

金融街控股股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

1. 非标准审计意见提示

适用 不适用

2. 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

3. 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、公司基本情况

1. 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		
电话	010-66573955 010-66573088		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

2. 主要财务数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,867,050,220.47	9,518,423,212.68	-38.36%
归属于上市公司股东的净利润（元）	251,297,832.95	1,052,641,785.39	-76.13%

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	127,846,430.65	1,030,218,850.83	-87.59%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,612,964,854.51	7,019,298,066.24	-122.98%
基本每股收益（元/股）	0.08	0.35	-77.14%
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.35	-77.14%
加权平均净资产收益率	0.72%	3.27%	下降 2.55 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	165,494,603,719.20	161,989,875,785.91	2.16%
归属于上市公司股东的净资产（元）	34,119,138,801.39	34,710,159,729.61	-1.70%

3. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	72,921	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用			
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	31.14%	930,708,153	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
大家人寿保险股份有限公司—分红产品	其他	14.10%	421,555,101	0	----	0
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	----	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	2.99%	89,369,021	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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.48%	44,332,857	0	----	0
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	0.64%	19,223,829	0	----	0
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	0.63%	18,947,377	0	----	0
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	境外法人	0.61%	18,151,127	0	----	0

上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1. 北京金融街投资（集团）有限公司与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；</p> <p>2. 2020 年 3 月，经中国银保监会批准，安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司将其所持有的和谐健康保险股份有限公司 100% 股份转让给福佳集团有限公司及其他受让方。大家人寿保险股份有限公司、福佳集团有限公司委托公司发布的《简式权益变动报告书》披露：本次交易完成后，和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司不再存在一致行动关系，详细内容请见 2020 年 3 月 24 日和 2020 年 3 月 31 日在指定媒体发布的《简式权益变动报告书》。</p> <p>3. 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。</p>
参与融资融券业务股东情况说明	无

4. 控股股东或实际控制人变更情况

(1) 控股股东报告期内变更

适用 不适用

(2) 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

5. 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。

6. 公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	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.SZ	2015-08-20	2021-08-20	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.SZ	2015-08-20	2025-08-20	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.SZ	2015-08-31	2022-08-31	400,000	4.24%
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685.SZ	2016-06-01	2021-06-01	30,000	3.85%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739.SZ	2016-07-12	2021-07-12	43,000	4.10%

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.SZ	2016-10-13	2021-10-13	50,000	3.53%
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.SZ	2016-10-13	2023-10-13	200,000	3.20%
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	19 金控 01	114421.SZ	2019-01-17	2023-01-17	50,000	4.33%
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	19 金控 02	114428.SZ	2019-01-17	2024-01-17	150,000	4.47%
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	19 金控 03	114458.SZ	2019-04-08	2023-04-08	40,000	4.20%
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19 金控 04	114459.SZ	2019-04-08	2024-04-08	110,000	4.37%
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	19 金控 05	114480.SZ	2019-05-23	2023-05-23	50,000	4.05%
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19 金控 06	114481.SZ	2019-05-23	2024-05-23	100,000	4.29%
2019 年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	19 金控 08	114504.SZ	2019-06-17	2024-06-17	100,000	4.35%

（2）截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末 比上年末增减
流动比率	208.85%	220.53%	下降 11.68 个百分点
资产负债率	76.81%	75.94%	上升 0.87 个百分点
速动比率	43.96%	44.90%	下降 0.94 个百分点
	本报告期	上年同期	本报告期 比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.74	1.32	-43.94%
贷款偿还率	100%	100%	0
利息偿付率	100%	100%	0

注：报告期内，受新冠肺炎疫情疫情影响，公司开发销售业务和资产管理业务的营业收入和利润出现下滑，导致流动比率 EBITDA 利息保障倍数同比下降。

三、经营情况讨论与分析

（一）公司经营管理回顾

报告期内，面对疫情影响、外部政策和市场环境，公司保持战略定力，重点推进了以下经营管理工作：

1. 秉承党建引领，发挥组织优势促发展。报告期内，面对新冠肺炎疫情疫情影响，公司党委认真学习、深入贯彻习近平总书记疫情期间重要讲话精神和重要批示指示精神，号召公司各党组织、全体党员提高认

