

金融街控股股份有限公司 2015 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。

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	吕国强	
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	
电子信箱	investors@jrjkg.com	investors@jrjkg.com	

二、报告期公司所在行业形势

1. 行业政策变化分析

2015 年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，中央陆续出台降息降准、降低首付、减免税费等政策，促进房地产市场存货去化工作。

2. 全国市场形势分析

根据国家统计局数据，2015 年，全国商品房销售面积 12.8 亿平米，同比增长 6.5%；商品房销售额 8.7 万亿元，同比增长 14.4%，全国商品房销售有所回升。

2015 年末，全国商品待售面积同比增长 15.6%，全国商品房库存水平创历史新高。其中，一线城市去化周期回归健康，商品房销售价格上涨约 17%；三四线城市去化周期依然保持在高位，销售价格下跌约 1%。不同城市库存去化压力分化更加明显。

2015 年，全国土地成交价格同比上涨 11.3%，地价涨幅高于房价涨幅 3.9 个百分点；尤其是一线城市土地溢价率攀升至近 30%，甚至出现地价高于房价情况。

3. 重点城市市场分析

根据中国指数研究院数据，2015 年，北京、上海商品房销售额同比分别增长 28%、46%，商品房销售面积同比分别增长 7%、17%，销售去化周期约为 12 个月，市场供求关系有所改善，项目投资竞争加剧，北京、上海土地溢价率分别为 38%、30%的历史高位；广州商品房销售额和 2014 年基本持平，商品房销售面积同比增长 7%，销售去化周期约为 17 个月，市场销售去化存在一定压力，广州土地溢价率达到 10%；天津商品房销售额同比增长 20%，商品房销售面积同比增长 10%，销售去化周期约为 22 个月，市场销售去化压力较大，天津土地溢价率依然达 8%；重庆商品房销售额同比增长 5%，商品房销售面积同比增长 6%，销售去化周期约为 17 个月，市场销售去化压力较大，重庆土地溢价率保持在 2%的较低水平。

根据世邦魏理仕市场报告，2015 年末，北京、上海甲级写字楼整体空置率分别为 6%、5%，甲级写字楼整体租金同比分别上涨 0.2%、5.4%，北京、上海的甲级写字楼出租市场目前处于供求健康、租金上涨状态；天津甲级写字楼整体空置率为 28%，甲级写字楼整体租金同比下跌 2.4%，天津甲级写字楼出租市场短期存在供大于求的压力。

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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	15,564,750,045.63	22,035,885,738.98	-29.37%	19,882,571,993.12
归属于上市公司股东的净利润	2,253,185,469.54	2,927,455,188.84	-23.03%	2,891,517,256.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	600,785,688.72	2,067,655,335.83	-70.94%	2,624,847,880.20
经营活动产生的现金流量净额	-12,841,570,688.33	-321,179,673.20		-2,905,952,632.24
基本每股收益（元/股）	0.75	0.97	-22.68%	0.96
稀释每股收益（元/股）	0.75	0.97	-22.68%	0.96
加权平均净资产收益率	9.03%	12.61%	下降 3.58 个百分点	13.79%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	105,678,675,860.28	87,587,439,628.34	20.66%	76,070,576,432.56
归属于上市公司股东的净资产	25,487,270,687.29	24,217,096,726.54	5.24%	22,281,537,719.89

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,276,046,317.27	3,642,998,347.60	2,558,917,674.03	8,086,787,706.73
归属于上市公司股东的净利润	797,579,156.17	61,222,070.16	154,593,189.12	1,239,791,054.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-89,138,255.97	19,862,228.81	130,105,431.92	539,956,283.96
经营活动产生的现金流量净额	-4,247,892,353.26	3,528,439,715.04	-11,988,660,287.21	-133,457,762.90

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	155,864	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	128,337	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	27.89%	833,493,247	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	9.12%	272,707,596	0			
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	89,371,733	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	其他	1.77%	52,910,000	0			
长江证券股份有限公司	其他	0.82%	24,602,700	0			
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	0.43%	12,839,024	0			
程海庆	境内自然人	0.34%	10,145,927	0			
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.31%	9,131,975	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					

