

金融街控股股份有限公司 2018 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

| | 2018年9月30日 | 2017年12月31日 | 本报告期末比上年度末增减(%) | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 总资产(元) | 145,000,458,855.72 | 125,215,578,495.76 | 15.80% | |
| 归属于上市公司股东的净资产(元) | 29,732,699,176.21 | 29,555,216,959.11 | 0.60% | |
| | 2018年7~9月 | 本报告期比上年同期增减(%) | 2018年1~9月 | 年初至报告期末比上年同期增减(%) |
| 营业收入(元) | 2,060,321,194.14 | -65.20% | 8,689,679,229.26 | -45.38% |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | 175,937,123.32 | -54.00% | 1,040,908,275.66 | -27.91% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | 139,980,378.02 | -59.63% | 847,432,571.99 | -37.19% |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | -- | -- | -10,290,446,410.34 | --- |
| 基本每股收益(元/股) | 0.06 | -50.00% | 0.35 | -27.08% |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.06 | -50.00% | 0.35 | -27.08% |
| 加权平均净资产收益率(%) | 0.59% | 下降 0.78 个百分点 | 3.53% | 下降 1.66 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） | 0.35 |

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） | 1,780,802.07 |
| 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） | 12,010,217.79 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 88,755,514.11 |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 756,295.34 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 154,434,469.61 |
| 减：所得税影响额 | 63,707,391.79 |
| 少数股东权益影响额（税后） | 554,203.46 |
| 合计 | 193,475,703.67 |

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 2018 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 | 85,545 | 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 | -- | -- |
|-------------------------|--|-------------|-------------|----|----|
| 中国证券金融股份有限公司 | 2.99% | 89,369,021 | 0 | -- | -- |
| 北京金融街资本运营中心 | 2.29% | 68,417,008 | 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 | 0.45% | 13,518,927 | 0 | -- | -- |
| 周春花 | 0.41% | 12,238,800 | 0 | -- | -- |
| 冯伟潮 | 0.34% | 10,182,351 | 0 | -- | -- |
| 香港中央结算有限公司 | 0.32% | 9,458,972 | 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 | | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 89,369,021 | 人民币普通股 | 89,369,021 | | |
| 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 | | |
| 富邦人寿保险股份有限公司—自有资金 | 13,518,927 | 人民币普通股 | 13,518,927 | | |
| 周春花 | 12,238,800 | 人民币普通股 | 12,238,800 | | |
| 冯伟潮 | 10,182,351 | 人民币普通股 | 10,182,351 | | |
| 香港中央结算有限公司 | 9,458,972 | 人民币普通股 | 9,458,972 | | |
| 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。 | | | | |
| 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 1,230,800 股，合计持有 12,238,800 股。 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 0 股，合计持有 10,182,351 股。 | | | | |

公司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 | 2018年9月30日 | 2017年12月31日 | 变动幅度 | 主要变动原因 |
|-----------|-------------------|-------------------|---------|---|
| 其他应收款 | 2,925,914,479.74 | 1,058,283,750.60 | 176.48% | 报告期内，公司合作方式项目投资增加，公司向参股项目提供的股东借款增加 |
| 短期借款 | 3,360,990,000.00 | 950,000,000.00 | 253.79% | 报告期内，公司短期借款增加 |
| 长期借款 | 40,730,362,887.53 | 29,099,454,600.70 | 39.97% | 报告期内，公司根据项目开发需要，筹集中长期资金 |
| 应付票据及应付账款 | 4,166,755,374.12 | 9,302,884,783.28 | -55.21% | 报告期内，公司支付了获取项目的尾款 |
| 预收款项 | 13,955,061,153.60 | 10,212,198,276.80 | 36.65% | 报告期内，预收账款增加一是公司销售签约和回款保持合理规模，二是受公司项目结算季度间的不均衡性及行业调整影响，公司房地产开发业务结算收入同比减少 |
| 其他应付款 | 5,679,474,557.93 | 2,834,184,962.90 | 100.39% | 报告期内，公司合作方式项目投资增加，合作方向公司控股项目提供的股东借款增加 |