识、担当作为，以多种形式开展“三会一课”及主题党日活动，将主题教育成果转化为疫情防控工作的动力；及时总结宣传疫情防控和复工复产工作经验，并通过开展组织谈心等活动，统一思想、凝心聚力、攻坚克难，为公司打赢疫情防控攻坚战、尽快实现复工达产积蓄力量；规范所属子公司组织架构及岗位设置等，着力推进打造管控有力、协同有序、决策高效、界面清晰的组织架构体系，助力公司业务发展。

2. 坚持多措并举，销售签约额保持稳定。报告期内，面对新冠肺炎疫情影响，公司在价值营销的基础上，坚持多措并举，实现销售签约额 157.0 亿元，其中商务地产实现销售签约额 8.4 亿元（销售面积约 3.9 万平方米），住宅地产实现销售签约额 148.6 亿元（销售面积约 57.5 万平方米）。公司一是拓展销售方式，疫情期间通过“金融街悦享家”等线上销售平台加大品牌宣传和销售推广，积极促进项目销售签约；二是有序复工复产，二季度通过加快项目前期进度、强化两点一线管理、提升服务标准与质量等综合措施，有效提升产品展现力和价值力，二季度实现销售签约额 131.9 亿元。

3. 坚持财务稳健，创新融资方式促发展。报告期内，在房地产行业资金监管持续从严背景下，公司坚持财务稳健，确保公司现金流安全。一是强化资金调度，统筹项目土地投资、工程建设进度、销售签约回款等大额资金收支关系；二是研判把握资本市场窗口机会，加强直接融资工作，多种方式募集期限合理、成本较低的资金。报告期内，公司发行 3 期 73 亿元超短期融资券，平均票面利率 2.47%；发行 80 亿元金融街中心 CMBS（其中优先级 76 亿元），票面利率 2.80%；完成 4 期供应链 ABS 发行，发行规模 18.4 亿元，平均票面利率 3.15%。通过融资结构的调整和优化，公司整体资金成本进一步降低。

4. 坚持稳健投资，稳步推进战略性布局。报告期内，面对五大城市群重点城市土地市场价格较快上涨局面，公司综合考虑战略目标、资金状况和市场形势，坚持科学稳健的投资策略，采取“积极参与、稳健投资”的策略，参与“招拍挂”项目 20 个，截至本报告披露日以合理成本在佛山、遵化获取项目 2 个，新增权益建筑面积 26.9 万平方米，实现权益投资额 16.4 亿元，持续推进战略性布局；同时，公司加强投资管理，进一步完善投资标准、管理体系、考核机制，为后续投资管理工作蓄力。

5. 推进提质增效，大运营管理成效明显。报告期内，公司推进“大运营管理体系”落地，在产品研发环节，深入思考疫情所带来的产品需求变化，从产品设计角度做出优化调整，完善“材料部品定型+区域户型库建设+两点一线标准化建设+住宅精装配置+住宅立面”等产品标准，不断提升产品力；在工程建设环节，全面梳理工程管理组织结构、质量和品控体系，提升品控保障措施标准化水平；在成本管理环节，持续完善成本采购系统和成本标准体系，优化供应商管理体系，科学管控项目成本；在营销服务环节，以为客户创造价值为核心，不断提升产品品牌影响力。公司前期效率和客户满意度持续提升，项目竞争能力不断增强。

6. 克服疫情影响，资管优质项目韧性强。报告期内，面对新冠肺炎疫情影响，写字楼板块强化招商运营，积累有效客户，并通过提供安全优质服务等多种措施，经营业绩与去年同期基本保持稳定；商业板块积极挖掘潜在客户，稳步推进签约和续约工作，同时助力客户开启线上销售模式，促进客流量和销售额的恢复；酒店板块受疫情影响较大，通过合理调配运营资源、加强成本费用管控，尽可能降低疫情带来的影响。同时，公司对受疫情影响的中小微企业客户采取缓交、减免租金等措施，与客户共克时艰。报告期

内，公司资产管理业务实现营业收入 10.8 亿元，同比下降 18%；实现息税前利润 6.4 亿元，同比下降 17%。

7. 强化风险控制，针对性促进生产经营。报告期内，公司及时成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并组织落实，确保房产开发和资产管理项目运营安全；根据风险监测体系，从经营管理重点出发，及时分析疫情常态化背景下公司所面临的外部环境风险、市场竞争风险、项目进度风险、开发项目销售风险和客户管理风险，积极制订应对措施，保障公司在疫情期间平稳运营，在疫情缓和后及时复工复产。