2、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、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

面对外部行业环境变化和内部自身发展要求，报告期内，公司推进了以下几项重点工作：

1. 加强营销管理，销售签约实现较快增长。报告期内，公司抓住市场回暖窗口期，通过加强营销模式创新、采取灵活销售策略、加强销售考核激励等措施，公司实现销售签约面积85万平方米，同比增长42%，实现销售签约金额150亿元，同比增长15%。

2. 深耕一线城市，积极获取优质项目资源。报告期内，公司坚持“聚焦一线城市，把握京津冀一体化机遇，关注人口吸纳力强、市场供求关系健康的区域中心城市”的项目投资策略，科学把握土地市场波动周期规律，抓住有利项目获取机会，以适当的价格成功获取北京未来科技城、北京丰台科技园、上海闸北火车站、广州海珠轻工机械厂等4个项目，实现权益投资额126亿元；公司把握“京津冀协同发展”的战略机遇，布局天津武清、河北固安。

3. 加强直接融资，有效降低公司融资成本。报告期内，评级机构给予公司AAA的最高信用评级，为公司债务融资奠定良好的信用基础；公司及时把握资本市场融资机遇，加强直接融资工作，全年以较低的成本实现直接融资177亿元，其中海外债券15亿元、中期票据52亿元、公募公司债90亿元、私募公司债20亿元，公司债务结构持续优化，公司资金成本持续降低。

4. 拓宽经营思路，自持业务盈利持续提升。报告期内，公司自持业务实现营业收入约15亿元，同比增长19%；实现息税前利润约7亿元，同比增长39%。自持业务收入、息税前利润、息税前利润率均创历史新高，盈利能力持续提升。写字楼板块采取恰当市场策略、完善增值服务内容，提高了租金价格和出租率；商业板块改善经营环境、优化经营业态、加强主题活动，提高了客流量和租金收入水平；酒店板块根据市场需求变化主动转型，调整经营定位、加大推广力度，在竞争组别中居于领先地位；慕田峪项目提升客户服务质量、加强境外市场拓展、开展在线平台合作，游客数量、营业收入均创新高。

5. 推动产品创新，持续提升产品附加价值。报告期内，公司按照“智慧楼宇+4C中心+ O2O服务”标准，打造绿色、健康、科技、人文的商务地产；按照“健康社区+ O2O服务”标准，打造绿色、健康、智慧、人文的住宅地产；培育一线城市周边的旅游度假、产业新城等产业地产。公司以满足客户需求为出发点，完善核心产品线标准体系，提高产品品质和附加价值。

6. 积极创新求进，提升全价值链服务能力。报告期内，公司打造“Life金融街”移动互联网生活社交服务平台，为金融街区域办公人群和入驻企业提供在线生活服务和商务服务，目前下载客户覆盖金融街区域固定办公人群的15%，周活跃度达到10%以上；公司慕田峪项目尝试发展旅游上下游关联产业，积极拓展绿色、健康、生态农业种植基地项目，提升客户旅游体验；公司尝试与创新工场开展战略合作，投资国内有发展潜力的互联网及高科技企业，为公司参与全国创新基地的布局、探索商务地产创新发展模式创造机会；公司积极开展资产管理服务，实现多个项目咨询顾问服务、驻场运营服务的管理输出，是轻资产运营模式的有益尝试。

7. 依法合规经营，保障公司平稳健康发展。报告期内，公司加强风险、法务、内控与审计的职能联

动，完善内控体系、落实审计整改、严格内部问责、加强培训交流，提高全员合规意识和责任意识；公司加强风险预控，前瞻性防范风险，保障公司依法合规经营，促进公司平稳健康发展。

8. 加强员工关怀，员工和客户满意度创新高。报告期内，公司将员工视为最重要的资源，通过组织员工活动、完善激励机制、改善工作环境等措施，员工满意度创历史新高，团队战斗力得到有效提升，公司住宅、写字楼、商业、酒店等细分产品客户满意度均创近年来最高值。

