

# 金融街控股股份有限公司 2018 年第一季度报告正文

## 一、重要提示

1. 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

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

3. 公司第一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、财务总监张梅华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 二、公司基本情况

### （一）主要会计数据及财务指标

|                                | 2018 年 1~3 月       | 2017 年 1~3 月       | 本报告期比上年同期<br>增减 (%)   |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| 营业收入 (元)                       | 3,427,459,833.81   | 5,251,372,226.82   | -34.73%               |
| 归属于上市公司股东的净利润 (元)              | 547,937,091.61     | 538,398,054.73     | 1.77%                 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性<br>损益的净利润 (元) | 424,465,674.53     | 517,360,710.31     | -17.96%               |
| 经营活动产生的现金流量净额 (元)              | -7,619,204,290.13  | 923,283,892.20     | -925.23%              |
| 基本每股收益 (元/股)                   | 0.1833             | 0.1801             | 1.78%                 |
| 稀释每股收益 (元/股)                   | 0.1833             | 0.1801             | 1.78%                 |
| 加权平均净资产收益率 (%)                 | 1.84%              | 1.92%              | 下降 0.08 个百分点          |
|                                | 2018 年 3 月 31 日    | 2017 年 12 月 31 日   | 本报告期末比上年度<br>期末增减 (%) |
| 总资产 (元)                        | 132,661,659,672.19 | 125,215,578,495.76 | 5.95%                 |
| 归属于上市公司股东的净资产 (元)              | 30,137,140,542.60  | 29,555,216,959.11  | 1.97%                 |

### 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) | 0.1833        |

## 非经常性损益项目：

单位：元

| 项目  | 2018 年 1~3 月   |
|---|----------------|
| 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）                   | 1,789,621.81   |
| 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） | 653,777.00     |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                         | 18,322,012.61  |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                | 811,951.59     |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | 141,361,413.90 |
| 减：所得税影响额                                      | 39,345,688.12  |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 121,671.71     |
| 合计  | 123,471,417.08 |

（二）报告期末股东总人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 2018 年 3 月底股东持股情况列示）

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                         | 87,403 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 无           |              |         |    |
|-------------------------------------|--------|-----------------------|-------------|--------------|---------|----|
| 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   | 30.89%                | 923,152,518 | 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     | 3.36%                 | 100,309,152 | 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  |
| 中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 深 | 其他     | 0.45%                 | 13,509,907  | 0            | ---     | 0  |
| 中国人寿保险（集团）公司-传统-普通保险产品              | 国有法人   | 0.40%                 | 11,833,490  | 0            | ---     | 0  |
| 周春花                                 | 境内自然人  | 0.37%                 | 11,008,000  | 0            | ---     | 0  |
| 冯伟潮                                 | 境内自然人  | 0.33%                 | 9,917,351   | 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<br>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                     | 923,152,518   | 人民币普通股 | 923,152,518 |
| 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 |
| 中国证券金融股份有限公司                        | 100,309,152   | 人民币普通股 | 100,309,152 |
| 北京金融街资本运营中心                         | 68,417,008  | 人民币普通股 | 68,417,008  |
| 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  |
| 中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深 | 13,509,907  | 人民币普通股 | 13,509,907  |
| 中国人寿保险（集团）公司－传统－普通保险产品              | 11,833,490  | 人民币普通股 | 11,833,490  |
| 周春花                                 | 11,008,000  | 人民币普通股 | 11,008,000  |
| 冯伟潮                                 | 9,917,351   | 人民币普通股 | 9,917,351   |
| 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。<br>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             | 周春花通过国泰君安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 11,008,000 股，同时通过普通证券账户持有股份 0 股，合计持有 11,008,000 股。<br>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 9,917,351 股，同时通过普通证券账户持有股份 0 股，合计持有 9,917,351 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未进行约定购回交易。

### 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    | 2018年3月31日       | 2017年12月31日      | 变动幅度    | 变动原因               |
|-------|------------------|------------------|---------|--------------------|
| 其他应收款 | 1,769,093,241.16 | 1,058,283,750.60 | 67.17%  | 公司合作开发项目往来款增加      |
| 短期借款  | 1,917,200,000.00 | 950,000,000.00   | 101.81% | 公司短期借款增加           |
| 应付账款  | 4,694,308,883.99 | 9,084,275,747.91 | -48.32% | 公司支付土地款尾款，导致应付账款减少 |
| 其他应付款 | 4,601,123,329.85 | 2,834,184,962.90 | 62.34%  | 公司合作开发项目往来款增加      |

##### 2. 公司主要费用及收益项目变动情况

单位：元

| 项目    | 2018年1-3月        | 2017年1-3月        | 变动幅度     | 变动原因   |
|-------|------------------|------------------|----------|--|
| 营业收入  | 3,427,459,833.81 | 5,251,372,226.82 | -34.73%  | 公司开发项目结算存在季度间的不均衡性，加之行业调整影响，导致开发业务收入下降           |
| 营业成本  | 1,903,539,822.58 | 3,661,583,022.32 | -48.01%  | 公司营业收入下降导致营业成本相应下降                               |
| 财务费用  | 350,551,091.63   | 248,566,949.99   | 41.03%   | 公司债务融资增加，利息支出较去年同期增加，同时，经营物业抵押贷款不能利息资本化，导致财务费用增加 |
| 营业外收入 | 141,734,062.73   | 3,075,259.86     | 4508.85% | 报告期内，公司收到拆迁补偿款，去年同期无相关事项                         |

