

金融街控股股份有限公司 2018 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 2018 年 12 月 31 日的公司总股本 2,988,929,907 股为基数，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		
电话	010-66573955 010-66573088		
电子信箱	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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	22,113,354,258.97	25,519,340,880.51	-13.35%	19,852,543,654.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,268,570,827.61	3,006,412,344.59	8.72%	2,804,370,409.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,981,952,943.41	1,756,410,945.83	69.78%	1,292,485,276.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,029,133,232.71	-7,254,328,127.47	-	17,085,923,185.80
基本每股收益（元/股）	1.09	1.01	7.92%	0.94
稀释每股收益（元/股）	1.09	1.01	7.92%	0.94
加权平均净资产收益率	10.68%	10.56%	上升 0.12 个百分点	10.60%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	148,526,839,072.15	125,215,578,495.76	18.62%	112,835,514,687.26
归属于上市公司股东的净资产（元）	31,962,553,610.75	29,555,216,959.11	8.15%	27,743,037,929.06

（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	3,427,459,833.81	3,201,898,201.31	2,060,321,194.14	13,423,675,029.71
归属于上市公司股东的净利润	547,937,091.61	317,034,060.73	175,937,123.32	2,227,662,551.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	424,465,674.53	282,986,519.44	139,980,378.02	2,134,520,371.42
经营活动产生的现金流量净额	-7,619,204,290.13	-1,022,084,284.11	-1,649,157,836.10	1,261,313,177.63

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

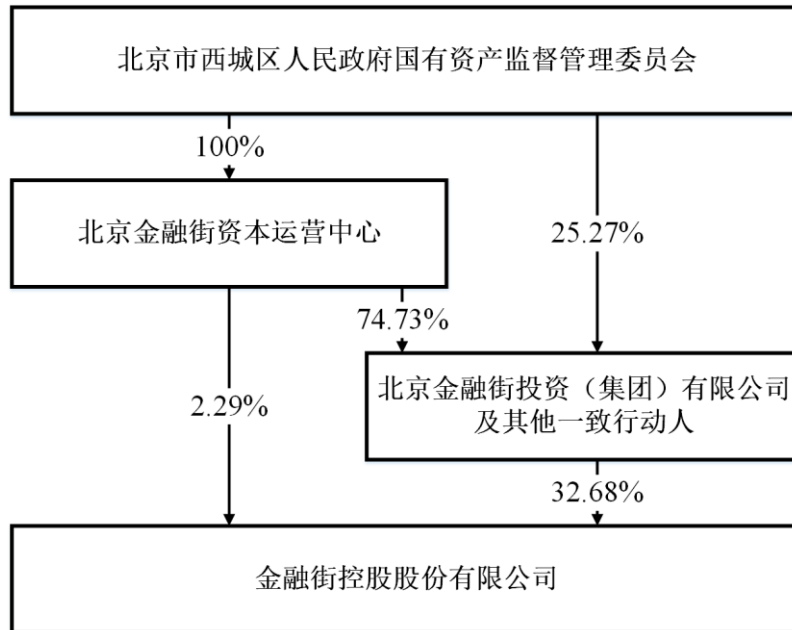
单位：股

报告期末普通股 股东总数	82,689	年度报告披露日 前上一月末普通股 股东总数	80,942	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	无	年度报告披露日 前上一月末表决 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	股东 性质	持股 比例	报告期末 持股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 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	31.14%	930,708,153	31,293,660	0	930,708,153	--	--
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	474,524,890	--	--
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	421,555,101	--	--
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	89,369,021	-9,930,924	0	89,369,021	--	--
北京金融街资本运营中心	国有 法人	2.29%	68,417,008	0	0	68,417,008	--	--
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	52,910,000	--	--
长城人寿保险股份有限公司— 自有资金	其他	0.85%	25,499,080	25,499,080	0	25,499,080	--	--
香港中央结算有限公司	境外 法人	0.55%	16,491,321	12,108,221	0	16,491,321	--	--
富邦人寿保险股份有限公司— 自有资金	境外 法人	0.45%	13,518,927	679,903	0	13,518,927	--	--
冯伟潮	境内 自然人	0.37%	11,142,351	3,241,324	0	11,142,351	--	--
战略投资者或一般法人因配售新股成为 前 10 名股东的情况	无							
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、长城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；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	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 960,000 股，合计持有 11,142,351 股。							

