

# 金融街控股股份有限公司 2020 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

	2020年9月30日	2019年12月31日	本报告期末比上年度末增减(%)	
总资产(元)	169,276,565,906.60	161,989,875,785.91	4.50%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	34,777,358,358.04	34,710,159,729.61	0.19%	
	2020年7~9月	本报告期比上年同期增减(%)	2020年1~9月	年初至报告期末比上年同期增减(%)
营业收入(元)	4,650,848,452.40	21.37%	10,517,898,672.87	-21.22%
归属于上市公司股东的净利润(元)	658,228,786.52	103.98%	909,526,619.47	-33.87%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	403,379,437.11	6.39%	531,225,867.76	-62.31%
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,761,393,212.85	--	148,428,358.34	-97.88%
基本每股收益(元/股)	0.22	100.00%	0.30	-34.78%
稀释每股收益(元/股)	0.22	100.00%	0.30	-34.78%
加权平均净资产收益率(%)	1.91%	增加0.91个百分点	2.61%	减少1.67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）	0.3043

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）	9,234,603.16
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）	23,965,673.41
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注 1）	222,022,082.15
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益（注 2）	239,803,671.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,688,919.47
减：所得税影响额	122,227,546.59
少数股东权益影响额（税后）	-8,191,187.07
合计	378,300,751.71

注 1：报告期内，公司向参股公司收取股东借款利息收入 2.22 亿元（税前）。

注 2：报告期内，公司重庆磁器口后街等部分投资性房地产项目竣工，确认公允价值变动收益 2.40 亿元（税前）。

公司报告期不存在将根据《公开发行证券公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## （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 2020 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	71,512	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	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	--	--

和谐健康保险股份有限公司－万能产品	其他	15.88%	474,524,890	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	--	--
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	4.83%	144,414,583	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	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.77%	52,910,000	0	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.39%	41,630,600	0	--	--
长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	其他	0.80%	23,947,377	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	--	--
中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	0.47%	14,120,543	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
大家人寿保险股份有限公司－分红产品	421,555,101	人民币普通股	421,555,101
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583
中国证券金融股份有限公司	89,369,021	人民币普通股	89,369,021
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
香港中央结算有限公司	41,630,600	人民币普通股	41,630,600
长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	18,151,127	人民币普通股	18,151,127
中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金	14,120,543	人民币普通股	14,120,543

## 上述股东关联关系或一致行动的说明

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；

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》。

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。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	变动幅度	主要变动原因
预收款项		14,735,999,096.83	-100.00%	2020 年，公司执行新收入准则，将原预收账款扣税后调整到合同负债科目进行核算
合同负债	15,608,280,482.68	-	-	
短期借款	7,305,500,000.00	50,000,000.00	14511.00%	报告期内，公司发行超短期融资券
其他应付款	6,505,884,166.21	4,957,865,841.38	31.22%	报告期内，经股东大会审批，公司根据经营需要，从金融街集团下属北京华融基础设施投资有限责任公司和北京华融综合投资有限公司两家非金融机构借款 15 亿元

##### 2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

项目	2020 年 1~9 月	2019 年 1~9 月	变动幅度	主要变动原因
税金及附加	881,747,580.94	1,429,563,062.59	-38.32%	报告期内，受新冠肺炎疫情影响，公司开发销售和资产管理业务收入下降，相关税费及附加减少
公允价值变动收益	239,803,671.98	-364,401,439.00	-	报告期内，公司重庆磁器口后街等部分投资性房地产项目竣工，确认公允价值变动收益约 2.40 亿元（税前）
管理费用	214,007,787.97	347,057,060.80	-38.34%	报告期内，公司加强费用管控，管理费用支出减少
信用减值损失	-59,181,682.96	-10,384,285.20	-	报告期内，受新冠肺炎疫情影响，公司部分商务地产项目应收销售尾款根据会计准则要求，计提坏账准备

