

# 立足中国华尔街，创造更优良业绩回报投资者

## ——金融街控股股份有限公司公司债券发行网上路演精彩回放

### 出席嘉宾

- 一、金融街控股股份有限公司嘉宾名单**
- 金融街控股股份有限公司董事长 **王功伟**
  - 金融街控股股份有限公司副董事长 **鞠瑾**
  - 金融街控股股份有限公司总经理 **刘世春**
  - 金融街控股股份有限公司常务副总经理 **高靓**
  - 金融街控股股份有限公司财务总监 **李敦嘉**
  - 金融街控股股份有限公司董事会秘书 **于蓉**
- 二、中国国际金融有限公司嘉宾名单**
- 中国国际金融有限公司董事总经理 **滕威林**
  - 中国国际金融有限公司执行总经理 **李泽星**
- 三、国泰君安证券股份有限公司嘉宾名单**
- 国泰君安证券股份有限公司董事总经理 **袁震**
  - 国泰君安证券股份有限公司董事总经理 **罗爱梅**

### 金融街控股股份有限公司董事长 王功伟致推介辞

尊敬的各位来宾、各位投资者，大家上午好！

我代表金融街控股股份有限公司对各位光临本公司2009年第一期公司债券发行网上路演活动表示热烈的欢迎。在此，我谨代表金融街对长期以来大力支持和热情关注公司的各位朋友表示衷心的感谢。

公司自成立以来，一直坚持依法经营、规范运作作为工作原则，逐步建立健全了适应公司经营和发展的公司治理架构和内部控制体系。2008年，公司实现营业收入56亿元，净利润10.39亿元，预计公司2009年净利润亦将稳定增长。截至目前，公司总资产约308亿元，净资产约149亿元。公司已拥有建筑面积约700万平方米的项目储备，为公司可持续发展奠定了基础。

未来，我们将继续发挥城市综合开发和运营的核心优势，以北京、天津为重点，面向全国重点城市，全面落实公司中长期发展战略，“立足北京，面向全国重点城市，通过开发和持有城市高品质物业产品，为国内外金融机构、企业集团和城市消费者提供高品质的物业产品和服务，致力于提升城市价值，打造金融街公司商务地产品牌，实现公司持续、健康、稳健发展。”

今天，我们非常高兴地来到中国证券网，也希望借此机会与各位投资者坦诚沟通。我们真诚地希望能够通过这次机会，充分听取各位投资者对公司经营和发展的意见与建议，获得大家对本次公司债券发行方案的理解、认可与支持。广大投资者的大力支持，将是金融街持续健康发展的重要保证。我相信，金融街一定能创造更加优良的经营业绩，来回报各位投资者，回报社会！

谢谢大家！



### 中国国际金融有限公司董事总经理 滕威林先生致辞

尊敬的各位投资者、各位支持和关心金融街控股的朋友们：你们好！

首先，请允许我代表本次发行的保荐人中国国际金融有限公司，对所有参与今天网上路演的嘉宾和投资者，表示热烈的欢迎和衷心的感谢！

金融街控股是国内领先的商务地产公司，其主导开发的北京金融街区域已经成为国家级金融管理中心。公司以天津为核心，向全国重点城市不断拓展；致力于开发和持有城市优质物业，提升城市价值；为国内外金融机构、企业集团和城市中高端消费者提供高品质的物业产品和服务，树立了良好的品牌形象。金融街拥有良好的品牌、丰富的物业开发经营经验，坚持稳中求胜的发展战略，具有十分广阔的发展前景。

金融街控股本次发行的公司债券是以公司良好的盈利能力、充裕的经营现金流、强大的增长潜力以及优异的资信评级和有力的外部担保作为支撑的。其还本付息能力非常强，具有良好的投资价值。金融街控股本次发行公司债券，将有利于扩展业务经营，优化债务结构，拓宽融资渠道，降低财务费用，对于实现公司稳健发展具有重要意义。

中金公司能够与金融街控股这样一个优秀的企业合作而深感荣幸和自豪。我们也非常高兴能够借此机会向各位投资者推荐具有良好投资价值的金融街控股公司债券。我们相信，金融街控股通过本次发行，将促进融资渠道实现多元化，进一步增强自身竞争优势，巩固和发展各项业务，把握历史机遇，创造更优异的业绩，为广大投资者带来稳定丰厚的回报。

