

# 金融街控股股份有限公司 2021 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### （一）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	范文	
办公地址	北京市西城区金城坊街 7 号		
传真	010-66573956		
电话	010-66573955 010-66573088		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

### （二）报告期主要业务或产品简介

#### 1. 公司经营管理回顾

报告期内，面对行业持续调整和新冠肺炎疫情多点散发等影响，公司坚持“双轮提效、结构优化、减

负达标、稳健发展”的经营工作思路，把握市场需求节奏，积极调整销售策略，加大销售回款与资产处置力度，控支出降负债，推进各项经营工作稳步开展。

**(1) 加强党建工作，引领企业健康发展。**2021 年是中国共产党成立 100 周年，报告期内，公司党委一是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，高质量、全覆盖、多方式开展党史学习教育工作，达到统一思想、明确方向、凝聚力量的目的；二是加强党史学习教育成果转化，将党史学习教育同为员工群众办实事解难题相结合，提升公司凝聚力；三是加强基层党组织规范化建设，党建工作与公司治理、经营管理有序统筹协调，全面提升各基层党组织凝聚力、战斗力。

**(2) 坚持财务稳健，保障公司资金安全。**报告期内，公司坚持财务稳健，统筹销售回款、项目支出、外部融资之间关系，降低有息负债规模，保障公司资金安全：一是提高前期效率，推进项目去化，销售回款较去年同期增长 30%，经营活动现金流量净额为 39 亿元；二是通过发行公司债和中期票据以及金融机构借款，为公司募集期限合理、成本较低的资金，科学匹配有息负债期限结构，整体资金成本较去年有所下降；三是有效推进存量资产盘活、低效资产处置、项目股权合作和产成品销售，加快现金回流，优化资产负债结构。截至报告期末，公司现金短债比持续达标，剔除预收款后资产负债率、净负债率持续改善。

**(3) 应对市场调整，多措并举促进销售。**报告期内，公司坚持价值营销，以客户需求为出发点，提升产品力和服务力，制定专项销售策略，推进项目销售去化。2021 年，公司实现销售签约额 339 亿元，较去年同期下降 16%；实现销售面积 175 万平米，与去年持平。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额 298 亿元（销售面积 156 万平米）；商务产品实现销售签约额 41 亿元（销售面积 19 万平米）。

**(4) 坚持价值投资，合理价格获取项目。**报告期内，公司一是继续坚持“深耕五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域”的区域战略，深入研究进入城市发展格局和竞争格局以及各批次供地态势，坚持价值投资、稳健投资；二是积极研究重点城市的“两集中”土地政策，针对不同城市的竞买规则，制定拿地策略，优化投资流程；三是丰富项目投资渠道，积极开展城市更新、兼并收购、合作开发等项目获取工作。报告期内，公司在上海、无锡、天津、嘉兴、昆山、固安获取项目 8 个，新增项目权益规划建筑面积 95.4 万平米，实现权益投资额约 65.3 亿元。

**(5) 优化运营管理，资管业务稳健增长。**报告期内，公司资产管理业务在做好疫情防控的前提下业绩稳步恢复，实现营业收入 23 亿元，同比增长 5%；实现息税前利润 11 亿元，同比增长 2%。其中写字楼板块积极招商蓄客，引入优质客户，重点项目如金融街中心年末签约出租率达到 97%，较去年底有效提升，其他重点写字楼项目租赁经营保持稳定；商业板块整合资源，优化租户结构，提升顾客体验，重点项目如金融街购物中心客流量和销售额同比分别增长 32% 和 33%，新竣工的重庆磁器口后街项目和北京门头沟融悦中心顺利实现开业运营；酒店/文旅板块持续升级改造、提升服务品质、加强成本管控，重点项目如慕田峪长城游客数量同比增长 37%，经营业绩较去年同期恢复明显。

**(6) 强化产品研究，提升产品竞争能力。**报告期内，公司坚持“绿色、健康、科技、人文”的产品战略，一是加强客户研究和市场调研，从项目前期效率、产品定位、规划设计、成本控制等多维度进行市场对标研究，不断优化和升级产品库；二是结合“两集中”土地政策，公司对各区域产品业务条线有效梳理，完善产品设计管理节点，提高拿地配合效率及设计质量；三是持续加强产品标准化建设和质量管控，不断提升产品质量稳定性和竞争力；四是加强绿色建筑创新，公司在建项目均按照所在城市绿色建筑标准进行设计规划，绿色建筑二星及以上标准建设的建筑面积超过 240 万平方米；装配式建筑项目在建面积达到 372 万平方米，加强可持续建筑发展。

