

金融街控股股份有限公司 2019 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、本公司董事长高靛、总经理吕洪斌、财务总监张梅华：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

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度末增减 (%)	
总资产 (元)	155,646,407,838.84	148,526,839,072.15	4.79%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	32,441,194,846.89	31,962,553,610.75	1.50%	
	2019 年 7~9 月	本报告期比上年同期增减 (%)	2019 年 1~9 月	年初至报告期末比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	3,831,915,156.97	85.99%	13,350,338,369.65	53.63%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	322,689,991.48	83.41%	1,375,331,776.87	32.13%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	379,143,628.20	170.85%	1,409,362,479.03	66.31%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	7,002,122,322.00	--
基本每股收益 (元/股)	0.11	83.33%	0.46	31.43%
稀释每股收益 (元/股)	0.11	83.33%	0.46	31.43%
加权平均净资产收益率 (%)	1.00%	上升 0.41 个百分点	4.28%	上升 0.75 个百分点

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,988,929,907
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.4601

扣除非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	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）	42,633,966.76
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）	17,417,766.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注 1）	224,666,612.85
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益（注 2）	-364,401,439.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,617,578.37
减：所得税影响额	-11,817,056.01
少数股东权益影响额（税后）	1,782,243.68
合计	-34,030,702.16

注 1：报告期内，公司向参股公司收取股东借款的利息收入。

注 2：报告期内，公司将金融街海伦中心和金融街（月坛）中心部分配楼由持有经营转为对外销售，根据会计准则要求，对应调整了公允价值变动和营业成本，不影响当期损益。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

（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 2019 年 9 月底股东持股情况列示）

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,772	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	无
前 10 名股东持股情况			

股东名称	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	31.14%	930,708,153	0	--	--
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	15.88%	474,524,890	0	--	--
安邦人寿保险股份有限公司—积极型投资组合	14.10%	421,555,101	0	--	--
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	4.83%	144,414,583	0	--	--
中国证券金融股份有限公司	2.99%	89,369,021	0	--	--
香港中央结算有限公司	1.79%	53,544,925	0	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	1.77%	52,910,000	0	--	--
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	0.61%	18,151,127	0	--	--
王顺兴	0.40%	12,071,945	0	--	--
冯伟潮	0.37%	11,065,947	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	930,708,153	人民币普通股	930,708,153		
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	474,524,890	人民币普通股	474,524,890		
安邦人寿保险股份有限公司—积极型投资组合	421,555,101	人民币普通股	421,555,101		
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583		
中国证券金融股份有限公司	89,369,021	人民币普通股	89,369,021		
香港中央结算有限公司	53,544,925	人民币普通股	53,544,925		
中央汇金资产管理有限责任公司	52,910,000	人民币普通股	52,910,000		
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	18,151,127	人民币普通股	18,151,127		
王顺兴	12,071,945	人民币普通股	12,071,945		
冯伟潮	11,065,947	人民币普通股	11,065,947		
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）有限公司与长城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；和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司（持有安邦人寿保险股份有限公司—积极型投资组合）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。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	冯伟潮通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 10,182,351 股，同时通过普通证券账户持有股份 883,596				

	股，合计持有 11,065,947 股。
--	----------------------

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

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：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	变动幅度	主要变动原因
预收款项	19,335,378,816.13	10,363,264,419.70	86.58%	报告期内，公司预收款项增加的主要原因是 2019 年前三季度销售回款较去年同期增长 80%
一年内到期的非流动负债	14,197,626,814.21	6,789,400,000.00	109.11%	报告期内，公司一年内到期的长期借款增加
应付账款	8,271,665,426.73	5,415,730,492.37	52.73%	报告期内，公司部分新获取项目土地尾款尚未达到支付条件
其他应收款	5,295,032,640.47	2,460,462,379.19	115.20%	报告期内，公司继续加强项目合作开发，公司向参股项目提供的股东借款增加
其他流动资产	2,322,126,292.90	1,464,434,780.92	58.57%	报告期内，公司销售回款增加，导致相应预缴税款增加
短期借款	50,000,000.00	3,010,970,000.00	-98.34%	报告期内，公司偿还短期借款

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

项目	2019 年 1~9 月	2018 年 1~9 月	变动幅度	主要变动原因
营业收入	13,350,338,369.65	8,689,679,229.26	53.63%	报告期内，受开发项目季度间结算差异的影响，公司开发销售业务结算规模较去年同期增加，营业收入和营业成本相应增加
营业成本	6,955,782,372.81	4,579,259,544.28	51.90%	
税金及附加	1,429,563,062.59	814,795,634.51	75.45%	报告期内，公司开发销售收入增加，土地增值税等相关流转税增加
所得税费用	695,649,027.85	490,165,347.31	41.92%	报告期内，公司利润总额较去年同期增加，相应所得税增加
销售费用	525,479,040.60	365,096,673.98	43.93%	报告期内，公司销售签约较去年同期增长 46%，导致销售费用增加
公允价值变动收益	-364,401,439.00	-	-	报告期内，公司将金融街海伦中心和金融街（月坛）中心部分配楼由