最后，我们衷心的预祝本次网上路演圆满成功！谢谢大家！

### 金融街控股股份有限公司总经理 刘世春致答谢辞

尊敬的各位来宾、各位投资者，大家上午好！

本次网上路演就要结束了，我代表公司十分感谢大家在网上与我们交流，感谢投资者对公司经营发展的建议；感谢上海证券报、中国证券网、中国国际金融有限公司、国泰君安证券股份有限公司及所有参加发行的中介机构所付出的努力。

这次网上交流即将结束，但是公司与大家的沟通渠道是永远畅通的，今天因为时间原因未能交流的朋友，会后可以直接与公司联系。公司的发展依靠大家的支持，希望广大投资者及各界人士继续支持和监督我们的工作。我们会继续努力，不断为股东创造更大的价值！

谢谢大家。



### 发行篇

问：请问本期债券的亮点主要有哪些？

王功伟：1)公司盈利能力优良：公司具有较强的盈利能力，主要体现在：

①公司主营业务突出，房产开发作为公司的主要收入来源，规模在过去三年不断扩大，收入持续提高；

②公司收入和利润在过去三年间快速增长，2005-2008年，公司营业收入的年均复合增长率为40.84%，净利润的年均复合增长率为36.45%；

2)未来发展前景广阔：一方面，房地产行业长期发展前景较好。中国经济持续快速增长，城市化进程加快，人口红利以及居民消费升级为房地产市场需求的持续增长提供有力支撑；另一方面，公司已拥有以及计划持有的商务物业120万平方米，主要集中在京、津区域的核心地段，优质的商业物业可以为公司带来稳定的经营收益。

3)债务负担较轻：公司资产负债率不断降低，由2005年末的65.48%，降低为2009年6月底的50.94%。目前房地产企业仍普遍面临较大的资金压力，较低的债务负担有利于公司在目前的市场状况下保持有利的竞争位置，为捕捉有利的市场机会做好准备。

4)公司融资渠道畅通：

①截至2009年6月底，公司已获得工商银行、建设银行、北京银行、交通银行、兴业银行等多家银行的总计173.67亿元的授信额度，其中尚有58.80亿元额度未使用；

②通过公开增发、发行短期融资券建立良好的信用品牌；

筹资活动产生的现金流量为公司的业务发展提供了重要的资金支持。在房地产开发行业中，资金实力强、融资渠道畅通的企业将在竞争中占据优势。

5)充足的货币资金：截至2009年6月30日，公司货币资金余额达到82.66亿元。2008年12月31日、2007年12月31日、2006年12月31日货币资金余额分别为72.98亿元、22.83亿元、19.06亿元，在当前不利的市场条件下，充足的货币资金不仅保障了公司的财务安全，而且为公司把握发展机会提供了良好的条件。

6)债券评级高、风险低：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，表明发行人主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券的信用等级为AA+，表明本期债券的安全性很高，违约风险很低。

7)集团提供担保：金融街建设集团将为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人系发行人的第一大股东，实际控制人为北京市西城区国资委，截至2009年6月30日，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

问：本次发行网上网下发行比例和安排如何？

王功伟：本期公司债券网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为20%和80%。发行人和保荐人（主承销商）、联席主承销商将根据网上/网下发行情况决定是否启动网上/网下回拨机制，网上和网下之间的回拨采取双向回拨。

问：请问公司债的利率是如何确定的？

于蓉：本期公司债券票面利率在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期公司债券票面利率由公司和保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定。

问：本次公司债券的募集资金用途？

鞠瑾：1)本期债券募集资金拟用其中11.5亿元偿还到期的商业银行贷款；

2)剩余部分拟用于补充公司营运资金，以满足公司项目建设、开发和业务拓展的需要，有助于进一步增强公司盈利能力，提升公司价值。

问：请问公司债发行中为何要引入债券受托管理人？充当受托管理人的资格要求有哪些？

李泽星：感谢您的问题！

在公司债发行中引入“债券受托管理人”，其目的是为了保护债券持有人的利益，解决由于债券持有人分散，难以一致行动维护自己利益的难题。

债券受托管理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

问：请问在有关公司债的信息披露方面，公司做的如何？

于蓉：公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。公司将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，至少包括但不限于以下内容：公司未按照募集说明书的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；公司预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；发生超过发行人净资产10%金额的重大亏损或者遭受其他重大损失；减资、合



