

# 金融街控股股份有限公司 2017 年年度报告摘要

## 一、重要提示

(一) 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。

(二) 非标准审计意见提示

适用  不适用

(三) 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

(四) 是否以公积金转增股本

是  否

(五) 公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为: 以 2017 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 3.00 元 (含税), 送红股 0 股 (含税), 不以公积金转增股本。

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

## 三、主要会计数据和财务指标

### (一) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	25,519,340,880.51	19,852,543,654.29	28.54%	15,564,750,045.63
归属于上市公司股东的净利润	3,006,412,344.59	2,804,370,409.02	7.20%	2,253,185,469.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,756,410,945.83	1,292,485,276.45	35.89%	600,785,688.72
经营活动产生的现金流量净额	-7,254,328,127.47	17,085,923,185.80	-142.46%	-12,841,570,688.33
基本每股收益（元/股）	1.01	0.94	7.45%	0.75
稀释每股收益（元/股）	1.01	0.94	7.45%	0.75
加权平均净资产收益率	10.56%	10.60%	下降 0.04 个百分点	9.03%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	125,215,578,495.76	112,835,514,687.26	10.97%	105,678,675,860.28
归属于上市公司股东的净资产	29,555,216,959.11	27,743,037,929.06	6.53%	25,487,270,687.29

## （二）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	5,251,372,226.82	4,739,454,761.40	5,919,962,171.34	9,608,551,720.95
归属于上市公司股东的净利润	538,398,054.73	523,021,032.58	382,507,443.67	1,562,485,813.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	517,360,710.31	485,034,074.95	346,782,963.85	407,233,196.72
经营活动产生的现金流量净额	923,283,892.20	1,542,886,475.94	-5,110,426,696.12	-4,610,071,799.49

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不存在差异

## 四、股本及股东情况

### （一）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

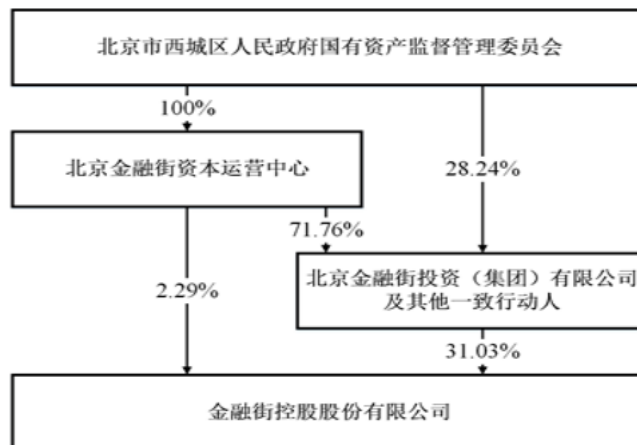
报告期末普通股股东总数	83,864	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	85,550	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称		股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条	质押或冻结情况	

				件的股份数量	股份状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	国有法人	30.09%	899,414,493	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	-	-
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	-	-
中国证券金融股份有限公司	其他	3.32%	99,299,945	0	-	-
北京金融街资本运营中心	其他	2.29%	68,417,008	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	-	-
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	0.67%	20,019,955	0	-	-
全国社保基金四一四组合	其他	0.67%	19,999,356	0	-	-
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.50%	15,071,389	0	-	-
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	境外法人	0.43%	12,839,024	0	-	-
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

（三）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



报告期内，北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）对北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）实施增资扩股。增资完成后，资本运营中心及西城区国资委分别持有金融街集团 71.76%及 28.24%的股权，资本运营中心成为金融街集团的控股股东及公司的间接控股股东。公司的控股股东仍是金融街集团，实际控制人仍是北京市西城区国资委。详情参见公司于 2017 年 4 月 24 日、2017 年 5 月 12 日、2017 年 6 月 20 日及 2017 年 10 月 13 日在中国证监会指定媒体披露的相关公告。

截至 2018 年 2 月底，金融街集团及其一致行动人合计持有公司 1,019,734,382 股股份，占公司已发行总股份的 34.12%。

## 五、公司债券情况

### （一）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	15 金街 01	112273	2021 年 08 月 20 日	400,000	3.84%
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	15 金街 02	112274	2025 年 08 月 20 日	100,000	4.20%
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	15 金街 03	112277	2022 年 08 月 31 日	400,000	4.24%
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 金控 01	118541	2021 年 02 月 25 日	200,000	3.83%
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 金控 02	118611	2021 年 04 月 13 日	150,000	3.80%
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685	2021 年 06 月 01 日	150,000	3.85%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739	2021 年 07 月 12 日	150,000	3.73%
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	16 金街 01	112455	2021 年 10 月 13 日	50,000	2.90%
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	16 金街 02	112456	2023 年 10 月 13 日	200,000	3.20%
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 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 01、16 金控 02、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、16 金街 02 当期利息				