（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）公司与实际控制人之间的产权及控制关系



截至 2019 年 2 月底，北京金融街投资（集团）及其一致行动人合计持有公司股份 1,045,233,462 股，占公司已发行总股份的 34.97%。

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	391,830	4.74%
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，公司按时支付上述全部债券当期利息并兑付“15 金街 01”的回售资金				

（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债券中公开发行公司债券的评级为 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，评级结果披露于深交所网站及中诚信证券评估有限公司网站。

报告期内，因公司于 2015 年发行中期票据 15 金融街 MTN001、15 金融街 MTN002，于 2017 年发行中期票据 17 金融街 MTN001A、17 金融街 MTN001B，于 2018 年发行中期票据 18 金融街 MTN001A、18 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年度跟踪评级，最新主体信用等级为 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	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	74.96%	73.08%	1.88%
EBITDA 全部债务比	6.70%	7.58%	-0.88%
利息保障倍数	1.70	2.41	-29.46%

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

2018 年，中央政府先后强调“房子是用来住的，不是用来炒的”和“坚决遏制房价上涨”的房地产调控基调，地方政府“因城施策”，实行差别化调控。需求端，在继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管、遏制投机炒房、保障合理住房需求；供给端，重点调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性住房。通过供需两侧的精准调控，房地产市场预期逐步回归理性，促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

2. 全国市场形势分析

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年，全国商品房销售面积为 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%，增速较 2017 年全年回落 6.4 个百分点；全国商品房销售金额为 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，增速较 2017 年全年回落 1.5 个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售金额同比上涨 7.6%，二线城市销售金额同比增长 11.5%，三四线城市销售金额同比增长 13.4%。受行业调控政策影响，全国商品房销售增速持续回落，不同城市销售分化持续加大，一二线城市商品房销售增速回落更为明显。

根据中国指数研究院百城价格指数，2018 年，全国百城住宅价格同比上涨 5.1%，涨幅较 2017 年全年放缓 2.1 个百分点；其中，一线城市、二线城市、三四线城市住宅价格同比分别上涨 0.4%、7.1% 和 8.7%，

涨幅较 2017 年全年分别放缓 1.0、0.6 和 3.8 个百分点。

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年全年，房地产企业资金来源同比增长 6.4%，增速较 2017 年全年放缓 1.8 个百分点。从外部资金来源看，国内贷款同比下降 4.9%，增速较 2017 年全年下降 22.2 个百分点；个人按揭贷款同比下降 0.8%，增速较 2017 年全年下降 1.2 个百分点；定金及预收款同比增长 13.8%，增速较 2017 年全年回落 2.3 个百分点。与此同时，企业自筹资金同比增长 9.7%，增速较 2017 年全年提升 6.2 个百分点。房地产企业外部资金来源持续趋紧，自筹资金压力持续加大。

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年，全国土地购置面积为 2.9 亿平方米，同比增长 14.2%，增速较 2017 年全年放缓 1.6 个百分点；土地成交价款为 1.6 万亿元，同比增长 18.0%，增速较 2017 年全年下降 31.4 个百分点。全国 100 个大中城市整体土地溢价率为 12.7%，土地溢价率较 2017 年下降 16.5 个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市土地溢价率分别为 5.3%、12.4%、15.7%，较 2017 年分别下降 9.9、18.3、21.8 个百分点。

3. 重点城市市场分析

时间	商品房销售面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年	696	1,767	1,550	1,250	6,536	3,683	3,647	1,994
2017 年	875	1,692	1,758	1,482	6,711	3,922	3,533	1,937
同比变化	-20.4%	4.5%	-11.8%	-15.7%	-2.6%	-6.1%	3.2%	3.0%
时间	商品房销售金额（亿元）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年	2,377	4,752	3,103	2,007	5,273	3,633	4,781	3,118
2017 年	2,796	4,027	3,100	2,272	4,558	3,424	4,149	2,894
同比变化	-15.0%	18.0%	0.1%	-11.7%	15.7%	6.1%	15.2%	7.7%

根据中国指数研究院数据，2018 年，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等重点城市商品房销售面积整体同比下降了 3.6%，商品房销售金额整体同比上涨了 6.7%，公司进入重点城市销售保持在 2016 年以来的较低水平。

时间	土地成交面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	218	145	187	226	1261	307	77	351
2017 年度	413	180	163	226	1112	162	105	435
同比变化	-47.2%	-19.6%	14.8%	0.2%	13.4%	89.4%	-26.5%	-19.4%

