

金融街控股股份有限公司 2020 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 2020 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@jrkg.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

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	18,121,373,449.03	26,184,015,959.15	-30.79%	22,113,354,258.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,498,437,474.76	3,441,864,333.90	-27.41%	3,268,570,827.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	288,139,046.76	2,865,275,261.37	-89.94%	2,981,952,943.41
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,889,877,867.85	2,660,294,877.91	271.76%	-9,029,133,232.71
基本每股收益（元/股）	0.84	1.15	-26.96%	1.09
稀释每股收益（元/股）	0.84	1.15	-26.96%	1.09
加权平均净资产收益率	7.02%	10.34%	下降 3.32 个百分点	10.68%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	169,207,915,755.86	161,989,875,785.91	4.46%	148,526,839,072.15
归属于上市公司股东的净资产（元）	36,393,953,513.90	34,710,159,729.61	4.85%	31,962,553,610.75

（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	2,245,162,786.90	3,621,887,433.57	4,650,848,452.40	7,603,474,776.16
归属于上市公司股东的净利润	164,517,227.71	86,780,605.24	658,228,786.52	1,588,910,855.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	106,375,663.78	21,470,766.87	403,379,437.11	-243,086,821.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,592,840,368.61	2,979,875,514.10	1,761,393,212.85	9,741,449,509.51

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	69,644	年度报告披露日前 上一月末普通股股 东总数	70,066	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	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司一万 能产品	其他	15.88%	474,524,890	0	0	474,524,890	--	--
大家人寿保险股份有限公司一分 红产品	其他	14.10%	421,555,101	0	0	421,555,101	--	--
长城人寿保险股份有限公司一自 有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	0	144,414,583	--	--
中国证券金融股份有限公司	境内一般法 人	2.40%	71,615,860	-17,753,161	0	71,615,860	--	--
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	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.34%	40,017,651	-26,905,520	0	40,017,651	--	--
长城人寿保险股份有限公司一分 红一个人分红	其他	0.80%	23,947,377	16,517,418	0	23,947,377	--	--
富邦人寿保险股份有限公司一自 有资金	境外法人	0.61%	18,151,127	0	0	18,151,127	--	--
中国银行一易方达稳健收益债券 型证券投资基金	其他	0.42%	12,426,219	-1,269,990	0	12,426,219	--	--
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	<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>							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情 况的说明	<p>1. 北京金融街投资（集团）有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司和大家人寿保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况；</p> <p>2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/</p>							

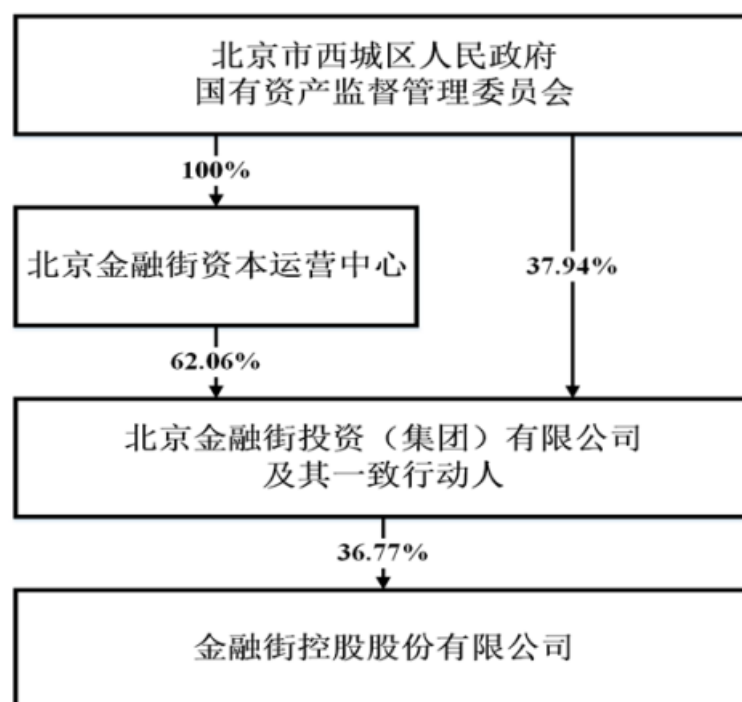
	受托表决权、放弃表决权情况。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易	否

