

金融街控股股份有限公司 2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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		
电话	010-66573955 010-66573088		
传真	010-66573956		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

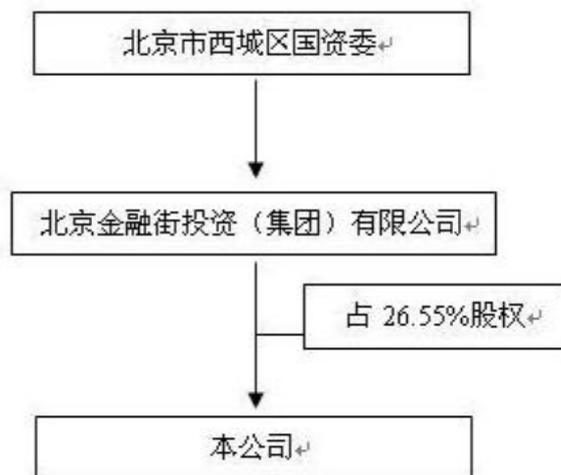
公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	17,233,868,061.31	9,637,282,533.87	78.82%	8,110,293,915.98
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,269,197,819.25	2,017,512,321.58	12.48%	1,782,442,799.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,306,368,829.68	1,140,126,063.41	14.58%	1,270,510,956.11
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,925,903,793.20	-2,225,457,420.37		-2,481,090,348.22
基本每股收益(元/股)	0.75	0.67	11.94%	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.75	0.67	11.94%	0.59
加权平均净资产收益率(%)	11.97%	11.52%	提高 0.45 个百分点	10.98%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	70,030,327,731.72	59,722,101,913.34	17.26%	54,168,114,471.42
归属于上市公司股东的净资产(元)	19,794,053,145.14	18,112,853,732.62	9.28%	16,900,651,826.28

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	191,128	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	189,850			
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	2.93%	88,788,652	0		0
全国社保基金一零八组合	其他	1.99%	60,379,979	0		0
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	其他	1.7%	51,315,552	0		0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.27%	38,550,690	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
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.87%	26,329,927	0		0
银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.83%	25,119,150	0		0
大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.8%	24,233,887	0		0
大连华信信达创业投资有限公司	其他	0.77%	23,284,059	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中, 第一大股东北京金融街投资(集团)有限公司与其他流通股股东不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他流通股股东是否属于一致行动人, 也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。					

(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



3、管理层讨论与分析

1、房地产行业政策变化及影响分析

(1) 宏观经济及房地产政策

① 宏观经济状况

2012年，全国国内生产总值51.93万亿元，同比增长7.8%；城镇居民人均可支配收入2.46万元，同比增长12.6%；社会消费品零售总额21.03万亿元，同比增长14.3%。国民经济和居民收入稳步增长。

② 房地产政策变化

2012年，国家坚持房地产调控不动摇，继续通过采取限购、房产税试点等方式抑制商品住宅投资、投机性需求。同时，国家通过差别化信贷政策、增加住房供应、推进保障房建设等方式，满足居民的自住性居住需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。

(2) 房地产市场运行情况

①根据国家统计局数据，2012年全国房地产市场运行情况如下：

表一：全国房地产市场发展情况统计表（2012年）

指标	2012年	同比增幅
房地产开发投资额（万亿元）	7.18	+16.2%
全国房屋新开工面积（亿平方米）	17.73	-7.3%
全国房屋施工面积（亿平方米）	57.34	+13.2%
全国房屋竣工面积（亿平方米）	9.94	+7.3%
全国商品房销售面积（亿平方米）	11.13	+1.8%
全国商品房销售额（万亿元）	6.45	+10.0%

2012年，全国房地产开发投资额增速较上年回落11.7个百分点；新开工面积增速较上年回落23.5个百分点；销售面积和销售额增速分别回落3.1和2.1个百分点。2012年房地产市场供应、销售增幅回落。

表二：住宅市场发展情况统计表（2012年）

指标	2012年	同比增幅
开发投资额（万亿元）	4.94	+11.4%
新开工面积（亿平方米）	13.07	-11.2%
施工面积（亿平方米）	42.90	+10.6%
竣工面积（亿平方米）	7.90	+6.4%
销售面积（亿平方米）	9.85	+2%
销售额（万亿元）	5.35	+10.9%

