

金融街控股股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

| | | | |
|----------|---------------------|--------|--------|
| 股票简称 | 金融街 | 股票代码 | 000402 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 张晓鹏 | 吕国强 | |
| 电话 | 010-66573955 | | |
| 传真 | 010-66573956 | | |
| 电子信箱 | investors@jrjkg.com | | |

二、主要财务数据及股东变化

1.主要财务数据

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 6,167,035,863.07 | 4,919,044,664.87 | 25.37% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 758,623,105.82 | 858,801,226.33 | -11.66% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 703,491,428.48 | -69,276,027.16 | --- |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 3,628,488,359.69 | -719,452,638.22 | --- |
| 基本每股收益（元/股） | 0.25 | 0.29 | -13.79% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.25 | 0.29 | -13.79% |
| 加权平均净资产收益率 | 2.96% | 3.52% | 下降 0.56 个百分点 |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年末增减 |
| 总资产（元） | 114,969,666,412.83 | 105,678,675,860.28 | 8.79% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 25,566,367,492.77 | 25,487,270,687.29 | 0.31% |

2.前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | | 112,155 | | | | |
|------------------------|---|---------|-------------|---------------|---------|----|
| 前 10 名普通股股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持普通股数量 | 持有有限售条件的普通股数量 | 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 | 28.89% | 863,381,619 | 0 | ---- | 0 |
| 和谐健康保险股份有限公司-万能产品 | 其他 | 15.88% | 474,524,890 | 0 | ---- | 0 |
| 安邦人寿保险股份有限公司-积极型投资组合 | 其他 | 14.10% | 421,555,101 | 0 | ---- | 0 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 其他 | 2.74% | 81,793,778 | 0 | ---- | 0 |
| 北京金融街资本运营中心 | 其他 | 2.29% | 68,417,008 | 0 | ---- | 0 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.77% | 52,910,000 | 0 | ---- | 0 |
| 程海庆 | 境内自然人 | 0.51% | 15,216,235 | 0 | ---- | 0 |
| 富邦人寿保险股份有限公司-自有资金 | 其他 | 0.44% | 13,125,930 | 0 | ---- | 0 |
| 华夏基金-农业银行-华夏中证金融资产管理计划 | 其他 | 0.37% | 10,937,875 | 0 | ---- | 0 |
| 阿布达比投资局 | 其他 | 0.36% | 10,759,658 | 0 | ---- | 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 北京金融街投资(集团)有限公司与北京金融街资本运营中心存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;和谐健康保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司存在关联关系,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,公司未知上述股东之间是否存在关联关系,也未知上述股东是否属于《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(如有) | 无 | | | | | |

3.前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

4.控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

三、管理层讨论与分析

1. 公司经营管理回顾

面对外部行业发展形势变化和内部自身发展要求，报告期内，公司重点推进了以下几项重点经营管理工作：

(1) 加强营销管理，销售签约实现快速增长。报告期内，公司抓住市场回暖窗口期，实现销售签约额 131.7 亿元，同比增长 110%；实现销售回款 105.6 亿元，同比增长 40%。其中，商务地产通过加强大客户定制、打造绿色智能产品、完善 4C 服务体系等措施，实现销售签约额 55.6 亿元；住宅产品顺应市场及客户需求，通过合理加大推盘力度、积极调整销售策略、拓展新型营销渠道等措施，实现销售签约额约 76.1 亿元。

(2) 优化结构精细管理，提高自持盈利水平。报告期内，公司将北京金融街区域部分优质项目转为投资性房地产长期持有，进一步优化自持物业业务结构。同时，公司深化自持物业精细管理水平，报告期开业项目实现营业收入 9.0 亿元，同比增长 40%；实现息税前利润 5.2 亿元，同比增长 69%，自持业务营业收入、息税前利润、息税前利润率再创新高，每个板块的营业收入、息税前利润、息税前利润率均有所提升。写字楼板块通过整合区域资源、完善增值服务、拓展客户渠道等措施，租金价格和出租率处于市场领先地位；商业板块通过创新企划活动、提升客户消费体验等措施，客流量、销售额和租金水平稳步提升；酒店板块积极研究市场和竞品动向，通过推出特色业务服务、挖潜公共空间经营等措施，经营业绩在竞争组别居于领先地位；慕田峪项目品牌影响力持续提升，景区接待游客人数持续增加，营业收入稳步提升。