注：和谐健康保险股份有限公司于 2021 年 3 月 25 日减持公司股份 5,909,630 股，减持比例为 0.2%。本次减持后，和谐健康保险股份有限公司持有公司股份 468,615,260 股，持股比例 15.68%。

（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 2020 年 12 月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100% 股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.06% 股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份 1,099,070,113 股，占公司已发行总股份的 36.77%。根据上述股权控制关系，西城区国资委为公司的实际控制人。

五、公司债券情况

(一) 公司债券基本信息

序号	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	还本付息 方式
1	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%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2	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%	
3	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	10,088	2.21%	
4	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%	
5	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%	
6	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%	
7	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%	
8	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%	
9	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%	
10	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%	
11	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%	
12	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%	
13	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%	
14	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%	
15	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 金街 01	149174.SZ	2020-07-24	2023-07-24	200,000	3.50%	
16	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	20 金街 02	149196.SZ	2020-08-11	2025-08-11	200,000	3.60%	
17	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	20 金街 03	149209.SZ	2020-08-25	2025-08-25	100,000	3.60%	
18	2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 金街 01	149344.SZ	2021-01-12	2026-01-12	90,000	3.54%	
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所						
投资者适当性安排		上述债券中 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、16 金街 02、19 金控 01、19 金控 02、19 金控 03、19 金控 04、19 金控 05、19 金控 06、19 金控 08 仅面向合格投资者发行，非合格投资者不得参与发行交易；20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03、21 金街 01 仅面向专业投资者发行，非专业投资者不得参与发行交易。						

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 02 和 15 金街 03 的回售资金。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况。	<p>15 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 15 金街 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 15 金街 03 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 16 金控 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 16 金控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 16 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 16 金街 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 01 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 03 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 05 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 06 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 19 金控 08 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 20 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 20 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权； 21 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。</p> <p>报告期内，15 金街 02 存续期后 5 年票面利率较前 5 年票面利率 4.20% 下调 113BP 至 3.07%，投资者全部回售了本期债券；15 金街 03 存续期后 2 年票面利率较前 5 年票面利率 4.24% 下调 203BP 至 2.21%，投资者回售金额 389,912 万元。报告期内，19 金控 01 存续期后 2 年票面利率较前 2 年票面利率 4.33% 下调 333BP 至 1.00%，截至报告期末，投资者回售登记金额 50,000 万元，公司已于 2021 年 1 月 18 日兑付了 19 金控 01 回售资金。除上述情况外，报告期内未出现其他相关条件执行情况。</p>
注：2021 年 1 月 12 日，公司完成 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行，发行金额 90,000 万元，发行期限 3+2 年，票面利率 3.54%。2021 年 1 月 18 日，公司兑付了 19 金控 01 的回售资金，兑付后 19 金控 01 债券余额为 0。	

（二）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信国际信用评级有限责任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，中诚信国际信用评级有限责任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国际信用评级有限责任公司网站，敬请投资者关注。

报告期内，因公司于 2017 年发行中期票据 17 金融街 MTN001B 以及 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；因公司于 2020 年发行中期票据 20 金融街 MTN001A、20 金融街 MTN001B、20 金融街 MTN002、20 金融街 MTN003，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，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	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	76.48%	75.94%	0.54%
EBITDA 全部债务比	4.42%	6.47%	-2.05%
利息保障倍数	1.15	1.64	-29.88%

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

2020 年，新冠肺炎疫情在全球蔓延，对世界经济运行产生明显影响，对我国经济社会发展也带来前所未有的冲击。面对新冠肺炎疫情影响，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。中央坚持行业调控不动摇的同时，30 多个城市不同程度的升级楼市调控政策，从限购、限贷、限售等方面持续强化，部分城市针对离婚购房等现象从严了政策管理。在金融政策方面，房地产金融监管力度持续强化，人民银行、证监会试点实施控制房地产企业融资的“三道红线”政策，人民银行、银保监会建立银行房地产贷款集中度管理制度，促进房地产市场稳定发展。