项目	2019 年 1~9 月	2018 年 1~9 月	变动幅度	主要变动原因
				持有经营转为对外销售，根据会计准则要求，对应调整了公允价值变动收益

3. 公司现金流量分析

单位：元

	2019 年 1~9 月	2018 年 1~9 月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	7,002,122,322.00	-10,290,446,410.34	---
经营活动现金流入小计	25,825,460,073.80	15,349,966,310.48	68.24%
经营活动现金流出小计	18,823,337,751.80	25,640,412,720.82	-26.59%
投资活动产生的现金流量净额	-140,205,408.39	-2,993,353,513.64	---
投资活动现金流入小计	15,681,154.38	161,929,317.75	-90.32%
投资活动现金流出小计	155,886,562.77	3,155,282,831.39	-95.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,815,430,219.72	14,164,719,153.76	-155.18%
筹资活动现金流入小计	15,708,789,109.89	25,529,113,155.88	-38.47%
筹资活动现金流出小计	23,524,219,329.61	11,364,394,002.12	107.00%
现金及现金等价物净增加额	-953,388,393.35	880,997,792.93	-208.22%

(1) 经营活动产生的现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 70.0 亿元，上年同期为-102.9 亿元。经营活动现金流变化的主要原因：一是公司开发销售业务销售签约和回款较去年同期增加；二是公司新增项目投资额较去年同期减少。

(2) 投资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为-1.4 亿元，上年同期为-29.9 亿元。投资活动现金流变化的主要原因是：公司通过兼并收购获取项目投资较去年同期减少。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-78.2 亿元，上年同期为 141.6 亿元。筹资活动现金流变化的主要原因是：公司根据业务发展阶段性需要和资金情况，新增债务融资较去年同期减少，偿还到期债务较去年同期增加。

（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. 其他

一、公司 2019 年 1-9 月总体经营情况

报告期内，中央政府在“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位下，进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。住房与城乡建设部通过适时市场预警、中国人民银行等部门通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；地方政府紧盯市场变化及时调整调控政策，保障房地产市场平稳发展。

面对行业调整的整体形势，公司重点开展以下工作：

（1）持续推进党建，促进公司业务发展。报告期内，公司继续贯彻“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，一是持续做好“三会一课”及党员教育工作，深入推进“两学一做”学习教育的常态化、制度化，提升基层党组织的组织力；二是围绕公司经营发展，积极发挥党支部的战斗堡垒作用，推进党建工作与经营工作的高度统一、相互融合；三是通过多种方式，扎实开展“不忘初心，牢记使命”主题教育活动，将红色教育与企业文化有机融合，持续发挥党员模范带头作用，提升公司员工使命感。

（2）加强经营调度，经营业绩较好增长。报告期内，公司实现营业收入 133.5 亿元，较去年同期增长 54%；实现归属于上市公司股东的净利润 13.8 亿元，较去年同期增长 32%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 14.1 亿元，较去年同期增长 66%。上述增长的主要原因一是公司加强经营调度，提高经营效能，开发销售业务稳步推进，开发销售业务收入较去年同期增加，同时项目毛利率保持稳定；二是公司资产管理业务管理水平持续提升，资产管理业务收入、利润实现稳定增长。

（3）坚持现金为王，改善经营性现金流。报告期内，公司科学统筹好销售回款、项目投资、工程建设等大额资金收支关系：一是积极应对市场变化，加强销售签约回款力度，销售回款 201.7 亿元，较去年同期增长 80%；二是根据市场形势变化和自身可售货量，合理安排项目工程进度，经营活动现金流有效改善。

（4）坚持直接融资，补充长期低成本资金。截至报告披露日，公司统筹直接融资工作，

新发行四期私募公司债券，募集资金 60 亿元，其中，2+2 年期平均票面利率 4.19%，3+2 年期平均票面利率 4.37%；完成两期私募公司债和一期公募公司债回售转售工作，存续规模 12.3 亿元，平均票面利率 3.81%，票面利率保持在房地产行业较低水平，为公司补充长期低成本资金。同时，公司提前筹划直接融资工作，提前启动新一期“金融街中心资产支持专项计划”和“非金融企业债务融资工具”工作，保障资金平稳衔接。