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

| 项目 | 2018年1-9月 | 2017年1-9月 | 变动幅度 | 主要变动原因 |
|-------|------------------|-------------------|---------|--|
| 营业收入 | 8,689,679,229.26 | 15,910,789,159.56 | -45.38% | 报告期内，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，导致营业收入下降 |
| 营业成本 | 4,579,259,544.28 | 11,171,063,336.96 | -59.01% | 报告期内，公司开发项目结算规模较去年同期下降，营业成本减少 |
| 税金及附加 | 814,795,634.51 | 1,197,005,005.79 | -31.93% | 报告期内，公司房地产开发业务结算收入较去年同期下降，相应税金及附加减少 |
| 销售费用 | 365,096,673.98 | 382,961,975.53 | -4.67% | |
| 管理费用 | 295,272,365.35 | 296,138,564.90 | -0.29% | |
| 财务费用 | 1,051,728,035.36 | 795,096,753.33 | 32.28% | 报告期内，公司财务费用增加一是债务融资增加，利息支出较去年同期有所增加；二是公司股权并购资金和经营物业抵押贷款利息无法资本化 |
| 营业外收入 | 163,413,225.72 | 18,570,145.95 | 779.98% | 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

单位：元

| | 2018 年 1~9 月 | 2017 年 1~9 月 | 同比增减 |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -10,290,446,410.34 | -2,644,256,327.98 | --- |
| 经营活动现金流入小计 | 15,349,966,310.48 | 16,218,453,806.70 | -5.35% |
| 经营活动现金流出小计 | 25,640,412,720.82 | 18,862,710,134.68 | 35.93% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,993,353,513.64 | 958,246,391.68 | -412.38% |
| 投资活动现金流入小计 | 161,929,317.75 | 10,852,629,830.07 | -98.51% |
| 投资活动现金流出小计 | 3,155,282,831.39 | 9,894,383,438.39 | -68.11% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 14,164,719,153.76 | -422,934,840.69 | --- |
| 筹资活动现金流入小计 | 25,529,113,155.88 | 14,246,950,000.00 | 79.19% |
| 筹资活动现金流出小计 | 11,364,394,002.12 | 14,669,884,840.69 | -22.53% |
| 现金及现金等价物净增加额 | 880,997,792.93 | -2,109,042,466.68 | --- |

(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-102.90 亿元，上年同期为-26.44 亿元。主要原因是公司项目获取和工程建设支出较去年同期增加。

(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-29.93 亿元，上年同期为 9.58 亿元。主要原因公司以股权收购方式获取项目投资较去年同期增加。

(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 141.65 亿元，上年同期-4.23 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

1. 非标意见情况

适用 不适用

2. 其他

一、公司 2018 年 1~9 月总体经营情况

报告期内，中央政治局会议强调房地产市场“坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”，房地产调控政策仍然从紧。面对调控形势，公司重点开展以下工作：

1、围绕经营开展党建，发挥党的核心作用。报告期内，公司党委继续深入贯彻党的十九大报告精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，围绕经营抓党建。推进党建工作在党委系统内、项目建设过程以及项目运营服务过程中实现全覆盖，实现党委把方向、管大局、保落实，充分发挥党组织引领作用；建立党建工作目标量化考核体系，强化党组织成员责任意识；以多种形式、创新载体持续开展宣传教育活动，提升企业凝聚力，促进公司发展。

2、科学统筹资金管理，保障公司财务稳健。报告期内，公司加强资金统筹管理，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，提升资金与业务衔接度；同时，合理安排融资工作，完成含权公募公司债回售工作，“15 金街 01”债券调整后三年票面利率为 4.74%（存续规模 39.2 亿元）；申报私募公司债，并取得 60 亿元注册额度；加大项目层面股权合作力度，吸收社会资金，确保公司财务稳健。