**(7) 强化风险控制，确保安全合规运营。**报告期内，公司密切关注行业发展形势的变化，持续加强对确保财务稳健和现金流安全、项目盈利水平提升、公司可持续发展能力的主动管理；持续完善内控体系，推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断增强综合风险防控能力，提升公司全员的合规意识、责任意识、担当意识。

## 2. 公司收入来源、营业成本及毛利率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入较上年同期增减	营业成本较上年同期增减	毛利率较上年同期增减
<b>分行业</b>						
房产开发	21,863,084,440.64	18,227,211,195.69	16.63%	38.26%	59.07%	降低 10.91 个百分点
物业出租	1,753,529,528.93	222,354,612.93	87.32%	5.07%	14.60%	降低 1.05 个百分点
物业经营	415,125,418.24	440,394,624.30	-6.09%	27.18%	9.99%	提高 16.58 个百分点
其他收入	123,574,241.38	84,749,680.79	31.42%	-60.49%	-25.44%	降低 32.24 个百分点
<b>分地区</b>						
京津冀	6,393,236,267.43	4,225,355,335.07	33.91%	7.16%	14.30%	降低 4.13 个百分点
大湾区	5,622,927,195.97	4,490,437,560.97	20.14%	24.00%	47.20%	降低 12.59 个百分点
长三角	4,485,142,202.92	3,818,398,028.65	14.87%	33.35%	50.40%	降低 9.65 百分点
成渝	4,272,332,164.71	3,850,844,970.28	9.87%	0.36%	33.68%	降低 22.47 百分点
长江中游	3,381,675,798.16	2,589,674,218.74	23.42%	-	-	-

报告期内，公司房产开发业务项目工程进度有序推进，实现营业收入 218.6 亿元，同比上升 38.3%。其中，住宅产品实现营业收入 198.7 亿元，商务产品实现收入 19.9 亿元。受行业调控持续深化影响，公司房产开发业务毛利率为 16.6%，其中住宅产品毛利率为 14.8%，商务产品毛利率为 34.5%。

报告期内，公司物业出租业务实现营业收入 17.5 亿元，同比上升 5.1%，毛利率为 87.3%，较去年基本持平。其中写字楼板块积极引入优质客户，重点项目出租率稳步提升；商业板块整合资源、强化协同，提升体验，客流量和销售额有所提升，经营业绩增长较快。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 4.2 亿元，同比上升 27.2%，毛利率为-6.1%，较去年上升 16.6 个百分点。酒店/文旅板块持续升级改造、提升服务品质、加强成本管控，经营业绩有效恢复。

### 3. 2022 年公司经营措施

**(1) 持续加强党建，引领企业健康发展。**2022 年，中国共产党将召开第二十次全国代表大会，公司党委将继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，把迎接和贯彻党的“二十大”作为主线，加强政治学习，提高政治站位，结合公司实际，学懂弄通做实习近平新时代中国特色社会主义思想；加强党建引领，自觉把党的领导落实到公司治理各领域，融入到公司治理各环节，持续发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，引领企业健康发展。

**(2) 加强现金管理，确保公司财务稳健。**2022 年，公司将现金流管理作为经营管理工作的重中之重，一是持续加强现金流管理，推进项目销售签约和回款，缩短现金流回正周期，提高资金周转效率；二是深挖客户资源，优化激励机制，按照市场化定价原则推进处置低效资产和产成品去化，补充公司发展所需资金；三是加强自持物业资产证券化研究和创新，优化自持物业结构，提高自持项目周转效率和经营效益；四是持续开展整体资金调度，统筹大额资金收支关系，节约和调度工程成本支出。

**(3) 优化管理模式，统筹资源提高效率。**2022 年，公司坚持“开发业务与资管业务双轮驱动”战略方向，持续推进简政放权，提高公司经营效能。一是整合调整公司总部组织管理架构，围绕“战略管理中心、绩效管理中心、运营调度中心、资产配置中心、标准制定中心、风险控制中心”完善组织架构，提高总部管控效率；二是对开发类子公司进行业务整合，优化资源配置，做强做大区域公司利润创造中心职责，提升开发类子公司人均效能；三是整合资产管理业务，完善持有物业管理架构，优化持有物业管理体系，提升自持物业盈利能力。

**(4) 强化降本增效，切实提高盈利水平。**2022 年，公司将继续完善项目开发运营标准，提高项目竞争能力。产品研发环节，加强市场研究，持续升级产品研发和建造体系，推进产品定位质量提升和产品标准迭代建设；工程建设环节，全面提升项目体系化管理能力及品控风险预控能力，狠抓工程过程质量评估和交付评估及整改，提升产品品质；成本管理环节，全面提升成本管控意识，从客户角度出发提高成本适配性，加强动态成本管理，完善战略采购和供应商管理，提高采购效率。