(5) 坚持稳健投资，持续补充项目资源。公司坚持科学稳健的投资策略，深耕五大城市群中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域。截至本报告披露日，公司结合行业形势和经营需要，把握三季度以来土地市场调整机遇，通过招拍挂、股权收购、合作开发等方式，在北京、上海、重庆、佛山、苏州、无锡新增项目储备 10 个，新增计容建筑面积 93.4 万平方米，实现权益投资额 100.8 亿元，以合理价格持续补充符合公司战略发展需求的项目资源。

(6) 坚持价值营销，销售签约较快增长。报告期内，房地产行业调控政策稳中趋严，公司积极应对市场形势变化，继续倡导价值营销，公司实现销售签约额 250.5 亿元，同比增长 46%。其中，商务产品深挖传统金融/通信客户，拓展新兴产业客户，持续强化 Life 金融街·5C 商务服务体系，实现销售签约额 45.0 亿元（销售面积约 10.1 万平米），同比增长 184%；住宅产品以客户需求为导向，研究产品价值关键点，完善 Life 金融街·悦生活产品服务价值体系，提升项目的产品力、展示力和销售力，实现销售签约额 205.5 亿元（销售面积约 75.0 万平米），同比增长 32%。

(7) 优化资产管理，自持盈利稳步提升。报告期内，公司在新的资产管理体系下，继续完善资产管理业务模式，提升项目盈利能力。公司资产管理业务整体实现营业收入 20.1 亿元，同比增长 9%，实现息税前利润 12.1 亿元，同比增长 15%。其中，写字楼板块通过强化招商管理、完善增值服务，持续引入和补充优质客户，项目租金水平和出租率稳步提高，租金收入和盈利能力持续提升；商业板块通过提升品牌布局、优化租户管理、改善商业环境，项目出租率和销售额稳步提高，租金水平和租金收入持续提升。

(8) 完善产品价值，增强项目竞争能力。公司坚持以提升产品品质和服务品质为导向，从客户关注出发，完善商务产品、住宅产品、特色小镇、金融集产品体系，并逐层细化相应的产品标准，同时完善“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大智慧科技，提升公司产品品牌形象；公司持续完善“绿色智慧楼宇+Life 金融街·5C 服务体系”、“Life 金融街·悦生活

服务体系”，从产品力和服务力综合提升项目的市场竞争能力。

(9) 坚持合规管理，保障公司稳健发展。报告期内，公司从自身实际出发，推进重点风险调研工作，持续关注重点风险应对措施落实、重点风险动态变化以及后续工作的动态评估；结合经营管理重点，持续完善内部控制制度体系，制定内部控制整改、督办、评价机制，强化执行监督，保障公司稳健运营。

二、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 527,523 万元。

2. 其他担保情况

经公司董事会和股东大会批准，公司为全资及控股子公司、参股公司提供借款担保。截至报告期末，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
上海融兴置地有限公司	全资子公司	350,000
上海融御置地有限公司	全资子公司	236,500
广州融辰置业有限公司	全资子公司	169,000
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	156,200
金融街融拓（天津）置业有限公司	全资子公司	99,960
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	80,000
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	74,300
金融街（天津）置业有限公司	全资子公司	50,000
广州融都置业有限公司	全资子公司	41,690
佛山融展置业有限公司	全资子公司	38,000
金融街津门（天津）置业有限公司	全资子公司	34,688
北京金丰万晟置业有限公司	控股子公司	21,000
成都裕诚置业有限公司	全资子公司	18,400
北京融晟置业有限公司	控股子公司	6,050
四川雅恒房地产开发有限公司	控股子公司	3,468

金融街融兴（天津）置业有限公司	全资子公司	1,500
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	600
合计		1,381,356

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 1,381,356 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 9.3%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 43.2%。

3、报告期内，公司没有为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保。

三、其他重大事项

2019 年 08 月 27 日，公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京金融街集团财务有限公司签署<金融服务协议>的议案》。报告期内，公司在北京金融街集团财务有限公司单日最高存款额 10.5 亿元，从财务公司最高贷款额 11 亿元，均按照股东大会审议通过的标准办理。

3、股份回购的实施进展情况

适用 不适用

4、采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

（三）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

（四）对 2019 年度经营业绩的预计

适用 不适用

（五）证券投资情况

适用 不适用

（六）委托理财情况

1. 报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	8,044	8,044	0
合计		8,044	8,044	0

2. 单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

3. 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(七) 衍生品投资情况

适用 不适用

(八) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年1月2日	实地调研	机构	具体调研情况请查阅公司在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)投资者关系信息栏目发布的投资者关系活动记录表
2019年1月4日	实地调研	机构	
2019年1月8日	实地调研	机构	
2019年6月12日	实地调研	机构	
2019年7月2日	实地调研	机构	
2019年9月4日	实地调研	机构	

(九) 违规对外担保情况

适用 不适用

(十) 控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用