(3) 加强直接融资，有效减低公司融资成本。报告期内，公司继续加强直接融资工作，以较低的成本发行 3 期私募公司债（5 年期），募集资金 50 亿元。公司债务结构持续优化，资金成本持续降低。

(4) 积极创新求进，提升全价值链服务能力。报告期内，公司持续升级“LIFE 金融街”移动互联网生活社交服务平台，产品功能不断完善，用户体验持续优化，活动形式丰富多彩，用户月活跃度明显提升；公司首创的“4C 服务体系”（商务服务、资产管理、生活服务、物业服务）在金融街南开中心、金融街长安中心落地，为项目所属客户提供统一标准的、全面精细的商务地产服务；公司升级旅游业态，北京慕田峪项目拓展绿色、健康、生态农业种植基地，惠州巽寮湾项目探索多主题、多产业景区协同发展，提升客户旅游体验，打造高品质旅游度假目的地。

(5) 打造科技智能产品，提升产品附加价值。报告期内，公司以提升客户需求和体验为出发点，持续加大产品研发力度，完善核心产品线标准体系，开发绿色、健康、科技、智能产品，提升产品附加价值，北京金融街长安中心的“绿色三星标杆”、广州融穗澜湾的“金质优悦家”、天津融汇的“E 社区”均取得良好的市场效果，提升了项目品牌形象，提高了产品附加价值。

(6) 拓展投资方式，合理价格获取优质资源。报告期内，面对一线城市和区域中心城市土地市场价格高涨的局面，公司保持客观理性的投资思路，采取“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，多管齐下寻找项目供应渠道，积极开展兼并收购等项目获取方式，以合理价格在重庆和广州补充了优质项目资源。

(7) 依法合规经营，保障公司稳定健康发展。报告期内，公司加强重点风险调研评估，提高风险预警的前瞻性和及时性；加强公司内控管理，强化闭环管理和体系完善，使风险管理和内控监督覆盖公司经营管理的全领域、全过程，保障公司依法合规经营。

2. 公司经营管理展望

展望 2016 年下半年，中国经济将保持“总体平稳、稳中有进、稳中有好”的发展态势。面对外部经营环境变化，公司将在规范运作的前提下，按照“合规经营、调整结构、提升能力、创新发展”的年度总体经营思路，统筹规划和安排开发业务、持有业务和创新业务的协同发展，全力争取实现年度经营计划。具体工作如下：

(1) 依法合规经营，保障公司持续健康发展。2016年下半年，公司完善制度体系、深化风险调研、强化内控监督，使风险管理和内控监督覆盖公司经营管理的全领域、全过程，提高公司风险管控的前瞻性和有效性，保障公司依法合规经营。

(2) 深化营销管理，实现销售业绩稳步增长。2016 年下半年，公司继续提升产品附加价值，商务产品和住宅产品完善“智慧楼宇+4C 中心+ O2O 服务”和“健康社区+ O2O 服务”的产品模式，提升客户满意和体验，促进项目销售签约；公司将加大重点城市项目推盘力度，采取科学灵活的价格策略，促进项目销售去化；利用新型营销工具，深入挖掘客户资源和需求，提高营销管理效率；完善销售激励制度，加强对销售量化指标考核管理，提升营销管理效果。

(3) 深化自持管理，促进自持业务内生发展。2016 年下半年，公司自持业务适当增持北京、上海等核心城市核心区域的优质物业，持续优化自持物业结构；自持业务深化精细化管理，推进自持项目资产归集、管理关系梳理等工作，提升自持业务运营能力，促进其内生发

展。

(4) 拓宽投资渠道，客观理性获取项目资源。2016 年下半年，公司继续保持客观理性的投资思路，坚持“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，深入研究市场形势变化，审时度势把握科学投资时机，以合理价格在公开市场获取项目资源；公司持续关注重点城市城市更新、产业升级等项目获取机会，积极寻求兼并收购类项目资源，有效控制项目投资成本。

(5) 加强资金管理，持续降低公司融资成本。2016 年下半年，公司将继续研究、申报包括公募公司债、私募公司债在内的多种直接融资工具，并选择合理时机发行，不断优化公司债务结构，降低公司资金成本；公司加强现金流管理，合理统筹资金计划，确保公司财务安全。