时间	土地成交价格（元/平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	19,652	8,095	4,645	4,410	2,084	2,577	2,912	4,067
2017 年度	20,257	8,138	3,674	5,269	2,250	4,079	2,714	6,097
同比变化	-3.0%	-0.5%	26.4%	-16.3%	-7.4%	-36.8%	7.3%	-33.3%
时间	成交土地溢价率							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	13.7%	0.8%	6.8%	3.5%	10.8%	11.4%	3.8%	9.9%
2017 年度	24.2%	7.1%	9.1%	16.2%	16.4%	40.9%	10.4%	27.9%
较上年同期变化	-10.5%	-6.3%	-2.3%	-12.7%	-5.6%	-29.6%	-6.6%	-18.0%

根据中国指数研究院数据，2018 年，受市场销售低位徘徊影响，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等重点城市土地成交面积整体同比下降 0.9%，土地成交价格整体同比下降 7.7%，土地溢价率均值为 7.6%，较 2017 年全年下降了 11.4 个百分点。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2018 年，北京、上海、天津优质写字楼整体空置率分别为 7.6%、15.2%、39.8%，较上年分别提高 1.2、1.6、2.3 个百分点；整体租金分别为 427.5、299.5、120.8 元/月*平米，同比分别下降 0.5%、1.2%、0.2%。

（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“强战略、精管理、提业绩、促发展”的经营工作思路，重点推进以下几项工作：

1. 打造特色党建，全方位围绕经营促发展。报告期内，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 十九大报告精神，牢固树立“四个意识”，扎实推进“两学一做”，以“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，在公司内实现把方向、管大局、保落实，围绕经营抓党建，抓好党建促发展。公司结合房地产行业特点，在以往党建工作经验的基础上，总结、提炼形成基层党组织在公司组织体系内、项目建设过程中、项目服务过程中的房地产行业“三维度全覆盖”工作模式。公司持续打造聚力·金融街、北京金融街威斯汀大酒店党支部、天津环球金融中心楼宇党委等特色党建品牌，其中，聚力·金融街从金融街地区 25 万金融从业人员及流动党员的实际需求出发，实现了“线上有平台，线下有组织，服务有载体”，服务金融从业人员，得到相关部门高度关注，提升公司品牌价值和形象，助力业务发展。

2. 完善区域布局，合理价格补充项目资源。报告期内，公司坚持“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的卫星城”的区域战略，2017 年以来，新进入深圳、成都、武汉、惠州、东莞、佛山、苏州、常熟、廊坊、遵化等五大城市群

重点城市，基本完成五大城市群 15 个重点城市/区域布局。同时，公司把握行业调整机遇，通过招拍挂、兼并收购、合作开发等方式，新增项目 20 个，新增权益建筑面积 356 万平方米（其中地上权益面积 248 万平方米），实现权益投资额 191 亿元，地上权益面积土地均价约 7699 元/平米，以合理成本补充了优质项目资源，保障公司业绩持续提升。

3. 应对市场变化，销售签约额创历史新高。报告期内，房地产行业调控政策持续从紧，公司所进入城市市场销售处于 2016 年以来的较低水平。面对严峻的行业形势，公司全员凝心聚力、攻坚克难，通过强化销售调度、推行价值营销、提升客户体验等措施，实现销售签约额约 307 亿元，较去年同期增长 30%，销售签约额创历史新高，迈上新台阶。公司商务地产项目实现销售签约额 59 亿元（实现销售面积 21.5 万平米）；住宅地产项目实现销售签约额 248 亿元（实现销售面积 86.4 万平米）。公司在北京、广州、惠州区域销售签约额分别位于所在城市前十名，城市公司市场地位明显提升。

4. 优化资管体系，自持盈利能力持续提升。报告期内，公司坚持“持续优化自持物业结构，建立满足公司需要的‘大资产管理’体系，逐步开展资产管理业务的管理输出和资产证券化，提升资产管理业务盈利能力”的战略方向，构建以资产公司为管理实体、以各事业部为业务中心的管理体系，整合自持资源，优化管理体制，提升资产管理业务盈利能力。公司资产管理业务整体实现营业收入 25.1 亿元，同比增长 11%；实现息税前利润 12.9 亿元，同比增长 9%。公司资产管理业务营业收入、息税前利润再创历史新高。同时，公司拓展轻资产管理输出业务，提升公司资产管理业务的品牌影响力。