### （二）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信证券评估有限公司对公司主体及上述公开发行公司债券评级为 AAA。

报告期内，中诚信证券评估有限公司对公司主体及公开发行公司债券进行了 2017 年度跟踪评级，主体评级和债项评级均为 AAA，评级结果披露于交易所网站及中诚信证券评估有限公司网站。

2015 年，公司发行中期票据 15 金融街 MTN001、15 金融街 MTN002，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的中期票据进行了 2017 年度跟踪评级，主体信用等级为 AAA；2017 年发行中期票据 17 金融街 MTN001A、17 金融街 MTN001B，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司进行了主体

评级，主体信用等级为 AAA，不存在评级差异情况。

### （三）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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	73.08%	72.41%	0.67%
EBITDA 全部债务比	7.58%	6.53%	1.05%
利息保障倍数	2.41	1.73	39.31%

## 六、经营情况讨论与分析

### （一）房地产行业形势分析

#### 1. 行业政策变化分析

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。需求端，重点城市持续执行限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策；供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制；金融端，加强房地产行业资金监管，企业融资成本上升，资金压力加大。

#### 2. 全国市场形势分析

根据国家统计局和 WIND 数据，2017 年，全国商品房销售面积为 16.9 亿平方米，同比增长 7.7%，增速较 2016 年回落 14.8 个百分点；全国商品房销售金额为 13.4 万亿元，同比增长 13.7%，增速较 2016 年回落 21.1 个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售金额同比下降 26.1%，二线城市销售金额同比增长 11.1%，三四线城市销售金额同比增长 27.7%。受调控政策影响，全国商品房销售增速回落，不同城市分化明显，重点城市商品房销售下滑幅度较大。

根据国家统计局和 WIND 数据，2017 年，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨 5.6%，其中，一线城市、二线城市、三四线城市新建商品住宅价格同比分别上涨 0.6%、4.3% 和 6.8%，其中，一线城市新建商品住宅价格已经连续 7 个月环比零增长或负增长。

根据国家统计局和 WIND 数据，2017 年，全国土地购置面积为 2.5 亿平方米，同比增长 15.8%，增速较 2016 年提升 19.2 个百分点；土地成交价款为 1.4 万亿元，同比增长 49.4%。2017 年，全国 100 个大中城市成交土地溢价率为 29.4%，较 2016 年下降 17.8 个百分点，其中，一线城市、二线城市成交土地溢价率分别为 15.1%、30.9%，较 2016 年分别下降 29.0、22.8 个百分点。

#### 3. 重点城市市场分析

根据中国指数研究院数据，2017 年，公司进入的北京、上海、广州、天津等区域中心城市商品房销售面积分别为 980、1,843、1,308、1,401 万平方米，同比分别下降 50.0%、42.2%、26.2%、44.0%；商品房销

售金额分别为 3,039、4,501、2,337、2,183 亿元，同比分别下降 44.8%、44.1%、23.1%、35.9%。重庆商品房销售面积同比增长 30.5%，商品房销售金额同比增长 63.1%。

根据中国指数研究院数据，2017 年，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆等区域中心城市土地成交面积为 1.6 亿平方米，同比增长 3.7%；土地成交价格均值为 14,190 元/平方米，成交土地溢价率均值为 14.7%，较 2016 年 43.7% 的成交土地溢价率下降 29 个百分点。

根据世邦魏理仕市场报告，2017 年，北京、上海、天津优质写字楼整体空置率分别为 5.6%、12.6%、37.0%，整体租金同比分别增长 1.5%、下降 1.2%、增长 1.2%。

## （二）公司经营管理回顾

报告期内，面对行业发展形势变化和内部业务发展要求，公司按照年初制定的“调整结构、提升能力、创新发展、稳中求进”的经营工作思路，重点推进以下几项工作：

**1. 党建工作入章，完善公司治理结构。**报告期内，公司加强党的建设，将党建工作纳入公司章程，明确了党组织的领导核心和政治核心作用，明确了党委在重大决策事项、党管人才干部的决策职能，进一步完善公司治理结构；围绕业务中心抓党建，开展献计策、谋发展活动，鼓励党员发挥先锋模范作用，立足岗位做贡献；坚持正确的选人用人导向，选优配强各级管理人员；创新项目党组织建设，实现党组织全覆盖；创新党建工作方式，运用互联网等创新方式组织学习十九大精神等活动。