2. 全国市场形势分析

根据国家统计局和 WIND 数据，2020 年，全国商品房销售面积为 17.6 亿平方米，同比上升 2.6%，增速较 2019 年全年增加 2.7 个百分点，其中商务地产销售面积为 1.3 亿平方米，同比下降 9.2%；全国商品房销售金额为 17.4 万亿元，同比上升 8.7%，增速较 2019 年全年增加 2.2 个百分点，其中商务地产销售额为 1.5 万亿元，同比下降 9.3%。分城市看，一线城市商品房销售面积同比上涨 14.3%，二线城市商品房销售面积同比下降 9.8%，三四线城市商品房销售面积同比上涨 3.1%。

根据中国指数研究院数据，2020 年，百城住宅价格同比上涨 3.5%，涨幅和 2019 年基本持平。分城市看，一线城市住宅价格同比上涨 2.6%，涨幅较 2019 年提高 1.9 个百分点；二线城市住宅价格同比上涨 3.2%，涨幅较 2019 年下降 1.0 个百分点；三四线城市百城住宅价格同比上涨 4.6%，涨幅与 2019 年持平。

根据国家统计局和 WIND 数据，2020 年，全国土地购置面积为 2.6 亿平方米，同比减少 1.1%，降幅较 2019 年减少 10.3 个百分点；土地成交价款为 1.7 万亿元，同比增加 17.4%，增速较 2019 年上升 26.1 个百分点；土地成交价格 6763 元/平方米，同比上涨 18.7%，涨幅较 2019 年提高 15.6 个百分点。

3. 公司进入主要城市市场分析

	商品住宅销售面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	734	1,434	1,223	1,260	4,814	2,706	2,146	1,994
2019 年 1~12 月	791	1,354	1,107	1,394	5,149	2,565	2,982	19,84
同比变化	-7.1%	5.9%	10.5%	-9.6%	-6.5%	5.5%	-28.0%	0.5%
	商品住宅销售金额（亿元）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	3,132	5,269	3,316	2,061	4,293	3,596	3,135	3692
2019 年 1~12 月	3,033	4,457	2,657	2,156	4,458	3,008	4,125	3492
同比变化	3.3%	18.2%	24.8%	-4.4%	-3.7%	19.5%	-24.0%	5.7%

根据中国指数研究院数据，2020 年，公司所进入的上述城市商品住宅销售面积同比下降 5.9%，商品住宅销售金额同比上涨 4.0%。

	住宅用地成交面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	603	1,491	1,536	1,369	5,161	2,092	2,911	2,178
2019 年 1~12 月	642	1,436	1,076	1,804	4,749	2,366	2,768	1,862
同比变化	-6.1%	3.8%	42.8%	-24.1%	8.7%	-11.6%	5.2%	17.0%
	住宅用地成交均价（元/平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	28,821	15,526	13,314	6,741	3,162	6,233	6,141	8,324
2019 年 1~12 月	23,292	10,965	12,641	6,858	2,865	5,294	5,846	9,418
同比变化	23.7%	41.6%	5.3%	-1.7%	10.4%	17.7%	5.1%	-11.6%

根据中国指数研究院数据，2020 年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比增长 3.8%，成交价格同比增长 14.4%，土地价格上涨较快。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2020 年，北京、上海、天津优质写字楼的空置率分别为 16.4%、20.0% 和 45.3%，空置率较 2019 年分别提高了 6.1、1.7 和 2.8 个百分点；整体租金分别为 418、289、103 元/月* 平米，较 2019 年分别下降 8.5%、13.3%、13.3%。

（二）公司经营管理回顾

报告期内，面对新冠肺炎疫情和行业持续调整等影响，公司坚持“提质增效、优化结构、稳中求进、质量发展”的经营工作思路，有序推进复工复产，努力降低疫情对公司经营管理的影响，主要推进了以下几项重点工作：