5. 统筹资金管理，保障财务稳健资金安全。报告期内，面对严峻的行业形势，公司秉承现金为王的理念，确保财务稳健、资金安全。一是资金统筹管理，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；二是合理安排融资工作，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）；三是申报私募公司债，并取得 60 亿元注册额度；四是加大项目层面股权合作力度，吸收社会资金，优化资产负债结构。

6. 完善产品服务，提升项目市场竞争能力。报告期内，公司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”的商务产品价值体系，提升保持商务项目品牌优势；全新构建了“Life 金融街·悦生活”的住宅产品价值体系，发布了“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大领先智慧科技的产品标准，同时打造在教育、健康、养老、健身、社区生活服务等细分领域运营品牌，全面提升“融社区 1+4+X”服务体系，再塑住宅项目品牌体系。

7. 科学简政放权，合理提升整体运营效率。报告期内，公司结合业务发展需要，科学简政放权。一是在投资决策环节，研究投资授权标准，对符合投资标准的项目决策进一步授权，提高投资决策效率，促进公司内生发展；二是在开发建设环节，公司围绕开发业务五大业务能力，对开发业务四大职能线（投资管理、营销管理、产品设计、成本招采）的重要业务事项实行简政放权，公司运营效率得到了明显提升，新获取项目平均开盘时间较往年水平持续加快，整体运营效率合理提升。

8. 坚持以人为本，增强公司内生发展动力。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；按照市场对标、业绩优先的原则，建立健全房地产开发业务子公司和资产管理业务子公司市场化激励机制，子公司核心团队薪酬与市场地位、盈利能力、业绩发展挂钩，激活公司内生发展动力。

9. 传承企业文化，持续提升公司品牌价值。报告期内，公司秉承“立信求是，敬业乐群”的核心价值观，传承优秀企业文化，全方位提升公司品牌价值。公司健全产品体系、升级服务体系，为客户提供高品质的产品和服务，提升客户满意度和忠诚度；公司加强人才梯队建设，深化机制改革，构建和谐企业，首次进入《福布斯》发布的 2018 年全球最佳雇主榜单，提升员工满意度和归属感；公司规范运作、业务模式等得到国际资本市场认可，先后入选 MSCI 指数、富时罗素指数，提升资本市场形象。

（三）公司项目开发建设分析

1. 公司房地产项目储备情况

单位：平方米

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积（地上）
北京	通州武夷花园项目	住宅、办公、酒店、商业	30%	否	1,168,418	1,168,418	729,792
	金融街（广安）中心	商业、办公	100%	否	694,250	513,119	387,921
	未来公元	住宅、办公、商业	30%	否	235,771	235,771	156,420
	金融街园中园	办公	80%	否	462,490	235,229	130,272
	金融街·金悦嘉苑	住宅、商业	100%	否	194,365	194,365	123,171
	金融街（长安）中心	办公、酒店、公寓、商业	80%	否	383,847	167,844	31,988
	金融街·融府（周庄子项目）	住宅	100%	否	151,800	151,800	86,963
	念坛嘉园（黄村 0802 地块）	住宅、办公、商业	33%	否	130,345	130,345	77,622
	金悦府（黄村 0901 地块）	住宅、办公、商业	25%	否	127,118	127,118	70,531
	融尚未来	住宅、办公、商业	49%	否	123,102	123,102	86,217
	颐璟春秋（黄村 0702 地块）	住宅	51%	否	92,213	92,213	56,795
	公园懿府	住宅、商业	50%	否	286,499	87,777	32,201
	金融街·融悦广场	办公、商业	80%	是	78,769	78,769	54,045
	金融街（月坛）中心	办公、商业	100%	否	371,338	60,076	32,079
	金融街 E6 项目	办公	100%	否	50,000	50,000	33,000