##### 3. 公司现金流量分析

单位：元

	2020 年 1~9 月	2019 年 1~9 月	同比增减
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>148,428,358.34</b>	<b>7,002,122,322.00</b>	<b>-97.88%</b>
经营活动现金流入小计	16,405,632,973.51	25,825,460,073.80	-36.47%
经营活动现金流出小计	16,257,204,615.17	18,823,337,751.80	-13.63%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,236,791.62</b>	<b>-140,205,408.39</b>	<b>--</b>
投资活动现金流入小计	351,364,482.83	15,681,154.38	2140.68%
投资活动现金流出小计	386,601,274.45	155,886,562.77	148.00%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,235,417,854.69</b>	<b>-7,815,430,219.72</b>	<b>--</b>
筹资活动现金流入小计	36,211,893,481.33	15,708,789,109.89	130.52%
筹资活动现金流出小计	33,976,475,626.64	23,524,219,329.61	44.43%
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,348,594,977.33</b>	<b>-953,388,393.35</b>	<b>--</b>

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 1.48 亿元，上年同期为 70.02 亿元。变化主要原因是受新冠肺炎疫情影响，公司销售项目开盘时间相对集中于二、三季度，导致销售回款较上年同期减少；公司筹资活动产生的现金流量净额为 22.35 亿元，上年同期为-78.15 亿元，变化主要原因是公司根据资金市场情况和经营安排，新增借款较上年同期增加。

## （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 2020 年 1~9 月总体经营情况

报告期内，房地产行业调控政策逐步趋紧，2020 年 7 月召开的中央政治局会议再次强调“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”。在金融政策方面，房地产金融监管持续强化，企业端和个人端均有加强；在地方政策方面，深圳、成都、杭州、宁波、无锡等城市先后收紧调控政策，包括限购、限贷升级，限售年限增加、增值税免征年限延长，以稳定市

市场预期。

**1. 持续推进党建，保障公司业务发展。**报告期内，公司党委坚持党建引领，充分发挥领导核心和政治核心作用，开展“学党史、忆初心，我在岗位上”主题活动，制定《习近平谈治国理政》（第三卷）学习方案，通过多种方式深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，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；同时，开展“云端话党建”活动，不断提升党建规范化、标准化水平，为公司有序复工复产提供坚强的政治和组织保障。

**2. 有序复工复产，经营业绩稳步回升。**报告期内，面对严峻的宏观形势和行业形势，公司在疫情防控常态化情况下持续推进复工复产，房地产开发业务通过加快前期效率、加强工程管理、调整推货节奏等措施，资产管理业务通过加强客户租约管理、严控成本费用等措施，努力降低疫情对公司经营管理的影响。公司归属于上市公司股东的净利润较去年同期下降约 33.87%，降幅较 2020 年上半年明显回升。

**3. 提升资金效率，保障公司财务稳健。**报告期内，面对持续强化的行业资金监管形势，公司高度重视现金流安全，确保资金安全稳健：一是强化资金调度，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为正；二是积极把握市场机遇，通过多种方式优化有息负债结构，科学选择债务融资工具，合理匹配有息负债期限，降低公司整体资金成本。

**4. 强化产品服务，加快项目销售去化。**报告期内，面对新冠肺炎疫情疫情影响，公司在价值营销的基础上，全面提升产品力，重点打造展示力，持续强化销售力：一是基于市场敏感点不断完善产品标准化水平，加快推进产品体系在布局城市推广落地，持续提升产品市场竞争力；二是持续构建和优化迭代涵盖公司品牌、产品线品牌和“Life 金融街·悦生活”服务品牌的多层次品牌体系，提升客户满意度。虽有新冠肺炎疫情疫情影响，但公司实现销售签约额 263.7 亿元，较去年同期增长 5.3%，其中商业地产实现销售签约额 16.4 亿元（销售面积约 6.4 万平方米），住宅地产实现销售签约额 247.3 亿元（销售面积约 100.7 万平方米）。