并、分立、解散及申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定；已经发生或可能发生诉讼标的超过发行人净资产10%金额的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产10%金额的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；担保人主体变更或担保人经营、财务、资信等方面发生重大不利变化；已经发生或可能发生针对担保人的重大诉讼、仲裁；订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；本期债券被暂停转让交易；以及其他可能对发行人本期债券还本付息构成重大影响或根据法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件规定的其他情形。

问：请问哪些机构或人士可以提议召开债券持有人会议？

李泽星：(一) 发行人；(二) 单独或合并持有公司本期债券10%以上（含10%）未偿还债券余额的债券持有人；(三) 债券受托管理人；(四) 法律、法规规定的其他机构或人士。

问：本期债券期限为什么选择发行3年期和5年期品种？

于蓉：1) 3年期和5年期产品搭配发行，能够满足市场上不同投资者的需求。

2) 发行方案中设定的回拨机制可以保证灵活确定两个品种的最终的发行规模。

### 经营篇

问：王总，现在商业地产似乎不太景气，请问您如何看待商业地产在中国的发展，金融街控股商业地产战略如何？

王功伟：长期来看，经济发展、人口增长和资金流入是推动中国商业地产长期蓬勃发展的三大动力。中国经济快速发展一方面带来企业盈利的增长和规模的扩大，另一方面带来消费者消费能力的提高，从而推动写字楼、商场和酒店市场快速发展；城市化水平提高和大城市人口持续增长带来城市规模的扩大，商务活动日益频繁，推动商业地产市场繁荣；外资持续进入，投资力度不断加强也将促进商业地产持续发展。

公司的商务地产主要是在北京及一线城市的核心地段选择商务地产项目，为国内外金融机构、国内大型企业总部及中小型企业提供办公及商业配套建筑产品。

问：请问公司与其他大型地产公司，如万科、绿地等相比有何独特的优势？

王功伟：公司区别于其他公司有以下特点：

1) 品牌优势。公司在推动金融街成为国家级金融管理中心的过程中发挥了重大作用，树立了良好的品牌效应；

2) 稳定的租金收入。公司致力于成为国内商务地产开发与经营的龙头企业，在商务地产持续向好的形势下，具有广阔的发展前景，稳定的租金收入也在经济下行周期提供了良好的防御作用；

3) 优质的土地储备。公司在北京、天津等五个城市拥有近700万平米的优质土地储备，为未来业绩持续增长奠定了坚实基础；

4) 优秀的管理团队。公司拥有一支稳定、高效的管理团队，具有丰富的房地产开发与物业经营管理经验。

问：刘总，请问衙门口项目进展情况如何，能否按计划竣工？

刘世春：目前按照计划进行，经济适用房、两限房已经开工，商品房本月开工，能够按照项目整盘开发计划实施。谢谢！

问：请问公司开发运营的金融街购物中心二期经营状况如何，她的定位如何？

高靓：金融街购物中心二期现在在建设阶段，预计明年下半年竣工交付，现在处在招商阶段，二期将延续一期的定位，以国际国内高端零售餐饮品牌为招商对象，预计招商工作将于明年上半年完成。

问：请说明公司未来的收入来源及盈利能力情况？

鞠瑾：房产开发、房屋出租和物业经营是公司的三大

收入来源。

1) 房产开发：公司将保持在国内商务地产开发领域的领先地位，继续在北京和天津、南昌、重庆地区开发商务地产项目。由于公司良好的品牌优势和强大的项目执行能力，预计房产开发收入仍将保持快速增长；

2) 房屋出租收入：通过出租公司持有的优质物业，可以获得丰厚而稳定的租金来源。随着公司自持物业规模不断扩大，房屋出租收入占比由2006年的1.96%，增长为2008年的4.52%，在未来，公司主动增持的更多的优质物业，将为公司带来良好的租金收入来源；

3) 物业经营收入：物业经营收入主要来自公司持有的酒店和其他经营物业的经营收入，其占总收入的比重已经由2005年的0.67%增长为2008年的5.62%。经营酒店物业可以为公司带来两方面的有利影响：一方面，优质的酒店物业可以带来稳定的现金流，对公司收入的稳定增长提供支持；另一方面，高档酒店可以显著提升周围区域的商业氛围和周围物业的商业价值，从而使公司其他物业的销售和出租业务获得更大的收益。

问：公司现在土地储备的状况如何，未来在土地储备方面的发展计划如何？

刘世春：土地储备的情况董事长已经在致辞中进行了说明，未来公司的土地储备以京津地区为主，深耕细作。项目以商务综合体为主导，以快速销售类项目为补充。在储备量上，以满足公司的业务发展为目标。谢谢！