1. 坚持党建引领，为公司发展提供保障。报告期内，面对新冠肺炎疫情影响，公司党委坚持党建引领，认真学习、深入贯彻习近平总书记疫情期间重要讲话精神、重要指示以及十九届五中全会精神，号召公司各党组织、全体党员提高认识、担当作为，为公司疫情防控、复工达产、安全生产、项目顺利推进提供坚强的政治保障；通过多种方式开展“三会一课”及主题党日活动，巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，将主题教育成果转化为疫情防控工作的动力；结合疫情防控实际，搭建线上交流平台，不断提升党建规范化和标准化水平；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. 强化资金管理，持续提升财务稳健性。报告期内，面对行业资金监管的严峻形势，公司高度重视现金流安全，确保财务安全稳健：强化资金调度，科学统筹公司工程建设、项目投资、销售回款等大额资金的收支平衡，保持经营活动现金流为正；通过发行公司债券、中期票据等，为公司募集期限合理、成本较低的资金，科学匹配有息负债期限结构，降低公司整体资金成本；持续强化销售回款，积极盘活存量资产，提高资金使用效率和资产周转率。公司现金短债比、净负债率等核心财务指标得到有效改善。

3. 深化价值营销，销售签约金额创新高。报告期内，公司以“提价值、快去化、降风险、提效率”为营销指导原则，持续深化价值营销体系，实现销售签约额 402.0 亿元，较去年同期增长 26.0%。其中，住宅地产通过“金融街悦享家”等线上销售平台加大品牌宣传和销售推广，通过“Life 金融街·悦生活”服务体系全面推广强化两点一线管理，新开盘项目销售去化率良好，实现销售签约额 339.1 亿元（销售面积约 148.9 万平米）；商务地产通过标准制定、强化团队、完善机制、加强调度等措施，产成品销售取得较大突破，实现销售签约额 62.9 亿元（销售面积约 23.9 万平米）。

4. 强化运营管理，提升项目市场竞争力。报告期内，面对行业持续强化调控和新冠肺炎疫情影响，公司立足“大运营管理体系”，全面推进提质增效：以效率为导向，通过优化投资结构、推进产品标准化落地、强化工作前置、优化供应商管理等措施，持续提升项目前期效率；以客户需求为导向，深入分析疫情所带来的产品需求变化，从产品设计角度及时做出优化调整，持续完善产品标准和品控体系，不断提升产品品质和市场竞争力；以客户价值为核心，构建“健康智慧社区+life 金融街·悦生活”住宅产品价值体系，包括“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大领先智慧科技、融社区“1+4+X”服务体系，提升开发项目市场竞争能力。

5. 防疫经营并重，克服疫情的重大影响。报告期内，面对新冠肺炎疫情的不利影响，公司写字楼板块通过强化招商运营，提升服务水平，努力推进重点项目续租/换租；商业板块通过开启线上销售、举办主题活动，积极助力客户销售，疫情缓解后重点商业项目流量和销售额恢复明显；酒店板块合理调配运营酒

店资源，在保持优质服务、提升客户满意度的同时，合理优化成本费用管控。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，公司资产管理业务整体实现营业收入 21.6 亿元，实现息税前利润 11.4 亿元。

6. 合理补充项目，完善战略性投资布局。报告期内，面对战略布局区域重点城市土地市场价格上涨明显的局面，公司持续深耕五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域，同时注重提高投资管理能力，持续完善投资标准、管理体系、考核机制，在“积极参与、稳健投资”的策略下，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。公司通过招拍挂、股权收购等方式，以合理成本在上海、佛山、惠州、天津、遵化获取项目 5 个，新增项目权益规划建筑面积 96.9 万平米，实现权益投资额约 50 亿元。

7. 强化风险控制，确保公司安全合规运营。报告期内，针对新冠肺炎疫情，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，确保开发和运营项目疫情安全。根据已建立的风险监测体系，公司从经营管理重点出发，结合疫情影响，及时分析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，积极制定应对措施，并安排到相关经营工作中，通过持续的风险监控和整改，不断完善内控体系，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。