（二）公司经营管理展望

2020 年 7 月 24 日的房地产工作座谈会和 7 月 30 日的中央政治局会议，中央均强调“牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展”。面对严峻的宏观形势和行业形势，2020 年下半年，公司将在战略引领下，通过提升前期效率、强化价值营销、加强经营调度、管控成本费用，努力降低新冠肺炎疫情对公司经营管理的影响。公司重点推进以下几项工作：

1. 持续推进党建，保障公司业务发展。2020 年下半年，公司党委认真落实党中央、上级党组织的工作部署，坚定信心、有效防控、团结一致、共克时艰，坚决打赢疫情防控阻击战；公司党委充分发挥领导核心和政治核心作用，通过坚持党建引领，带领公司各级管理人员和广大党员坚定信念、知行合一，深入推进全面从严治党工作，不断提升党的建设质量，为公司 2020 年各项工作任务提供坚强的政治和组织保障，取得抗疫斗争和生产经营的“双胜利”。

2. 坚持财务稳健，保障公司资金安全。2020 年下半年，面对依然从紧的行业资金监管形势以及新冠肺炎疫情的不利影响，公司高度重视现金流安全，确保资金安全稳健。一是科学统筹公司项目投资、工程建设、销售回款等大额资金的收支平衡，保障经营活动现金流稳健；二是从公司实际业务需求出发，综合运用各种融资渠道，为公司募集期限合适、成本较低的资金，优化公司债务结构，降低公司财务费用。

3. 坚持稳健投资，合理补充项目资源。2020 年下半年，面对复杂严峻的外部经营环境，公司将坚定区域发展战略，持续深耕五大城市群中心城市，同时把握五大城市群人口流动、产业转移、消费升级等机遇，适当拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域；二是坚持聚焦主业，积极参与，稳健投资，重点选择快周转、房地价比合理、销售现金流良好、抗风险能力强的项目，按照公司投资决策标准，以合理价格补充项目储备。

4. 坚持价值营销，加快项目销售去化。随着公司产品体系不断完善并在布局城市推广落地，公司品牌影响力与市场口碑不断提升。2020 年下半年，公司将继续坚持“价值营销”，以给客户创造价值为核心，合理制定推盘节奏，采取灵活销售策略，提升项目开盘销售效果，加大销售回款力度；同时，商务地产深挖优势客户资源，促进大客户销售。

5. 提高经营效能，实现经营安全稳健。2020 年下半年，公司将在做好疫情防控的基础上，持续推进大运营管理体系的全面落地，加快公司业务标准的升级迭代，提高公司经营效能。公司开发销售业务从项

目全周期的角度，对产品研发、项目建设、销售回款、资金统筹等环节进行经营调度，进一步强化工作前置、完善产品体系、优化管理环节，持续提升项目前期效率；公司资产管理业务通过强化经营安全管理、优化经营管理策略、严格成本费用管控等措施，尽可能降低疫情对公司生产经营的影响，推进公司业务稳步发展。

6. 坚持合规经营，促进公司平稳运营。2020年下半年，公司将继续做好疫情防控工作，对防疫工作实施常态化管理。结合疫情影响，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，关注疫情带来的回款风险，促进公司持续健康发展；同时以更为灵活方式加强风险管控，推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断提升全员的合规意识、责任意识。

（三）公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2020年1~6月	5,867,050,220.47	663,658,338.54	251,297,832.95
2019年1~6月	9,518,423,212.68	1,936,170,897.45	1,052,641,785.39
增减比率	-38.36%	-65.72%	-76.13%

报告期内，公司营业收入同比下降 38.36%，归属于上市公司股东净利润同比下降 76.13%，主要原因是受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发项目销售、工程进度不及预期，项目结算收入和净利润出现下滑；同时，公司资产管理项目客流量和销售额明显下滑，加之公司对中小微企业客户减免租金，导致营业收入和净利润下滑。