全国商品住宅投资额和新开工面积增速较上年分别回落18.8和24.1个百分点，销售额、销售面积增幅较上年分别回落1.9和2.1个百分点。住宅销售增速与整体房地产市场基本持平，但投资额增速明显落后于整体房地产市场。

表三：商务地产发展情况统计表（2012年）

类别	指标	2012年	同比增幅
办公楼	投资额（亿元）	3,367	+31.6%
	新开工面积（万平方米）	5,986	+10.9%
	竣工面积（万平方米）	2,315	+2.1%
	销售面积（万平方米）	2,254	+12.4%
	销售额（亿元）	2,773	+12.2%
商业营业用房	投资额（亿元）	9,312	+25.4%
	新开工面积（万平方米）	22,007	+6.2%
	竣工面积（万平方米）	10,226	+8.0%
	销售面积（万平方米）	7,759	-1.4%
	销售额（亿元）	7,000	+4.8%

2012年，办公楼、商业营业用房投资额增速分别为31.6%和25.4%，较上年分别回落9.1和5.1个百分点，增速有所放缓。

②根据仲量联行研究数据，2012年，北京甲级写字楼供应平稳，空置率稳步下降，租金涨幅超过10%。

2. 积极应对政策调整和市场变化，实现持续发展

报告期内，公司坚持“以科学发展观为指导，以可持续发展为核心，以依法合规、安全经营为前提，通过转变和创新，持续提高公司经营能力和管理水平，努力实现全年经营目标”的工作指导思想，积极应对市场变化，积极推进经营目标的实现。

(1) 推进战略深化。报告期内，公司结合内外部环境变化，明确战略发展方向，强化商务地产特色，提出在保持规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司持续、稳定、健康发展。

(2) 加强现金流管理，确保财务稳健。报告期内，公司通过加强销售回款，创新融资方式，拓宽融资渠道等多种方式融通资金，确保业务发展所需资金及现金流安全。

(3) 整体销售突破200亿，创历史新高。公司实施包括差异化策略在内的多种营销手段，全年实现住宅产品销售签约额约111亿元，较上年增长约135%；抓住商务地产市场机遇，充分利用大客户资源优势，全年实现商务地产销售签约额约94亿元，较上年增长约13%。

(4) 自持物业规模和收入稳步增长。报告期内，公司增加持有北京西单美晟商业项目及金融街E2项目部分四合院，自持项目总建筑面积达到约70万平米，全年实现经营和租赁收入约10.13亿元，较上年增长了约18%。

(5) 强化商务地产。报告期内，公司把握金融街拓展以及其他重点城市发展机遇，加大在城市核心区域的商务地产投资，先后获取金融街（月坛）中心、金融街（和平）中心等商务地产项目储备约47万平方米（地上建筑面积），合同金额约81亿元。

(6) 加强系统化、精细化管理，提升公司经营效率和效果。报告期内，公司以转变发展观念、转变发展方式、转变工作作风为核心，逐渐完善综合管控体系，提升管理效率；以市场为导向，以客户为中心，以过程为保障，注重产品研发，提升产品质量，为客户打造绿色、健康、科技、智能的产品；不断加强成本、费用控制，提升盈利能力。

(7) 强化风险管理和内部控制，不断提高公司治理水平，积极履行企业社会责任，坚持依法合规经营，防范经营风险。

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

无

(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

无

(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

(1) 本期增加1家二级子公司

经天津市工商行政管理局批准，由金融街控股股份有限公司出资组建融信（天津）投资管理有限公司。公司于2012年8月28日取得天津市滨海新区工商行政管理局换发的120116000125836号《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币2,000万元，实收资本为人民币2,000万元。

(2) 本期增加1家三级子公司

经天津市工商行政管理局批准，由金融街（天津）置业有限公司、平安信托有限责任公司共同出资组建金融街融展（天津）置业有限公司。公司于2012年7月26日取得天津市工商行政管理局和平分局换发的120101000104092号《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币120,000万元，实收资本为人民币120,000万元，其中：金融街（天津）置业有限公司以货币出资为人民币61,200万元，占注册资本的51%；平安信托有限责任公司以货币出资为人民币58,800万元，占注册资本的49%。