（三）公司项目开发建设分析

1. 公司房地产项目储备情况

（1）新增项目储备一览表

城市	项目名称	土地规划用途	项目土地面积 (m ²)	项目规划建筑面积 (m ²)	项目取得方式	增加权益比例	土地总价 (万元)	权益地价 (万元)
惠州	惠州仲恺项目	住宅、商业	118,911	511,889	股权收购	100%	125,807	125,807
天津	天津东丽湖听湖小镇	住宅	179,672	197,785	股权收购	49%	---	26,500
佛山	顺德金悦府	住宅、商业	76,009	255,692	招拍挂	100%	163,989	163,989
上海	上海宝山罗店项目	住宅	35,675	100,990	招拍挂	100%	183,000	183,000
遵化	福泉地块（遵储【2020】8号）	商业	5,917	6,500	招拍挂	51%	772	394
合计			416,184	1,072,856	--	--	--	499,690

（2）累计项目储备一览表

单位：平方米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)	
北京	北京武夷花园	30%	381,442	1,181,586	1,056,722	
	北京金悦郡	44%	73,241	259,232	259,232	
	未来公元(1430 地块)	30%	42,900	235,771	235,771	
	北京房山金悦嘉苑	100%	59,994	194,366	194,366	
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	166,196	
	金融街(长安)中心	80%	52,734	383,847	152,139	
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	108,109	
	融尚未来(4962 地块)	49%	27,393	123,102	77,570	
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	72,894	
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	67,056	
	北京丰台公园懿府	50%	82,037	286,499	57,696	
	北京黄村颐璟春秋	51%	22,718	94,924	57,100	
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000	
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101	
	漫香林第六区	100%	30,504	71,040	29,952	
	金融街·南宫嘉园	80%	58,767	152,933	4,739	
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125	
	金融街(月坛)中心	100%	27,619	371,338	708	
	廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370	631,370
		廊坊金悦郡	80%	38,305	107,734	107,734
遵化	福泉地块(共 5 个子地块)	51%	197,939	249,383	249,383	
	古泉小镇一期地块	100%	141,474	195,259	195,259	
	仟玺·古泉酒店/遵化水世界	100%	86,385	56,459	56,459	
天津	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	374,164	

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
	大都会	50%	91,569	878,772	335,929
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	278,662
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	265,116
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	144,352
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	129,216
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	114,630
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	100,051
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	98,771
	天津河东东郡	49%	34,710	83,726	83,726
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	75,242
	诺丁山	50%	122,845	239,379	47,009
	天津华苑	90%	45,884	118,509	15,003
上海	上海火车站北广场项目(上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府)	100%	77,274	486,187	356,133
	崇明金悦府(上海崇明 48 地块)	100%	96,239	137,492	137,492
	崇明金悦府(上海崇明 47 地块)	100%	82,707	117,085	117,085
	宝山金悦府(上海宝山罗店项目)	100%	35,675	100,990	100,990
	青浦西郊宸章	50%	20,959	62,276	35,410
	金融街(海伦)中心	100%	28,103	164,984	10,367
苏州	苏州太湖新城(融悦湾)	100%	149,064	676,996	601,726
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	244,884
	常熟金悦融庭	100%	58,364	156,965	156,965
无锡	无锡新瑞地块(无锡路劲时光鸿著)	49%	76,689	208,393	208,393
	无锡金悦府(无锡鸿山地块)	100%	67,886	165,556	165,556
	无锡融府	100%	46,912	126,648	126,648

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	292,262
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	185,177
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	107,877
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	85,752
	金融街 融穗澜湾	100%	27,652	128,650	54,225
	金融街 融穗御府	100%	44,223	131,500	40,264
佛山	顺德金悦府	100%	76,009	255,692	255,692
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	242,333
	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	227,039
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	124,247
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	228,592
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	145,870
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,467,579	2,253,239
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	455,865
重庆	重庆两江融府	100%	224,779	407,305	380,820
	金融街 融景城	100%	277,452	1,682,456	344,661
	重庆嘉邻融府	100%	178,222	287,075	271,475
	重庆大渡口领琇长江地块	33%	75,236	214,718	214,718
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	198,924
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	86,367
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	52,238
	磁器口后街	100%	83,177	146,406	40,606
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	179,417	32,097