3、做精资产管理业务，盈利能力持续提升。报告期内，公司构建了符合公司战略发展要求的大资产管理体系，设立写字楼、商业、酒店、文旅、城市更新等业务板块事业部，实现专业化、精细化管理。公司资产管理各项目营运状况良好，实现营业收入约 18.4 亿元，较上年同期增加约 9%；实现息税前利润约 10.6 亿元，较上年同期增加约 10%，资产管理业务营业收入、息税前利润均再创同期历史新高。

4、积极应对市场变化，销售签约明显增长。报告期内，面对房地产行业调控政策持续从紧，重点城市销售金额销售下滑的市场形势，公司密切关注市场动向，一是通过加快前期效率、推进价值营销等措施，新开盘项目销售去化取得良好效果；二是通过加强大客户洽谈和定制化销售、把握市场销售窗口期，推进项目产成品销售及网签工作，前三季度实现销售签约额约 172 亿元，较去年同期增长 68%。其中，商务地产项目实现销售签约额 16 亿元（销售面积 5 万平米）；住宅地产项目实现销售签约额 156 亿元（销售面积 53 万平米）。

5、坚持稳健投资策略，完善公司区域布局。报告期内，公司简化投资决策流程、优化投资管理标准，进一步提高投资决策效率；同时，坚持科学稳健的投资策略，综合运用兼并收

购、合作开发、“招拍挂”等方式，持续深耕已进入区域中心城市和周边卫星城，在北京、天津、成都、武汉、重庆、廊坊、常熟、遵化等城市以合理价格获取 15 个项目，新增项目权益投资额 129 亿元，新增权益建筑面积 271 万平米，初步形成五大城市群战略布局（累计进入 13 个城市），进一步夯实公司持续稳定健康发展的基础。

6、提高产品综合价值，增强项目竞争能力。报告期内，公司继续坚持以提升产品品质和服务品质为导向，持续完善“绿色智慧楼宇+life 金融街·5C 服务体系”商务产品价值体系，创新构建“Life 金融街·悦生活（金品家+金智家+融社区）”住宅产品价值体系，完善产品标准；按照项目全过程、多维度的品控管理思路，实现品控管理系统化、制度化，全面提升产品品质；持续完善成本采购制度和成本标准体系，科学管控项目成本，提升项目竞争能力。

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 355,003 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。截止报告期末，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 | 216,000 |
| 金融街广州置业有限公司 | 全资子公司 | 214,400 |
| 广州融辰置业有限公司 | 全资子公司 | 196,000 |
| 金融街融拓（天津）置业有限公司 | 全资子公司 | 99,980 |
| 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 | 75,300 |
| 广州融都置业有限公司 | 全资子公司 | 65,191 |
| 天津盛世鑫和置业有限公司 | 控股子公司 | 9,400 |
| 金融街惠州置业有限公司 | 控股子公司 | 5,000 |

| | | |
|------------------|-------|------------------|
| 金融街东丽湖（天津）置业有限公司 | 控股子公司 | 3,489 |
| 北京未来科技城昌金置业有限公司 | 参股公司 | 44,100 |
| 合计 | | 1,361,460 |

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 1,361,460 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 10.87%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 46.06%。

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）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 |
|--------|-----------|---------------|--------------|----------|
| 银行理财产品 | 自有资金 | 7,000 | 0 | 0 |
| 信托理财产品 | 自有资金 | 8,044 | 8,044 | 0 |
| 合计 | | 15,044 | 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 |
|-----------------|------|--------|---|
| 2018 年 4 月 17 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 |
| 2018 年 5 月 25 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 5 月 28 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 6 月 20 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 7 月 18 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 7 月 25 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 9 月 5 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 9 月 6 日 | 实地调研 | 机构 | |
| 2018 年 9 月 11 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