(6) 创新业务发展，开拓新的利润增长点。2016 年下半年，公司抓住旅游业快速增长机遇，打造特色主题，升级旅游业态，完善旅游地产业务模式；公司推进“LIFE 金融街”社交功能优化，加强与商务项目“4C 中心”线上线下联动；公司继续强化以“资源主导、分时专享”为亮点的金融集搭建工作，加强招商企划工作，逐步实现打造核心金融资源平台的目标。

3.报告期内公司总体经营情况

单位：元

| 项目 | 营业收入 | 营业利润 | 归属于上市公司股东的净利润 |
|-----------|------------------|------------------|----------------|
| 2016年1~6月 | 6,167,035,863.07 | 1,045,471,292.45 | 758,623,105.82 |
| 2015年1~6月 | 4,919,044,664.87 | 1,204,521,387.42 | 858,801,226.33 |
| 增减比率 | 25.37% | -13.20% | -11.66% |

报告期内，公司实现归属于母公司净利润约 7.6 亿元，同比下降约 12%。公司归属母公司净利润变化的主要原因：一是公司以重点城市商务地产为主导、商务地产项目单宗大额的产品特点，导致公司项目结算存在季度间的不均衡性。二是公司利润结构变化，2016 年上半年，公司无新竣工计入投资性房地产的项目产生公允价值变动收益，去年同期公司金融街中心改扩建项目竣工计入投资性房地产，产生公允价值变动收益 11.75 亿元（税前）计入营业利润；2016 年上半年，公司加强销售签约和项目结算，不含公允价值产生收益的净利润由去年同期的 0.1 亿元增长至 7.5 亿元。

4.报告期内主营业务构成分析

单位：元

| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 (%) | 营业成本比上年同期增减 (%) | 毛利率较去年同期增减 (百分点) |
|------------|------------------|------------------|--------|-----------------|-----------------|------------------|
| 分行业 | | | | | | |
| 房产开发 | 5,245,409,421.53 | 3,398,696,051.30 | 35.21% | 23.99% | 1.53% | 上升 14.33 个百分点 |
| 物业租赁 | 593,982,394.03 | 39,366,284.41 | 93.37% | 53.74% | 81.49% | 下降 1.01 个百分点 |
| 物业经营 | 301,912,707.52 | 205,836,254.07 | 31.82% | 18.92% | 29.11% | 下降 5.38 个百分点 |
| 分地区 | | | | | | |
| 北京地区 | 4,509,088,520.42 | 2,399,506,775.16 | 46.79% | 81.16% | 52.98% | 上升 9.81 个百分点 |
| 天津地区 | 688,265,748.31 | 477,741,782.90 | 30.59% | -37.35% | -41.38% | 上升 4.77 个百分点 |
| 重庆地区 | 521,873,672.07 | 444,762,031.89 | 14.78% | -49.83% | -54.83% | 上升 9.42 个百分点 |
| 惠州地区 | 447,807,922.27 | 347,485,189.10 | 22.40% | 53.80% | 77.31% | 下降 10.29 个百分点 |

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 52.5 亿元，同比增长 24.0%，主要原因是公司把握市场销售回暖期，销售签约和结算收入明显增长。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 5.9 亿元，同比增长 53.7%，主要原因是写字楼租赁面积较去年同期增加，租金价格和出租率持续提升；商业板块通过创新企划活动、提升客户消费体验，销售额和租金水平稳步提升。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 3.0 亿元，同比增长 18.9%，主要原因是酒店板块推出特色业务、挖潜公共空间经营，营业收入持续提升。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，经广州市花都区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司

司出资成立广州融都置业有限公司，于2016年6月17日取得广州市工商行政管理局花都分局换发的91440114MA59DE2H5W号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元。金融街广州置业有限公司持股比例为100%；经天津市和平区市场和质量监督管理局批准，由全资子公司金融街（天津）置业有限公司出资成立天津融承和信投资有限公司，于2016年6月17日取得天津市和平区市场和质量监督管理局换发的91120101MA05K5Y6XP号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元。金融街（天津）置业有限公司持股比例为100%。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用