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
成都	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	229,096
	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	199,724
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	108,414
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	71,730
武汉	武汉金悦府	80%	197,011	835,740	835,740
	金融街(东湖)中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508
	武汉融御滨江	60%	28,712	111,010	111,010
合计			10,695,193	24,502,182	17,065,058

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，在上海、佛山、惠州、天津、遵化通过招拍挂、股权收购等方式以合理价格补充项目资源。截至 2020 年底，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,707 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,383 万平方米）。

2. 公司房地产项目开发情况

报告期内，公司克服新冠肺炎疫情影响，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 813 万平方米，其中，公司实现新开工面积 244 万平方米，公司实现竣工面积 160 万平方米。主要开发项目情况如下：

城市	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	土地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)
上海	苏州太湖新城(融悦湾)	住宅 办公 商业 酒店 公寓	100%	在建	149,064	676,996	124,230	124,230	928,223	593,471
重庆	金融街 融景城	住宅 办公 商业	100%	完工	277,452	1,682,456	129,298	1,673,600	1,300,436	1,237,669
	沙坪坝融府	住宅 商业	100%	在建	72,144	240,563	220,000	220,000	152,733	136,443

注：报告期内，公司上述项目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

(1) 总体销售情况

区域	2020 年销售面积 (平方米)	2020 年销售金额 (万元)	销售金额 所占比例
北京地区(含廊坊、遵化)	326,276	1,097,260	27.29%
广州地区(含东莞、佛山、深圳)	325,815	1,035,383	25.75%
上海地区(含苏州、无锡)	370,138	904,208	22.49%
天津地区	169,142	268,418	6.68%
重庆地区	201,918	231,262	5.75%
惠州地区	154,319	195,627	4.87%
武汉地区	89,471	168,058	4.18%
成都地区	90,690	119,924	2.98%
合计	1,727,769	4,020,140	100.00%

(2) 主要项目销售情况

城市	项目名称	项目业态	权益比例	规划建筑面积 (m ²)	累计可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
深圳	融御华府	住宅商业	50%	145,870	87,600	82,288	82,288	423,002	0	0	0
上海	苏州太湖新城(融悦湾)	住宅办公商业酒店公寓	100%	676,996	151,756	111,377	111,377	344,275	75,273	75,273	216,730
广州	海珠融御	住宅商业	100%	162,213	99,829	83,227	39,586	222,853	76,461	42,809	221,921
东莞	金悦府	住宅商业	100%	228,592	90,750	80,177	80,177	184,340	0	0	0
惠州	金悦华府	住宅	50%	455,865	130,761	125,538	125,538	161,500	0	0	0
重庆	金融街融景城	住宅办公商业	100%	1,682,456	1,612,977	1,355,200	70,863	73,282	1,337,535	153,489	228,965
	沙坪坝融府	住宅商业	100%	240,563	158,496	155,988	27,223	35,354	154,195	154,195	188,344

（四）公司持有项目经营分析

报告期内，公司在重点城市持有写字楼、商业、酒店等业态的优质物业。从城市分布结构看，公司持有的项目主要集中于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市，资产价值高，盈利能力强；从业态结构看，公司项目主要集中于盈利能力较好的写字楼和商业业态。

1. 公司主要出租物业资产状况

单位：平米

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
北京	写字楼	金融街·万科丰科中心	50%	121,092	91%
		金融街中心	100%	111,160	61%
		德胜国际中心	100%	31,206	80%
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	100%	21,956	95%
		金融街公寓（商务长租）	100%	13,131	44%
		金融大厦	100%	11,358	100%
		其他零散写字楼	100%	6,600	100%
		金融街（月坛）中心-金融集	100%	5,581	76%
		通泰大厦	100%	1,785	100%
	商业	金融街购物中心	100%	94,806	98%
		金融街（西单）购物中心	100%	48,414	100%
		北京门头沟融悦中心	80%	32,605	25%
		金树街	100%	14,771	97%
		金熙汇	80%	12,571	55%
		E2 四合院 4/6 号院	100%	2,235	100%
		C3 四合院	100%	2,081	100%
		E2 四合院 5/7 号院	100%	2,577	100%
车位配套			156,558		
上海	写字楼	金融街海伦中心	100%	78,778	76%