**(5) 强化投资能力，科学补充项目资源。**2022 年，公司将在保障资金安全、财务稳健的前提下，按照“广泛研究、积极参与、优中选优、审慎投资”的原则开展项目投资，一是加强投资筹划，把握土地市场周期性机遇，项目投资聚焦五大城市群重点城市中发展格局佳、竞争格局优、投资收益好的项目，优化区域/区位选择；二是拓展投资模式，除公开市场外，加大城市更新、兼并收购、合作开发等方式；三是通

过股权合作、项目定制、以产定销等方式，持续提高资金周转效率。

**(6) 依法合规经营，保障公司持续健康发展。**2022年，公司将密切关注行业市场动向，持续做好新冠肺炎疫情防控常态化管理，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，提前做好相关预案，推动业务持续稳定健康发展；推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断增强综合风险防控能力，提升公司全员的合规意识、责任意识、担当意识。

### (三) 主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	24,155,313,629.19	18,121,373,449.03	33.30%	26,184,015,959.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,642,803,603.61	2,498,437,474.76	-34.25%	3,441,864,333.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	444,877,025.67	288,139,046.76	54.40%	2,865,275,261.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,893,007,416.34	9,889,877,867.85	-60.64%	2,660,294,877.91
基本每股收益（元/股）	0.55	0.84	-34.52%	1.15
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.84	-34.52%	1.15
加权平均净资产收益率	4.48%	7.02%	下降 2.54 个百分点	10.34%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	164,780,382,803.02	169,207,915,755.86	-2.62%	161,989,875,785.91
归属于上市公司股东的净资产（元）	37,122,595,945.63	36,393,953,513.90	2.00%	34,710,159,729.61

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,513,763,339.00	3,959,386,779.19	4,193,186,233.14	14,488,977,277.86
归属于上市公司股东的净利润	557,200,788.93	46,904,415.13	510,188,978.62	528,509,420.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,066,531.53	52,110,381.71	-15,459,869.18	392,159,981.61

经营活动产生的现金流量净额	4,610,608,870.49	-344,324,839.11	-1,958,660,380.19	1,585,383,765.15
---------------	------------------	-----------------	-------------------	------------------

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

#### (四) 股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股 股东总数	81,738	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	78,371	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	无	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先 股股东总数	无	
<b>前 10 名股东持股情况</b>								
股东名称	股东 性质	持股 比例	报告期末 持股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 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	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	其他	15.68%	468,615,260	-5,909,630	0	468,615,260	--	--
大家人寿保险股份有限公司—分红产品	其他	10.11%	302,241,581	-119,313,520	0	302,241,581	--	--
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	0	144,414,583	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	51,781,900	-1,128,100	0	51,781,900	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.27%	37,850,056	-2,167,595	0	37,850,056	--	--
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	1.04%	31,151,587	18,725,368	0	31,151,587	--	--
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	0.80%	23,947,377	0	0	23,947,377	--	--
王顺兴	境内自然人	0.48%	14,340,645	2,268,700	0	14,340,645	--	--
冯伟潮	境内自然人	0.39%	11,550,051	323,500	0	11,550,051	--	--
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1. 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； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，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。							

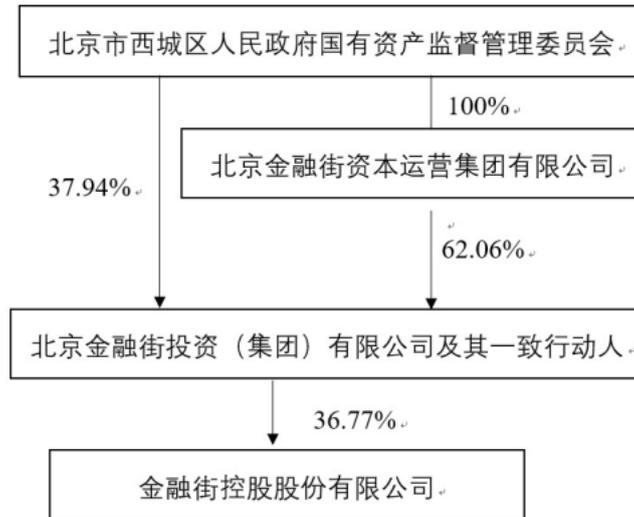
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司和一家人寿保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况； 2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用		
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	930,708,153	人民币普通股	930,708,153
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	468,615,260	人民币普通股	468,615,260
一家人寿保险股份有限公司—分红产品	302,241,581	人民币普通股	302,241,581
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
中央汇金资产管理有限责任公司	51,781,900	人民币普通股	51,781,900
香港中央结算有限公司	37,850,056	人民币普通股	37,850,056
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	31,151,587	人民币普通股	31,151,587
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
王顺兴	14,340,645	人民币普通股	14,340,645
冯伟潮	11,550,051	人民币普通股	11,550,051
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 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； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，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	冯伟潮合计持有公司股票 11,550,051 股，其中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 10,422,451 股，通过普通证券账户持有股份 1,127,600 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	否		