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积(地上)
	漫香林第六区	商业	100%	否	71,040	30,081	9,530
	金融街·南宫嘉园	住宅、商业	80%	否	152,933	12,116	5,735
	西绦胡同 63 号院	办公	100%	否	4,125	4,125	1,825
上海	上海火车站北广场项目	住宅、办公、商业	100%	否	482,114	448,529	294,633
	金融街·远洋·西郊宸章(青浦胜利路项目)	住宅、商业	50%	否	62,275	62,275	43,277
	金融街(静安)中心	住宅、办公、商业	100%	否	76,146	11,266	-
广州	金融街·花溪小镇(花都项目)	住宅、商业	100%	否	386,748	353,110	244,878
	金融街·金茂·珠江金茂府	住宅、商业	50%	否	337,458	224,917	126,582
	金融街·融穗华府	住宅、商业	100%	否	333,347	223,570	126,476
	金融街·融御	住宅、商业	100%	否	162,213	159,965	106,114
	金融街·融穗澜湾	住宅、商业	100%	否	128,650	54,303	23,682
	金融街·融穗御府	住宅、商业	100%	否	131,500	43,258	4,674
天津	金融街·金悦府(武清中央水城)	住宅、商业	100%	否	414,074	414,074	288,721
	金融街·听湖小镇	住宅	51%	否	402,960	369,708	271,611
	大都会	住宅、办公	50%	否	878,772	341,281	211,985
	金融街·听湖小镇逸湖	住宅	100%	是	192,103	192,103	161,603
	金融街(南开)中心	住宅、办公、商业	100%	否	439,921	120,018	16,979
	金融街·万科·保利·南奥体·锦庐(西青七里庄项目)	住宅	34%	是	109,271	109,271	80,978
	金融街·万科·东郡(河东成林道项目)	住宅	49%	是	96,855	96,855	70,809
	金融街·碧桂园·熙湖台	住宅	34%	否	93,810	93,810	76,550
	金融街(和平)中心	住宅、办公、商业	100%	否	270,291	91,847	53,576
	诺丁山	住宅、商业	50%	否	239,379	48,729	2,560
	金融街·融汇	住宅、商业	97%	否	118,509	22,937	6,767
重庆	金融街·融景城	住宅、办公、商业	100%	否	1,682,456	648,586	372,084
	水土复兴项目	住宅、商业	100%	是	409,987	409,987	292,411

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积(地上)
	礼嘉组团项目	住宅、商业	100%	否	291,208	291,208	208,238
	金融街·融府	住宅、商业	100%	否	240,563	240,563	183,964
	磁器口后街	商业	100%	否	164,406	164,406	77,906
	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	否	179,417	58,083	26,840
	金融街·金悦熙城	住宅、商业	100%	否	136,255	57,206	21,146
武汉	金融街·金悦府(文化大道项目)	住宅、商业	80%	是	871,317	871,317	573,458
	金融街·融御	住宅、商业	85%	否	144,958	144,958	99,538
	金融街·金悦府(中芯一路项目)	住宅、商业	85%	否	112,508	112,508	77,646
	金融街·融御滨江	住宅、商业	60%	是	111,027	111,027	60,010
成都	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	是	232,685	232,685	160,211
	金融街·花屿岛(新津团结岛项目)	住宅、商业	34%	是	199,712	199,712	145,104
	金融街·融御(春熙路项目)	住宅、商业、公寓	90%	否	71,730	71,730	50,366
惠州	惠州巽寮湾	住宅、商业	91%	否	2,819,301	2,005,966	1,839,343
	金悦府(惠城桥东项目)	住宅	100%	是	415,987	415,987	318,507
苏州	金融街(苏州)中心	住宅、办公、商业、酒店、公寓	100%	否	656,425	656,425	587,881
	金融街·金悦融庭	住宅	100%	是	106,603	106,603	105,349
佛山	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	否	227,039	227,039	183,448
东莞	金融街·金悦府(茶山南路项目)	住宅、商业	100%	是	245,201	245,201	168,701
深圳	金融街·融御(光明区光明街道项目)	住宅、商业	100%	是	149,336	149,336	113,856
廊坊	金融街·金悦府	住宅、办公、商业	100%	是	621,656	621,656	419,147
	金融街·金悦郡	住宅、商业	80%	否	107,734	107,734	76,610
遵化	金融街·古泉小镇	住宅、公寓、酒店	100%	是	234,253	234,253	183,578
合计					20,566,583	15,328,270	10,663,904

报告期内，公司继续坚持“深耕五大城市群中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域”的区域战略，在北京、深圳、天津、重庆、成都、武汉、惠州、常熟、东莞、廊坊、遵化等城

市以合理价格补充项目资源。截至 2018 年底，公司已进入五大城市群重点城市/区域城市 15 个，公司总体可结算资源规划建筑面积 1,533 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,261 万平米），公司项目储备总量更加丰富，区域分布更加均衡，有利于促进公司业绩稳健增长。

2. 公司房地产项目开发情况

报告期内，公司根据市场形势变化和自身可售货量情况，统筹安排项目工程进度。公司实现开复工面积为 550 万平方米，同比增长 51%，其中新开工面积为 338 万平方米，同比增长 207%；公司实现竣工面积 107 万平方米，同比下降 40%。具体情况如下：

