

金融街控股股份有限公司 2013 年第三季度报告正文

一、重要提示

1、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2、没有董事、监事、高级管理人员对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

3、公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

4、本公司董事长刘世春、总经理吕洪、财务总监张梅华声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

二、公司基本情况

（一）主要会计数据及财务指标

	2013 年 9 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度末增减 (%)	
总资产 (元)	78,203,632,476.17	70,030,327,731.72	11.67%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	20,732,305,168.99	19,794,053,145.14	4.74%	
	2013 年 7-9 月	本报告期比上年同期增减 (%)	2013 年 1-9 月	年初至报告期末比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	3,685,863,998.01	-0.74%	10,163,217,137.60	14.81%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	586,008,454.55	112.00%	1,343,585,901.41	-2.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	580,488,917.35	115.91%	1,219,010,764.19	57.90%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-132,525,314.20	--
基本每股收益 (元/股)	0.19	90%	0.44	-4.35%
稀释每股收益 (元/股)	0.19	90%	0.44	-4.35%
加权平均净资产收益率 (%)	2.87%	提高 1.40 个百分点	6.55%	下降 0.78 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	43,761,346.69
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,981,876.27
委托他人投资或管理资产的损益	97,899,542.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,480,723.59
减：所得税影响额	41,530,872.24
少数股东权益影响额（税后）	17,479.49
合计	124,575,137.22

(二) 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表 (依据中国证券登记结算公司提供的截至 2013 年 9 月 30 日前十名无限售条件股东持股情况列示)

单位: 股

报告期末股东总数	182,126					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	国有法人	26.55%	803,606,493	0	—	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红-个人分红	其他	2.68%	81,267,179	0	—	0
中国太保集团股份有限公司—本级—集团自有资金-012G-ZY001 深	其他	1.07%	32,463,734	0	—	0
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	其他	1.06%	32,197,023	0	—	0
银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	1%	30,322,071	0	—	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.81%	24,501,483	0	—	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.8%	24,270,152	0	—	0
山西信托股份有限公司—信海五号集合资金信托	其他	0.73%	22,033,274	0	—	0
大连华信信托股份有限公司	其他	0.72%	21,751,298	0	—	0
中国人民人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	其他	0.67%	20,369,664	0	—	0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
北京金融街投资（集团）有限公司	803,606,493	人民币普通股	803,606,493			
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红-个人分红	81,267,179	人民币普通股	81,267,179			
中国太保集团股份有限公司—本级—集团自有资金-012G-ZY001 深	32,463,734	人民币普通股	32,463,734			
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	32,197,023	人民币普通股	32,197,023			
银华深证 100 指数分级证券投资基金	30,322,071	人民币普通股	30,322,071			
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	24,501,483	人民币普通股	24,501,483			
融通深证 100 指数证券投资基金	24,270,152	人民币普通股	24,270,152			
山西信托股份有限公司—信海五号集合资金信托	22,033,274	人民币普通股	22,033,274			
大连华信信托股份有限公司	21,751,298	人民币普通股	21,751,298			
中国人民人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	20,369,664	人民币普通股	20,369,664			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明	无					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

(三) 报告期末前十名公司债券持有人持债情况 (依据中国证券登记结算公司提供的截至 2013 年 9 月 30 日前十名债券持有人情况列示)

报告期末前十名 09 金街 02 (112008, 五年期) 债券持有人名单和持有量

单位: 张

序号	债券持有人名称	持债张数 (每张面值人民币 100 元)
1	中国太平洋保险 (集团) 股份有限公司	3,200,000
2	中国人寿保险股份有限公司	3,100,000
3	中国人民人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	3,000,000
4	中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	3,000,000
5	中国平安财产保险股份有限公司—自有资金	2,777,750
6	中国人民健康保险股份有限公司—万能保险产品	2,100,000
7	中国人寿保险 (集团) 公司	1,800,000
8	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,800,000
9	中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	1,226,767
10	阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	900,000