2、公司收入来源及毛利率

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
分行业						
房产开发	14,005,628,979.00	10,424,315,430.89	25.57%	-32.61%	-29.81%	下降 2.97 个百分点
物业租赁	926,068,526.60	75,228,789.60	91.88%	32.81%	12.99%	上升 1.43 个百分点
物业经营	555,804,754.59	346,383,574.61	37.68%	8.62%	2.59%	上升 3.67 个百分点
其他收入	77,247,785.44	40,889,327.94	47.07%	73.97%	28.15%	上升 18.93 个百分点
分地区						
北京地区	8,327,819,221.60	5,327,175,491.87	36.03%	-50.83%	-54.95%	上升 5.83 个百分点
天津地区	4,102,815,041.06	2,884,524,707.70	29.69%	21.60%	32.86%	下降 6.01 个百分点
重庆地区	2,409,493,201.58	2,217,617,235.36	7.96%	134.00%	159.23%	下降 8.94 个百分点
惠州地区	724,622,581.39	457,499,688.11	36.86%	4.44%	5.70%	下降 0.74 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入140亿元（结算面积约79万平方米），较去年同期下降33%。主要原因一是公司主动增持北京核心城区的优质写字楼项目，影响当期营业收入；二是金融街广安中心C、D地块规划建筑面积在2015年度调减，导致来自金融街广安中心C、D地块的营业收入相应减少；三是公司部分项目结算延后，影响当期营业收入。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入9.3亿元，同比增长33%。主要原因一是部分增持优质写字楼项目投入租赁运营，使租赁收入增加；二是现有写字楼、商业项目优化客户/业态结构、增加增值服务、创新企划活动，使租金价格和营业收入实现较快增长。

报告期内，公司其他收入为0.77亿元，同比增长74%。主要原因是公司顾问费等收入较去年同期增长较多。

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

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. 非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
上海静盛房地产开发有限公司	2015年3月	123,252,982.25	100.00	现金购买	2015年3月
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	2015年11月	10,970,000.00	100.00	现金购买	2015年11月

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海静盛房地产开发有限公司	取得控制权		-14,242,243.31
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	取得控制权	1,849,478.93	-8,414,029.59

2. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设1家二级子公司

经天津市武清区市场和质量技术监督局批准，公司与天津新技术产业园区武清开发总公司共同出资设立京津融都（天津）置业有限公司，于2015年3月取得天津市武清区市场和质量技术监督局换发的120222000321179号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5亿元，本公司持股比例为80%。

(2) 本期新设4家三级子公司

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司北京金融街房地产顾问有限公司和北京金融街物业管理有限责任公司共同出资组建金融街升达（北京）科技有限公司，于2015年7月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的91110102344396678E号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币2,000万元，其中北京金融街房地产顾问有限公司持股比例为90%，北京金融街物业管理有限责任公司持股10%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司和北京万科企业有限公司共同出资组建北京金丰融晟投资管理有限公司，于2015年7月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110102019432924号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为50%，北京万科企业有限公司持股50%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司出资设立上海融展置地有限公司，于2015年8月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的

310108000606096号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，金融街（上海）投资有限公司持股比例为100%。

经广州市海珠区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司组建广州融辰置业有限公司，于2015年10月取得广州市海珠区工商行政管理局换发的91440105MA59AC0K5W号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，金融街广州置业有限公司持股比例为100%。

(3) 本期新设3家四级子公司

经北京市工商行政管理局丰台分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司下属非全资子公司北京金丰融晟投资管理有限公司出资组建北京金丰万晟置业有限公司，于2015年8月取得北京市工商行政管理局丰台分局换发的110106019784298号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，北京金丰融晟投资管理有限公司持股比例为100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融兴置地有限公司，于2015年9月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的310108000607576号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，上海融展置地有限公司持股比例为100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融御置地有限公司，于2015年9月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的310108000607568号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，上海融展置地有限公司持股比例为100%。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用