城市	项目名称	土地用途	工程状态	权益占比	项目规划建筑面积(平方米)	开工时间	2018年开复工面积(平方米)	2018年新开工面积(平方米)	2018年竣工面积(平方米)	预计总投资额(万元)	累计已投资额(万元)
北京	通州武夷花园项目	住宅 办公 酒店 商业	在建	30%	1,168,418	2018/12/14	141,029	141,029	128,227	1,707,949	214,992
	金融街园中园 (通州商务园)	办公	在建	80%	462,490	2018/4/28	269,108	269,108	58,989	448,597	304,474
	未来公元	住宅 办公 商业	在建	30%	235,771	2017/1/19	235,771			419,047	276,277
	金融街·金悦嘉苑	住宅 商业	在建	100%	194,365	2018/9/30	168,129	168,129		298,580	208,726
	金融街·融府 (周庄子项目)	住宅	在建	100%	151,800	2018/4/28	84,830	84,830		384,748	336,953
	念坛嘉园 (黄村 0802 地块)	住宅 办公 商业	在建	33%	130,345	2018/5/22	79,275	79,275		227,882	57,417
	金悦府 (黄村 0901 地块)	住宅 办公 商业	在建	25%	127,118	2018/8/22	127,118	127,118		372,388	78,901
	融尚未来	住宅 办公 商业	在建	49%	123,102	2017/1/25	122,302			239,133	206,053
	颐璟春秋 (黄村 0702 地块)	住宅	在建	51%	92,213	2018/7/10	94,924	94,924		284,575	266,469
金融街·融悦广场	办公 商业	在建	80%	78,769	2018/12/13	78,749	78,749		114,021	68,325	
天津	大都会	住宅 办公	在建	50%	878,772	2012/9/30	313,830			1,103,000	971,723
	金融街·听湖小镇	住宅	在建	51%	402,960	2017/3/28	416,326	233,029	45,240	227,099	128,216
	金融街·金悦府	住宅 商业	在建	100%	414,074	2018/11/8	84,876	84,876		614,000	407,705
	诺丁山	住宅 商业	竣工	50%	239,379	2014/5/1	92,050		92,050	194,000	152,962
	金融街·万科·保利·南奥体·锦庐	住宅	在建	34%	109,271	2018/10/23	98,771	98,771		140,279	78,420
	金融街·听湖小镇逸湖	住宅	在建	34%	93,810	2018/9/13	84,162	84,162		115,704	66,061
	金融街·万科·东郡	住宅	在建	49%	96,855	2018/10/19	80,075	80,075		159,243	104,720

城市	项目名称	土地用途	工程状态	权益占比	项目规划建筑面积(平方米)	开工时间	2018年复工面积(平方米)	2018年新开工面积(平方米)	2018年竣工面积(平方米)	预计总投资额(万元)	累计已投资额(万元)
重庆	金融街·融景城	住宅 办公 商业	在建	100%	1,682,456	2016/7/4	406,302	270,731	135,621	1,406,805	1,157,099
	金融街·融府	住宅 商业	在建	100%	240,563	2018/7/18	119,541	119,541		169,482	81,670
	金融街·金悦府	住宅 商业	竣工	100%	179,417	2016/8/9	68,356		68,356	157,667	146,299
成都	金融街·金悦府	住宅 商业	在建	100%	232,685	2018/9/29	232,685	232,685		214,775	113,655
	金融街·融御 (春熙路项目)	住宅 商业 公寓	在建	90%	71,730	2018/5/28	71,730	71,730		108,686	88,967
武汉	金融街·金悦府	住宅 商业	在建	80%	871,317	2018/9/21	312,000	312,000		674,663	441,513
上海	上海火车站北广场项目	住宅 办公 商业	在建	100%	482,114	2016/8/11	477,489		81,936	1,497,850	1,225,520
	金融街·远洋·西郊宸章(青浦胜利路项目)	住宅 商业	在建	50%	62,275	2018/4/10	62,275	62,275		169,184	127,092
苏州	金融街(苏州)中心	住宅 办公 商业 酒店 公寓	在建	100%	656,425	2018/7/30	124,539	124,539		912,209	434,709
佛山	金融街·金悦府	住宅 商业	在建	100%	227,039	2018/11/13	227,000	227,000		263,031	142,868
广州	金融街·花溪小镇(花都项目)	住宅 商业	在建	100%	386,748	2016/12/1	335,463	335,463		257,612	102,488
	金融街·金茂·珠江金茂府	住宅 商业	在建	50%	337,458	2016/6/2	183,490		155,000	687,729	607,141
	金融街·融御	住宅 商业	竣工	100%	162,213	2017/6/29	161,391		161,391	425,458	124,291
惠州	巽寮湾-海世界	住宅 商业	在建	91%	252,092	2016/7/1	112,998		112,998	500,333	133,525
	巽寮湾-雅悦公寓	住宅 商业	在建	91%	31,609	2017/8/1	31,609		31,608	10,110	8,409
合计							5,498,193	3,380,039	1,071,416	14,505,839	8,863,640