三、重要事项

(一) 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

1、 公司主要资产及负债项目变动情况

单位: 万元

项目	2013 年 9 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	变动幅度	主要变动原因
短期借款	123,000.00	724,000.00	-83.01%	——
一年内到期的非流动负债	542,071.81	336,769.47	60.96%	公司 09 金街 02 (112008, 五年期) 债券将于 2014 年 9 月 1 日到期, 从应付债券项下调整至一年内到期的非流动负债项下。
应付债券	0	341,650.16	--	
长期借款	2,452,910.83	1,343,666.46	82.55%	——

2、 相关费用及收益项目变动情况

单位: 万元

项目	2013 年 1-9 月	2012 年 1-9 月	变动幅度	主要变动原因
销售费用	18,902.34	28,623.21	-33.96%	报告期内, 公司销售签约中大客户销售较多, 其销售费用较少。
财务费用	13,372.44	31,038.69	-56.92%	本期新增借款的资金成本较上期有所下降, 且新增大额借款集中在 9 月份, 产生的财务费用较少。
资产减值损失	-20,808.28	241.75	--	根据当前市场情况, 生物医药 11 号地项目可实现盈利, 将以前年度计提的存货跌价准备转回。
公允价值变动收益	0	77,000.39	--	上年同期新增投资性房地产 (西单美晟国际广场商业部分), 产生公允价值变动收益约 7.7 亿元 (税前), 报告期内公司无新增投资性房地产。

3、公司现金流量分析

①经营活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司经营活动产生的现金流量净额为-1.33 亿元，上年同期为-20.50 亿元。主要是报告期内，公司销售商品收到现金 129.90 亿元，较上年同期 92.48 亿元增加 37.42 亿元。

②投资活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司投资活动产生的现金流量净额为 6.71 亿元，上年同期为-2.3 亿元。主要是报告期内，公司收回信托投资计划本金及收益约 5.85 亿元。

③筹资活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司筹资活动产生的现金流量净额为 20.20 亿元，上年同期为 70.20 亿元。主要是报告期内，公司借款净增额较上年同期减少。

（二）重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他

☒ 适用 ☐ 不适用

一、公司 2013 年 1-9 月经营情况

1、2013 年 1-9 月，公司实现营业收入 101.63 亿元，较去年同期增长 14.81%，其中房产开发收入约 93.29 亿元，较去年同期增长 15.34%；物业租赁收入约 5.06 亿元，较去年同期增长 21.87%；受宏观环境影响，物业经营收入约 3.25 亿元，较去年同期下降 1.72%；归属于上市公司股东的净利润 13.44 亿元，较去年同期下降 2.53%。报告期内，公司净利润较去年同期下降的主要原因，是受开发项目结算排期的影响，公司利润存在季度间的不均衡性。公司全年结算项目主要集中在下半年竣工，其中 7-9 月份净利润较去年同期增长约 112%，预计全年利润较去年实现稳定增长。

2、2013 年 1-9 月，公司实现房产签约额约 193 亿元，同比增长约 47%，其中商务地产签约额约 130 亿元，较去年同期增长约 195%；住宅可售货量较去年同期减少，签约额约 63 亿元，较去年同期下降约 28%。

二、金融街广安中心项目进展情况

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司（以下简称“北京置地”）与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块（以下简称“金融街广安中心地块”，原名称为“中信城地块”）签署了相关合作意向书和协议。（详见公司于 2011 年 1 月 5 日、2011 年 6 月 25 日及 2013 年 5 月 10 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告）。

截至目前，金融街广安中心 C 地块已拆迁完毕，公司已获取由北京市国土资源部门颁发的 C 地块土地转让登记表，并按合作协议支付了相应地价款，现正在办理签署土地出让合同；B 地块和 D 地块尚余部分待拆迁。公司将积极督促中信地产推进拆迁进度，并按协议履行约定义务。

三、公司对外担保情况

1、按揭担保情况

公司属于房地产开发企业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与控股子公司上述类型担保余额为 87,982 万元。

2、其他担保情况

经公司董事会和股东大会批准公司为子公司提供银行借款担保。截止报告期末，上述担保情况如下：

单位：万元

担保对象	担保对象与上市公司关系	担保余额
金融街融拓（天津）置业有限公司	子公司	109,625
北京金融街购物中心有限公司	子公司	102,000
金融街重庆融拓置业有限公司	子公司	98,037
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	子公司	88,000
北京金融街里兹置业有限公司	子公司	78,000
北京金晟惠房地产开发有限公司	子公司	72,000
天津盛世鑫和置业有限公司	子公司	64,500
金融街惠州置业有限公司	子公司	56,290
金融街津塔（天津）置业有限公司	子公司	3,311
合计		671,763