##### 3. 公司现金流量分析

###### (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-76.19亿元，上年同期为9.23亿元。主要原因是公司项目投资额较去年同期增加；同时，受行业调控政策影响，公司开发业务销售签约和回款较去年同期减少。

###### (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-1.89亿元，上年同期为9.69亿元。主要原因是去年同期公司赎回短期保本理财产品，报告期内公司无相关事项。

###### (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100.76亿元，上年同期-3.7亿元。主要原因是报告期内公司根据业务发展需要，新增债务融资较去年同期增加。

## （二）重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

### 一、公司总体经营情况

**1. 持续加强党建工作，贯彻党建就是生产力的方针。**报告期内，公司贯彻“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的方针，落地“三重一大”决策事项管理办法，明确各个权利主体职责权限，为公司经营管理顺利开展保驾护航；组织“三评一考”、“两学一做”专题组织生活会，不断增强党组织的凝聚力、战斗力和创造力。

**2. 季度间不均衡导致业绩变动，公司经营整体稳定。**报告期内，公司实现营业收入约 34.3 亿元，较去年同期下降约 34.7%，主要原因是公司开发项目结算存在季度间的不均衡，加之行业调整影响，导致开发业务收入下降；受益于项目经营利润率结构性提升以及收到拆迁补偿款等因素，公司实现归属于母公司净利润约 5.5 亿元，同比增长约 1.8%。

**3. 加强自持物业管控，自持物业盈利能力持续提升。**报告期内，公司写字楼、商业、酒店板块实现营业收入约 5.2 亿元，较上年同期增加约 11%；实现息税前利润约 3.9 亿元，较上年同期增加约 15%。公司自持业务盈利能力持续提升的主要原因：一是公司培育期项目加强招租管理，出租率持续提高；二是公司成熟期项目加强租约管理、完善增值服务，租金水平稳步提升。

**4. 落实区域发展战略，合理价格获取优质项目资源。**报告期内，公司加强战略落地，在区域发展上继续加强在五大城市群中心城市和环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域的项目投资拓展力度，通过参与司法拍卖、合作开发等方式，在北京、武汉、廊坊地区以合理价格获取 3 个项目，新增权益投资额 41.2 亿元。

**5. 强化产品服务品质，提升公司项目综合竞争能力。**报告期，公司继续坚持以提升产品品质和服务品质为导向，完善产品标准化建设、加强项目全过程管控、深化供应商管理体系，提升产品品质；继续坚持“价值营销”，推行“智慧案场”创新管理工具、加强项目两点一线建设，提升客户体验。

**6. 坚持依法合规经营，促进企业持续稳定健康发展。**报告期内，公司加强对行业趋势、市场调控等方面的研究和监控，动态评估重点风险变动情况，积极应对行业和市场发展形势变化；加强依法合规经营，强化风险审计、内部内控、纪检监察的职能联动，强化闭环管理和体系完善，使风险管理和内控监督全面覆盖公司经营管理的重点领域，促进公司持续、稳定、健康发展。

## 二、公司对外担保情况

### 1. 按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 355,743 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、控股子公司及参股公司债务融资提供担保。截止报告期末，上述担保情况如下：

| 担保对象             | 关联关系  | 担保金额（万元） |
|------------------|-------|----------|
| 上海融兴置地有限公司       | 全资子公司 | 250,000  |
| 上海杭钢嘉杰实业有限公司     | 全资子公司 | 230,000  |
| 广州融辰置业有限公司       | 全资子公司 | 172,000  |
| 上海融御置地有限公司       | 全资子公司 | 126,000  |
| 金融街融拓（天津）置业有限公司  | 全资子公司 | 99,990   |
| 北京金丰万晟置业有限公司     | 控股子公司 | 82,600   |
| 金融街津塔（天津）置业有限公司  | 全资子公司 | 75,850   |
| 重庆金铎置业有限公司       | 全资子公司 | 30,000   |
| 广州融都置业有限公司       | 全资子公司 | 28,390   |
| 金融街广州置业有限公司      | 全资子公司 | 19,385   |
| 金融街惠州置业有限公司      | 控股子公司 | 10,000   |
| 天津盛世鑫和置业有限公司     | 控股子公司 | 9,900    |
| 金融街东丽湖（天津）置业有限公司 | 控股子公司 | 5,100    |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司  | 参股公司  | 44,100   |

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 1,183,315 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 9.45%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 40.04%。

### 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。

（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 2018 年 1~6 月经营业绩的预计**

适用  不适用

**(五) 证券投资情况**

适用  不适用

**(六) 衍生品投资情况**

适用  不适用

**(七) 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

适用  不适用

**(八) 违规对外担保情况**

适用  不适用

**(九) 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