## (2) 公司优先股股东总数及前 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。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## (五) 在年度报告批准报出日存续的债券情况

## (1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
2015年公司债券（第二期）	15金街03	112277.SZ	2015年08月31日	2022年08月31日	10,088.11	2.21%
2019年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19金控04	114459.SZ	2019年04月04日	2024年04月08日	110,000	4.37%
2019年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19金控06	114481.SZ	2019年05月22日	2024年05月23日	100,000	4.29%
2019年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	19金控08	114504.SZ	2019年06月14日	2024年06月17日	100,000	4.35%
2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20金街01	149174.SZ	2020年07月23日	2023年07月24日	200,000	3.50%
2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	20金街02	149196.SZ	2020年08月10日	2025年08月11日	200,000	3.60%
2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	20金街03	149209.SZ	2020年08月24日	2025年08月25日	100,000	3.60%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21金街01	149344.SZ	2021年01月11日	2026年01月12日	90,000	3.54%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21金街02	149473.SZ	2021年05月12日	2026年05月13日	113,000	3.48%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	21金街03	149547.SZ	2021年07月12日	2026年07月13日	200,000	3.32%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	21金街04	149586.SZ	2021年08月06日	2026年08月09日	190,000	3.08%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	21金街05	149639.SZ	2021年09月17日	2026年09月22日	250,000	3.33%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	21金街06	149745.SZ	2021年12月15日	2026年12月16日	100,000	3.28%
2021年面向专业投资者公	21金街07	149746.SZ	2021年12月15日	2026年12月16日	50,000	3.70%

公开发行公司债券（第六期） （品种二）						
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） （品种一）	22 金街 01	149859.SZ	2022 年 03 月 25 日	2027 年 03 月 28 日	110,000	3.48%
2018 年度第一期中期票据 （品种二）	18 金融街 MTN001B	101800299.I B	2018 年 03 月 26 日	2023 年 03 月 28 日	260,000	5.28%
2020 年度第一期中期票据 （品种一）	20 金融街 MTN001A	102001812.I B	2020 年 09 月 18 日	2023 年 09 月 22 日	150,000	3.87%
2020 年度第一期中期票据 （品种二）	20 金融街 MTN001B	102001813.I B	2020 年 09 月 18 日	2025 年 09 月 22 日	146,000	3.90%
2020 年度第二期中期票据	20 金融街 MTN002	102002159.I B	2020 年 11 月 16 日	2025 年 11 月 18 日	194,000	4.08%
2020 年度第三期中期票据	20 金融街 MTN003	102002269.I B	2020 年 12 月 08 日	2025 年 12 月 10 日	253,000	3.97%
2021 年度第一期中期票据	21 金融街 MTN001	102100504.I B	2021 年 03 月 18 日	2026 年 03 月 22 日	73,000	3.75%
2022 年度第一期中期票据	22 金融街 MTN001	102280308.I B	2022 年 02 月 18 日	2027 年 02 月 22 日	114,000	3.37%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司按时支付上述全部债券当期利息并兑付 15 金街 01、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、20 金融街 SCP003 的到期资金和 16 金街 02、19 金控 01、19 金控 03、19 金控 05、18 金融街 MTN001A 的回售资金。					

## （2）债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及上述债券中公开发行公司债券、中期票据的评级为AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及公开发行公司债券、中期票据进行了年度跟踪评级，主体评级和债项评级均为AAA，不存在评级差异情况，其中公司债券评级结果披露于深交所网站及中诚信国际信用评级有限责任公司网站，中期票据评级结果披露于中国货币网、上海清算所及中诚信国际信用评级有限责任公司网站，敬请投资者关注。

## （3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减	变动原因
流动比率	2.2526	2.2431	0.42%	
资产负债率	74.15%	76.48%	-2.33%	
速动比率	0.5304	0.5981	-11.32%	
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	44,487.70	28,813.90	54.40%	报告期内，公司开发业务结算项目较去年增加，资产管理业务业绩增长，营业收入及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润相应增加
EBITDA 全部债务比	4.07%	4.42%	-0.35%	

利息保障倍数	1.13	1.15	-1.74%	
现金利息保障倍数	2.14	3.39	-36.87%	报告期内，受公司新增项目投资增加等影响，公司经营活动产生现金流量净额较去年减少，进而导致现金利息保障倍数下降
EBITDA 利息保障倍数	1.16	1.18	-1.69%	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

### 三、重要事项

详见公司 2021 年年度报告全文第六节“重要事项”。