截至报告期末，公司上述累计对外担保余额为 671,763 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 9.59%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 33.94%。

3、报告期内，公司没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

四、报告期内，公司募集资金使用情况

公司于 2008 年 1 月实施了 2007 年度公开发行股票方案，募集资金扣除发行费用后净额为 82.19 亿元，公司实际募集资金投资项目和招股意向书承诺的募集资金投资项目一致。公司本次增发实际募集资金分配和投入使用情况如下：

单位：万元

投资项目名称	募集资金分配额	已投入募集资金数额	募集资金余额
A5（金融街中心）	41,500.00	41,500.00	0
德胜 H（德胜凯旋）	34,300.00	34,300.00	0
天津环球金融中心-津塔部分	274,400.00	274,400.00	0
天津环球金融中心-津门部分	131,500.00	131,500.00	0
惠州中区	340,246.90	340,246.90	0
合计	821,946.90	821,946.90	0

公司 2007 年度公开发行募集资金的使用做到了专款专用，截至报告期末募集资金已全部使用完毕。

五、重大关联交易事项

报告期内，公司与北京华融综合投资公司（以下简称“华融公司”）在北京签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》（以下简称“协议书”）。根据协议书内容，华融公司订购公司拟开发建设的金融街广安中心 B 地块 1 号楼写字楼及相应配套设施（以下简称“该项目”），暂定总价款为 27.53 亿元人民币。（详见 2013 年 5 月 10 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。截至本报告披露日，华融公司已经支付协议约定相关价款。

六、其他重大合同

1、报告期内，公司与招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）签订了《北京市西城区金融街月坛中心项目办公综合楼订购协议》，将公司开发的北京市西城区金融街月坛南街项目 4#写字楼出售给招商银行，暂定总价款为 39.02 亿元人民币。（详见 2013 年 6 月 27 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。截至本报告披露日，招商银行已经支付协议约定相关价款。

2、报告期内，公司与太平人寿保险有限公司（以下简称“太平人寿”）签订了《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》，将公司开发的金融街广安中心 B 地块 4 号楼西侧部分的写字楼出售给太平人寿，暂定总价款为 35.85 亿元人民币。（详见 2013 年 8 月 8 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。截至本报告披露日，太平人寿已经支付协议约定相关价款。

(三) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

□适用 √不适用

(四) 对 2013 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

(五) 其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600999	招商证券	1,411,303.70	0.03%	14,206,292.2	178,521.55	707,171.62
合计		1,411,303.70	0.03%	14,206,292.2	178,521.55	707,171.62

3、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 7 月 1 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	人寿/泰康/易方达/工银瑞信/嘉实/华夏/泰达宏利/东方证券/东兴证券/瑞信证券/申银万国/中金公司/国泰君安/中银国际/中信证券/招商证券/山西证券/中信建投/APS/同瑞汇金/从容投资/光大永明/雅才投资/鹏元资信	(一) 谈论的主要内容: (1) 公司日常经营情况; (2) 公司发展战略; (3) 公司对行业发展变化的看法。 (二) 提供的主要资料: 公司定期报告等公开资料。
2013 年 7 月 3 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	东方证券	
2013 年 7 月 4 日	公司所在地	电话会议	机构投资者	中金公司	
2013 年 7 月 24 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	挪威银行	
2013 年 9 月 5 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	长江证券/国金证券/万思资本/杭州工商信托	
2013 年 9 月 5 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中信证券/中国人寿资产/银华基金/天弘基金/东方基金/润晖投资/泽熙投资/北京金泰银安投资公司/ARA	
2013 年 9 月 11 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	北京云程泰投资管理有限责任公司/Allianz Bernstein 联博/Veritas Asset Management/马投咨询(北京)有限公司/摩根士丹利资产管理公司/瑞银证券/高盛(亚洲)有限责任公司	

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

□ 是 √否