（四）主营业务构成分析

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率较上年同期增减 (百分点)
分行业						
房产开发	4,810,200,324.71	3,100,747,832.67	35.54%	-41.73%	-33.75%	下降 7.76 个百分点
物业租赁	898,322,366.73	63,574,311.14	92.92%	-2.18%	27.72%	下降 1.66 个百分点
物业经营	107,490,741.33	165,735,585.64	-54.19%	-65.00%	-30.51%	下降 76.53 个百分点
其他	51,036,787.70	42,512,750.32	16.70%	35.91%	31.55%	上升 2.76 个百分点
分地区						
广州地区	1,927,013,627.00	1,237,814,879.25	35.77%	-50.25%	-43.73%	下降 7.43 个百分点

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率较上年同期增减 (百分点)
北京地区	1,725,515,159.46	618,046,840.18	64.18%	10.99%	68.84%	下降 12.27 个百分点
重庆地区	1,550,056,074.00	1,124,365,910.93	27.46%	142.09%	245.27%	下降 21.68 个百分点
天津地区	483,330,497.93	312,476,456.87	35.35%	-19.78%	-21.10%	上升 1.08 个百分点
上海地区	98,674,154.44	1,181,122.21	98.80%	-95.93%	-99.92%	上升 56.77 个百分点
惠州地区	82,460,707.64	78,685,270.33	4.58%	-80.65%	-74.58%	下降 22.79 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 48.10 亿元，同比下降 41.73%，毛利率为 35.54%，较去年同期下降 7.76 个百分点；其中，住宅产品实现收入 42.96 亿元，毛利率为 34.13%；商务产品收入 5.14 亿元，毛利率为 47.27%。公司房产开发业务有所下滑的主要原因是新冠肺炎疫情影响项目工程进度和客户购买决策，导致项目结算规模较去年同期下降。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 8.98 亿元，同比下降 2.18%，毛利率为 92.92%，较去年同期下降 1.66 个百分点。公司为受疫情影响有实际经营困难的中小微企业客户减免租金近 5000 万元，同时公司通过多种措施努力提高项目的出租率水平，公司物业租赁业务的收入和毛利率略有下降，整体保持平稳状态。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 1.07 亿元，同比下降 65.00%，毛利率为-54.19%，较去年同期下降 76.53 个百分点。公司物业经营业务下降的主要原因是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率和景区客流量大幅下降。公司加强资源整合和费用管控，努力降低疫情影响。

四、涉及财务报告的相关事项

(一) 与上一会计期间财务报告相比，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

新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），公司于 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第五十九次会议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收款项等。

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 01 月 01 日)
因执行新收入准则：		
对于截止 2020 年 1 月 1 日未结利项目，调整其以前年度已计入销售费用的销售代理费，将其进行资本化处理计入“其他流动资产”。项目结利时，再随各期收入确认配比结转计入销售费用；	其他流动资产	110,007,456.22
	递延所得税负债	27,501,864.06
	未分配利润	54,211,774.54
	少数股东权益	28,293,817.62
将 2020 年 1 月 1 日的预收款项余额进行重分类调整，不含税部分计入“合同负债”，增值税部分计入“应交税费”，不涉及损益类的调整。	预收款项	-14,735,999,096.83
	合同负债	13,649,958,971.59
	应交税费	1,086,040,125.24

2. 重要会计估计变更

无

3. 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
其他流动资产	2,365,123,999.84	2,475,131,456.06	110,007,456.22
预收款项	14,735,999,096.83		-14,735,999,096.83
合同负债	--	13,649,958,971.59	13,649,958,971.59
应交税费	5,000,303,570.86	6,086,343,696.10	1,086,040,125.24
递延所得税负债	4,063,030,289.04	4,090,532,153.10	27,501,864.06

未分配利润	22,598,933,743.44	22,653,145,517.98	54,211,774.54
少数股东权益	4,270,971,201.17	4,299,265,018.79	28,293,817.62

母公司资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
预收款项	168,885,592.64	--	-168,885,592.64
合同负债	--	168,184,766.69	168,184,766.69
应交税费	350,722,460.36	351,423,286.31	700,825.95

（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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，公司新设子公司如下：

北京金熙汇永晟企业管理有限公司	上海融鹏置业有限公司
北京金熙晟景企业管理有限公司	重庆金融街融驰置业有限公司
北京融程企业管理服务有限公司	上海融文置业有限公司