**2. 修订发展战略，明确发展方向思路。**报告期内，公司启动了新一轮发展战略修订工作，结合行业发展趋势和公司内部状况，明确了新一轮发展战略方向和思路：完善了区域布局，提出了“深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈卫星城/区域”的区域战略；完善了业务布局，明确了“以开发销售业务和资产管理业务为双轮，以四大产品体系、四大服务体系为抓手，打造房地产全价值链业务平台”的业务战略。公司新一轮发展战略将引领公司的持续、稳定、健康发展。

**3. 坚持规范运作，促进公司稳健发展。**报告期内，公司组织董事、监事和高级管理人员通过多种方式参加公司规范治理方面培训，提高公司管理人员的合规意识、责任意识；安排董事、监事定期调研子公司项目、对拟获取项目现场踏勘，提高董事会重大项目投资决策的能力；坚决执行风险监控全方位覆盖的管理要求，加强内控执行监督和审计监督，实现风险、内控、审计的联动效应，强化闭环管理，进一步提升公司综合运营能力，保障公司合规经营，为实现公司稳健发展保驾护航。

**4. 坚持以人为本，增强内生发展动力。**报告期内，公司围绕战略发展方向及经营目标，按照房地产全价值链一体化业务平台需要，加强人才培养和梯队建设，保障公司业务发展；持续深化机制改革，按照市场对标、业绩优先的原则，完善子公司年度目标考核体系，逐步健全开发类子公司分级管理体制，制定业务职能人员激励机制，促进公司内生发展；公司多维度、多方式关爱员工的工作、健康和生活的企业文化。公司员工满意度达到房地产行业优秀雇主水平。

**5. 推进价值投资，获取优质项目资源。**报告期内，公司完善区域布局，新进入了武汉、成都、苏州、佛山、廊坊等共计 5 个城市/区域，初步完成新一轮区域战略布局；丰富项目获取方式，综合运用公开市场招拍挂、兼并收购、联合开发等渠道获取项目资源，共获取优质项目 18 个，新增权益投资额逾 247 亿元。此外，公司与石家庄新华区政府、武汉市青山区政府、遵化市政府签订了合作框架协议，为公司持续获取战略性项目资源打下基础。

**6. 应对市场变化，保持合理销售规模。**报告期内，国家坚持分类调控、因城施策的房地产调控政策，不同城市市场出现分化，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆等重点城市销售金额同比下降 30% 以上。面对行业政策和市场形势，公司积极应对，通过加强大客户定制销售、运用智慧案场创新营销模式等措施，实现销售签约额 235.7 亿元，其中，商务产品实现销售签约额 80.7 亿元，住宅产品实现销售签约额 155.0 亿元，销售签约规模保持合理水平。

**7. 增持优质物业，提升资产管理能力。**报告期内，公司增持区域中心城市核心区域的优质物业，将天津金融街南开中心和北京金融街·万科丰科中心计入投资性房地产持有经营，年末公司持有物业面积约 121 万平方米，持有物业结构持续优化；公司通过增加写字楼出租面积、加强项目租约管理、优化项目业态配比、深化项目特色经营等措施，写字楼、商业、酒店板块实现营业收入 20.4 亿元，同比增长 18%，实现息税前利润 11.7 亿元，同比增长 20%，自持业务营业收入、息税前利润、息税前利润率再创历史新高。

**8. 强化产品品质，提升市场竞争能力。**报告期内，公司秉承“绿色、健康、智慧、人文”的理念，按照“绿色智慧楼宇+life 金融街·5C 服务体系”标准打造商务产品，按照“健康智慧社区+ life 金融街·融社区服务体系”标准打造住宅产品，按照“共享办公+life 金融街·金融集服务体系”标准打造金融集产品；公司从产品定位、设计审查、供应商升级、项目品质管控、两点一线管理等关键点，强化产品品质管理，提升产品品质和运营效率；公司将商务产品服务体系、住宅产品服务体系、金融集服务体系在全国重点项目进行落地和复制，打造优质服务品牌，综合提升市场竞争能力。