**5. 克服疫情影响，资管业务稳步恢复。**报告期内，公司写字楼板块通过强化招商运营，提升服务水平，经营业绩与去年同期基本保持稳定；商业板块通过开启线上销售、举办主题活动多种方式，积极助力客户销售，稳步推进签约和续约工作，三季度客流量和销售额恢复明显；酒店板块合理调配运营资源，在保持服务品质的同时加强成本费用管控，重点项目在

疫情缓解后经营回暖，三季度入住率明显回升。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 16.1 亿元，同比下降 20%；实现息税前利润 9.8 亿元，同比下降 19%。

**6. 坚持稳健投资，区域布局持续完善。**面对复杂严峻的外部经营环境，公司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，不断优化完善投资标准、管理体系、考核机制。报告期内，公司坚持聚焦主业，稳健投资，重点参与快周转、房地价比合理、销售现金流良好、抗风险能力强的项目，以合理成本在遵化、佛山、惠州获取项目 3 个，新增权益建筑面积 77.9 万平方米，实现权益投资额 23.3 亿元。

**7. 坚持合规经营，促进公司平稳运营。**报告期内，公司持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，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。

## 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 543,120 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保而蒙受重大损失。

### 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。截至报告期末，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	子公司	340,000
上海融御置地有限公司	子公司	160,000
广州融都置业有限公司	子公司	23,772
东莞融麒置业有限公司	子公司	122,000
佛山融展置业有限公司	子公司	271,200
佛山融筑置业有限公司	子公司	22,000

金融街（天津）置业有限公司	子公司	400,000
金融街津塔（天津）置业有限公司	子公司	72,800
金融街融拓（天津）置业有限公司	子公司	99,940
金融街融兴（天津）置业有限公司	子公司	8,003
金融街津门（天津）置业有限公司	子公司	37,213
金融街武汉置业有限公司	子公司	156,000
金融街重庆置业有限公司	子公司	80,000
成都裕诚置业有限公司	子公司	37,800
北京融晟置业有限公司	子公司	15,649
四川雅恒房地产开发有限公司	子公司	10,335
湖北当代盛景投资有限公司	子公司	21,789
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	42,525
惠州融拓置业有限公司	参股公司	29,096
深圳融祺投资发展有限公司	参股公司	54,000
重庆科世金置业有限公司	参股公司	13,200
<b>合计</b>		<b>2,017,322</b>

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 2,017,322 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 12.45%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 58.12%。

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、其他重大事项

报告期内，经公司第八届董事会第五十九次会议和公司 2019 年年度股东大会审议同意，公司与北京金融街集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）续签《金融服务协议》，公司与财务公司在协议有效期内的交易额度不超过 82.04 亿元（其中：存款额度 40 亿元、贷款额度 40 亿元，贷款利息额度 2 亿元，其他服务费用额度 0.04 亿元）。根据《股票上市规则》规定，财务公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2020 年 4 月 30 日和 2020 年 5 月 21 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《公司与北京金融街集团财务有限公司签署<金融服务协议>暨关联交易的公告》和《2019 年年度股东大会决议公告》。报告期内，公司在北京金融街集团财务有限公司单日最高存款额以及从财务公司贷款额均在股东大会审议通过的额度内办理。

### 3、股份回购的实施进展情况

适用  不适用



## 4、采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

(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) 证券投资情况

适用  不适用

## (五) 衍生品投资情况

适用  不适用

## (六) 募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## (七) 对 2020 年度经营业绩的预计

适用  不适用

## (八) 日常经营重大合同

适用  不适用

## (九) 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
信托理财产品	自有资金	8,044	8,044	0
合计		8,044	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

### (十) 违规对外担保情况

适用  不适用

### (十一) 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

### (十二) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年1月22日	公司会议室	实地调研	机构	中金公司	主要就公司经营情况、公司未来发展战略、对房地产市场的分析等方面进行了沟通交流。沟通内容与公司公告内容一致。	具体调研情况请查阅公司在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 投资者关系信息栏目发布的投资者关系活动记录表
2020年9月16日	公司会议室	实地调研	机构	中金公司 泓澄投资		