问：请问公司未来凭借什么保持在北京的领先优势？

王功伟：第一，公司有成功建设金融街的经历和品牌优势；第二，公司经过十几年的打磨和锻炼，有一支优秀的管理团队；第三，公司拥有城市综合体开发和运营的核心优势；第四，公司有和金融机构、大型企业合作的资源优势；第五，金融街近十年来在资本市场和房地产市场有良好的信誉和融资能力。

问：各券商近期都看好金融街，逐渐提高评级，但今日大盘暴跌，金融街也难免厄运。请问于总，你如何评价今后股市中房地产股的走势？金融街近期的表现如何？

于蓉：近期资本市场对房地产企业的关注主要集中在宏观经济政策和信贷政策影响可能给房地产企业带来的在经营方面的不确定性。金融街作为国内商务地产开发和综合管理的优秀房地产上市公司，一直采取稳健经营和可持续发展的经营策略，我们相信金融街在未来的资本市场和房地产业的发展过程中，能够为广大的股东和投资人创造稳定增长的业绩和可持续发展的经营模式。近期股市的波动，可能会对房地产行业为代表的上市公司股价带来波动，这是资本市场的特性。就公司而言，我们将努力的做好公司战略的执行和经营能力的不断提升，以良好的业绩回报股东和社会。

### 发展篇

问：请问公司的发展战略和产品定位是什么？

王功伟：1) 公司的发展战略：坚持商务地产为主导的战略，立足北京，面向全国重点城市，充分发挥在商务地产开发领域的核心能力和品牌优势，通过开发和持有城市高品质物业产品，为国内外金融机构、企业集团和城市中高端消费者提供高品质物业产品和服务，打造金融街高品质商务地产品牌，实现公司的安全、健康、持续发展。

2) 公司的产品定位：公司开发的商务地产的产品定位是为国内外金融机构、国内大型企业总部及中小型企业提供办公及商业配套建筑产品。公司开发的中高端住宅项目的客户定位主要是为满足消费者首次置业和改善居住环境的需求。

问：王总，请问您看好中国哪个区域的地产市场，公司未来计划进军哪个地区？

王功伟：公司认为中国的房地产市场将稳步、健康的发展。公司目前以京津地区为主，加快已投资地区项目的进展速度，积极关注其他地区的房地产市场的发展趋势以及发展机会。

问：王总，公司以商业地产著称，目前住宅市场很火爆，公司业绩指标如何？发展潜力怎么样？期待住金融街开发的房子。

王功伟：首先，感谢您对金融街的信任。公司以商务地产综合体为主导产品，可以实现公司业绩的持续稳定的增长。如果您在北京居住，公司的金色漫香林项目、大屯项目、衙门口项目近期正在发售或正在准备发售，希望您能选到理想的房子。

问：鞠总，请问公司如何看待地产行业的并购，公司的并购战略如何？

鞠瑾：企业自身业务发展和通过并购扩大企业的经营范围和规模是公司成长的两个途径。近两年公司通过收购部分项目扩大了规模，增加了收益，如果市场有符合公司业务策略的项目或企业，公司还会认真研究收购项目可行性。

问：作为现金最为充裕的地产公司之一，金融街发展势头不错。但目前国家对房地产行业的政策似有收紧之意，请问这对公司的发展会有影响？

王功伟：房地产产品的周期比较长，在过程中会遇到各种宏观政策的调整变化。公司在应对政策变化的过程中，主要有以下几项措施：第一，保持低负债率和充足的现金流，以保证财务安全；第二，持续致力于提高产品品质和质量；第三，公司建立产品的标准化管理体系，加快产品的建设周期，全面提升公司的综合竞争能力。

问：您好，金融街集团未来还会对上市公司提供哪些支持？

王功伟：金融街集团一直以来全力支持金融街控股的发展，近年来，集团积极参与金融街控股公司的定向增发、公开增发，向金融街控股公司提供多个优质房地产项目。今后，金融街集团还将继续保持对金融街控股公司的支持。

问：金融街集团当前持股比例较低，当前是否有增持计划？

王功伟：第一，集团作为金融街控股公司的股东，对于金融街控股公司的支持不仅体现在股票的持股比例上；第二，现在集团持有的比例是26.55%，已经是绝对控股的地位；第三，集团对于金融街控股公司将是综合性的支持，股权增持的计划需要听取相关主管部门的统一安排，在需要的时候也不排除增持股份。