	2022 年末
流动比率	3.18	2.45
速动比率	0.72	0.61
资产负债率（%）	72.15	72.29
剔除预收款项后的资产负债率 <sup>1</sup> （%）	64.12	65.85
主要财务指标	2023 年度	2022 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.01	0.90
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

截至 2022 年末和 2023 年末，公司的流动比率分别为 2.45 和 3.18，速动比率分别为 0.61 和 0.72，公司始终保持了较稳定的流动性。截至 2022 年末和 2023 年末，公司资产负债率分别为 72.29%和 72.15%，剔除预收款项后的资产负债率分别为 65.85%和 64.12%，资产负债率仍处于较高水平。

2022 年度和 2023 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 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。

报告期内，发行人主要偿债指标较稳定，发行人偿债能力未发生重大不利变化。

<sup>1</sup>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。

## 第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 第十二节 其他情况

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金融街控股股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

债券受托管理人：平安证券股份有限公司



2024年6月28日