注 1: 部分房地产项目分期开发建设, 开工时间以最早一期开工时间为准。

注 2: 报告期内, 公司不存在达到项目可销售状态后 12 个月捂盘惜售的情况; 不存在项目实际进度与计划进度 50% 以上差异的情况。

3. 公司房地产项目销售情况

城市	可供出售面积(平方米)	2018 年销售面积(平方米)	2018 年销售金额(万元)	销售金额所占比例
广州	409,839	232,575	1,015,837	33.13%
北京	583,827	334,336	1,001,140	32.65%

城市	可供出售面积 (平方米)	2018 年销售面积 (平方米)	2018 年销售金额 (万元)	销售金额 所占比例
上海	52,045	41,765	382,447	12.47%
天津	404,519	192,428	318,639	10.39%
重庆	514,143	203,452	238,686	7.78%
惠州	191,644	75,011	109,647	3.58%
合计	2,156,017	1,079,567	3,066,396	100.00%

(四) 公司持有项目经营分析

报告期内，公司在北京、上海、天津等中心城市核心区位持有优质物业 118.2 万平方米。从业态结构看，写字楼、商业和酒店项目建筑面积分别为 76.4、22.3、19.5 万平方米，公司项目主要集中于盈利能力较好的写字楼业态；从城市分布结构看，北京、上海、天津、惠州项目建筑面积分别为 72.6、14.3、26.9、4.4 万平方米，公司项目主要集中于资产价值高、盈利能力强的一线城市。

1. 公司出租物业资产状况

单位：平方米

城市	主要业态	项目名称	规划建筑面积	权益	出租率
北京	写字楼	金融街中心	139,617	100%	95%
		金融街·万科丰科中心	138,263	50%	37%
		金融街（月坛）中心部分 （不含金融集）	36,504	100%	98%
		德胜国际中心	31,206	100%	99%
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100%	54%
		金融大厦	12,175	100%	100%
		其他零散写字楼	6,600	100%	100%
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100%	97%
		通泰大厦	2,295	100%	100%
	车位、配套	其他	30,695	100%	100%
	商业	金融街购物中心	140,591	100%	95%
		金融街（西单）购物中心	60,900	100%	100%
		金树街	14,771	100%	100%
E2 四合院 5/7 号院		2,577	100%	100%	

城市	主要业态	项目名称	规划建筑面积	权益	出租率
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100%	100%
		C3 四合院	2,081	100%	100%
上海	写字楼	金融街海伦中心	143,475	100%	79%
天津	写字楼	金融街南开中心	105,881	100%	70%
	写字楼	环球金融中心	97,971	100%	80%
合计			986,549	---	---

2. 公司经营物业资产状况

单位：平方米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	丽思卡尔顿酒店	100%	42,460
	金融街公寓（经营部分）	100%	36,847
	北京体育活动中心	100%	6,422
	北京长安体育中心	80%	1,247
天津	天津瑞吉酒店	100%	64,630
惠州	惠州喜来登酒店	100%	43,649
合计			195,255

（五）各类融资成本期限情况

融资途径	融资期限	2018 年末 融资余额（万元）	2018 年末 融资成本区间
公司债	3~10 年	1,821,500	2.90%~4.74%
中期票据	5 年	1,193,450	4.65%~5.28%
银行贷款	2~15 年	1,524,926	4.28%~6.00%
保险贷款	5 年	880,000	6.00%~7.25%
信托贷款	11 个月~12 年	2,629,778	5.00%~7.50%

(六) 公司隶属于房地产开发行业，公司按照房地产行业经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至报告期末，公司与子公司的上述类型担保余额合计为 409,871 万元。