**9. 拓展融资渠道，降低综合资金成本。**报告期内，在“防风险、去杠杆”的金融政策导向下，房地产行业融资环境趋紧，资金成本上升。公司加强融资创新、拓展融资渠道，成功发行 30 亿元中期票据（3+2 年期票面利率 4.65%、5 年期票面利率 4.75%）和 66.5 亿元金融街中心 CMBS（3+3+3+3 年期，票面利率 5.12%）；同时，通过加强资金统筹和调度，提高资金使用效率，降低综合资金成本。

### （三）报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

### （四）占公司主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的产品情况

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	23,243,951,328.68	17,351,711,448.89	25.35%	32.67%	34.09%	-0.79%
物业出租	1,560,369,574.92	136,185,016.69	91.27%	24.80%	38.19%	-0.85%
物业经营	644,344,801.13	464,087,678.99	27.98%	0.23%	0.27%	-0.03%
其他收入	70,675,175.78	62,662,383.40	11.34%	-83.90%	-83.86%	-0.20%
<b>分地区</b>						
北京地区	12,402,104,681.06	7,973,406,364.61	35.71%	33.91%	47.96%	-6.11%
天津地区	5,056,007,153.80	3,716,799,165.04	26.49%	249.72%	260.54%	-2.20%
重庆地区	3,197,980,370.36	2,691,275,503.14	15.84%	72.75%	60.19%	6.60%
惠州地区	604,679,306.26	365,383,481.83	39.57%	-58.73%	-69.78%	22.11%
上海地区	558,810,557.99	344,753,480.38	38.31%	-84.87%	-87.65%	13.86%
广州地区	3,699,758,811.04	2,923,028,532.97	20.99%	73.26%	63.25%	4.84%

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 232.4 亿元（结算面积约 112 万平方米），同比增长 32.7%，主要原因是公司积极应对市场变化，在加强项目管控、保障项目工程顺利竣工的前提下，创新营销模式、提升产品品质、完善服务体系，销售签约保持合理规模。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 15.6 亿元，同比增长 24.8%，主要原因一是对于培育期项目，通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过整合区域资源、提供增值服务、强化换租管理，提升项目租金水平，提高租金收入。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 6.4 亿元，同比增长 0.23%，主要原因是酒店板块深化特色经营、深挖项目潜力、提升客户服务，营业收入保持稳定。

#### （五）是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### （六）报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用



## 七、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 八、涉及财务报告的相关事项

### （一）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

#### 1. 重要会计政策变更

（1）根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。

报告期内，公司不存在终止经营事项。

（2）根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。

报告期内，公司列入其他收益的政府补助金额为 6,692,447.28 元（上期无影响）。

（3）根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。

报告期内，公司对比较报表的列报进行了相应调整，由营业外收入、营业外支出调整至资产处置收益的金额本期为 5,886,790.65 元（上期无影响）。

上述会计政策变更对公司期初、期末净资产无影响。

#### 2. 会计估计变更

无。

### （二）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

### （三）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. 报告期内新纳入合并范围的子公司

##### （1）报告期内新设立的子公司

金融街（遵化）置业有限公司	深圳融祺投资发展有限公司
金融街成都置业有限公司	武汉融拓盛澜房地产开发有限公司
金融街武汉置业有限公司	北京融方企业管理服务有限公司
北京金融街京西置业有限公司	北京融玺企业管理服务有限公司
惠州融腾置业有限公司	佛山融展置业有限公司
金融街重庆裕隆实业有限公司	遵化古泉小镇旅游发展有限公司
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	金融街重庆融平置业有限公司
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	金融街融兴（天津）置业有限公司
金融街（遵化）房地产开发有限公司	北京融轩企业管理服务有限公司
金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司	京津融城（天津）置业有限公司
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	北京融丰置业有限公司
北京融平企业管理服务有限公司	北京融德房地产开发有限公司
上海融栩实业有限公司	苏州融拓置业有限公司
广州融麒投资有限公司	天津丽湖融园置业有限公司

##### （2）报告期内通过收购方式增加的子公司

报告期内，公司收购成都中逸实业有限公司，确认股权款 592,382,904.96 元，持股比例 90%；公司子公司金融街武汉置业有限公司收购武汉金田房地产集团有限公司，确认股权款 101,894,200.00 元，持股比例 85%。收购上述公司的实质主要是购买其所拥有项目资源。

上述新纳入合并范围的子公司具体信息请见“附注七、在其他主体中的权益”。

#### 2. 报告期内不再纳入合并范围的子公司

报告期内，公司注销子公司金融街融通（北京）置业有限公司。