(七) 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

(八) 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
分行业						
房产开发	19,589,756,475.84	10,624,423,619.79	45.77%	-15.72%	-38.77%	20.42%
物业出租	1,741,418,061.32	143,412,200.41	91.76%	11.60%	5.31%	0.49%
物业经营	674,689,192.36	520,983,630.40	22.78%	4.71%	12.26%	-5.20%
其他收入	107,490,529.45	77,648,870.48	27.76%	52.09%	23.92%	16.42%
分地区						
广州地区	6,197,803,778.41	3,783,068,554.85	38.96%	67.52%	29.42%	17.97%
北京地区	6,044,021,537.96	2,032,416,125.95	66.37%	-51.27%	-74.51%	30.66%
上海地区	2,973,536,178.36	1,728,995,224.24	41.85%	432.12%	401.52%	3.55%
惠州地区	2,613,382,292.33	1,340,696,154.43	48.70%	332.19%	266.93%	9.12%
天津地区	2,307,625,443.83	1,413,542,320.10	38.74%	-54.36%	-61.97%	12.26%
重庆地区	1,976,985,028.08	1,067,749,941.51	45.99%	-38.18%	-60.33%	30.15%

1. 分行业分析

报告期内，公司积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算，房产开发业务实现营业收入 195.9 亿元，同比下降 15.72%；但受益于项目投资价值显现、项目成本管控提升以及当期结算项目结构性等因素，房产开发业务毛利率较去年提高 20.42 个百分点至 45.77%。

报告期内，公司在“大资产管理体系”下，物业出租业务实现营业收入 17.4 亿元，同比增长 11.60%，毛利率保持在 91.76% 的较高水平，盈利能力持续提升。主要原因一是对于培育期项目（金融街海伦中心、金融街丰科中心等），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，通过加强续换租管理、完善增值服务，租金水平稳步提升，提升租金收入。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 6.7 亿元，同比增长 4.71%，主要原因一是酒店板块拓宽销售渠道和业务模式、优化客户结构，在市场竞争组别中继续保持领先地位；二是文旅板块强化主题特色营销，完善旅游配套，旅游接待人数较去年增加，品牌影响力持续提升。

2. 分地区分析

报告期内，随着公司持续完善“五大城市群中心城市及周边卫星城/区域”的城市布局，公司营业收入的城市分布较往年更加均衡，广州、北京、上海、惠州、天津、重庆地区收入占比分别为 28.03%、27.33%、13.45%、11.82%、10.44%、8.93%，抵御市场风险能力持续提升。

(九) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

(十) 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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），自 2018 年半年度财务报告开始执行。公司于 2018 年 8 月 28 日召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司按照上述通知的规定和要求，对原会计政策进行相应变更。详细信息请见公司于 2018 年 8 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于会计政策变更的公告》。

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，公司按照上述解读的规定和要求对报表项目进行相应列报，详见公司 2018 年年报附注。

2. 会计估计变更

无。

3. 其他列报调整

公司制定了《投资性房地产公允价值计量工作指引》，进一步细化和明确了公司投资性房地产确认的

时点。参照《财务报表列报准则》第八条的规定，“财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的数据按照当期的列报要求进行调整，并在附注中披露调整的原因和性质，以及调整的各项金额。”本公司对 2018 年财务报表期初存货和投资性房地产的数据相应进行重述调整，由 2017 年末原报的存货重分类至投资性房地产 4,945,356,972.06 元，重分类调整事项对期初权益没有影响。

存货和投资性房地产原报与重述明细如下：

单位：元

报表项目	2017年末原报余额	2018年初重述余额	调整金额
存货	62,841,597,055.70	57,896,240,083.64	-4,945,356,972.06
投资性房地产	32,205,834,576.91	37,151,191,548.97	4,945,356,972.06
合计	95,047,431,632.61	95,047,431,632.61	--

（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

北京融晟置业有限公司	常熟融展置业有限公司
北京永晟酒店管理有限公司	金融街石家庄房地产开发有限公司
北京融嘉房地产开发有限公司	石家庄融朗企业管理服务有限公司
天津丽湖融景置业有限公司	重庆金融街融迈置业有限公司
成都裕诚置业有限公司	廊坊市融尚房地产开发有限公司
惠州融拓置业有限公司	武汉融展企业管理咨询有限公司
东莞融麒置业有限公司	成都融展置业有限公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	北京金凯运动健康管理有限公司
遵化融晟旅游发展有限公司	

（2）报告期内通过收购方式增加的子公司

四川雅恒房地产开发有限公司	天津万锦晟祥房地产开发有限公司
上海远乾企业管理咨询有限公司	湖北当代盛景投资有限公司

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，经公司第八届董事会第十七次会议审议批准，公司注销天津融城（天津）置业有限公司。