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
	商业、住宅	青浦西郊宸章	50%	7,446	---
	车位配套			37,617	
天津	写字楼	金融街南开中心	100%	85,109	74%
	写字楼	环球金融中心	100%	97,971	70%
	车位配套			16,881	
重庆	商业	磁器口后街一期	100%	56,345	20%
	商业、住宅	嘉粼融府	100%	15,625	--
	车位配套			49,489	
合计（含车位配套）				1,135,748	

注1：2020年12月，经公司第九届董事会第七次会议审议批准，公司和另一股东方北京万科企业有限公司将金丰万晟置业有限公司（持有金融街·万科丰科中心）100%股权及相应债权转让予中国平安人寿保险股份有限公司。截至报告期末，相关事项按协议约定办理中。

注2：公司北京门头沟融悦中心、上海青浦西郊宸章、重庆磁器口后街一期、重庆嘉粼融府竣工转为持有运营，目前上述项目尚处于培育期。

注3：受新冠肺炎疫情影响，公司金融街中心、金融街公寓（商务长租）部分客户到期退租后，意向客户入驻计划有所变化，阶段性影响项目出租率。

2. 公司主要经营物业资产状况

单位：平米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积（平米）
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
天津	天津瑞吉酒店	100%	64,630
	南开体育中心	100%	1,735
惠州	惠州喜来登酒店	100%	43,649

城市	项目名称	权益	规划建筑面积 (平米)
重庆	重庆融御体育中心	100%	3,300
	重庆融景体育中心	100%	1,233
合计			200,276

(五) 各类融资成本期限情况

单位：万元

融资途径	期末 融资余额	融资 成本区间	期限结构			
			1年之内	1~2年	2~3年	3年以上
信托贷款	2,623,930	5.50%~7.10%	0	606,200	1,174,800	842,930
公司债券	1,860,637	2.21%~4.74%	0	0	203,183	1,657,454
银行贷款	1,591,347	4.00%~5.50%	1,000	9,791	444,148	1,136,408
中期票据	1,202,776	3.87%~5.28%	0	0	151,061	1,051,715
资产支持专项 计划-优先级	758,964	2.80%	0	0	0	758,964
保险贷款	457,000	4.75%~6.00%	0	0	0	457,000
超短期融资券	250,000	1.74%	250,000	0	0	0
合计	8,744,654	---	251,000	615,991	1,973,192	5,904,471

(六) 土地一级开发情况

适用 不适用

(七) 按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 800,022 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保蒙受重大损失。

(八) 董监高与上市公司共同投资

适用 不适用

(九) 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

(十) 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	15,813,360,764.94	11,458,588,099.67	27.54%	-32.91%	-23.12%	降低 9.22 个百分点
物业出租	1,668,853,424.24	194,030,900.08	88.37%	-9.36%	21.71%	降低 2.97 个百分点
物业经营	326,410,558.07	400,387,295.06	-22.66%	-52.52%	-23.10%	降低 46.91 个百分点
其他收入	312,748,701.78	113,659,095.96	63.66%	262.20%	32.98%	提高 62.64 个百分点
分地区						
北京地区	4,807,362,877.66	2,889,412,637.49	39.90%	-41.76%	-30.81%	降低 9.50 个百分点
广州地区	4,221,533,690.81	2,764,856,283.40	34.51%	-43.13%	-38.91%	降低 4.52 个百分点
重庆地区	4,208,529,586.38	2,834,209,527.42	32.66%	80.99%	116.49%	降低 11.04 个百分点
苏州地区	2,167,299,979.23	1,582,217,162.77	27.00%	-	-	
上海地区	1,196,232,438.77	956,592,562.95	20.03%	-81.13%	-77.85%	降低 11.86 个百分点
天津地区	1,158,683,634.70	807,343,239.73	30.32%	3.75%	4.35%	降低 0.40 个百分点
惠州地区	313,097,393.18	285,616,999.56	8.78%	-56.70%	-49.49%	降低 13.01 个百分点
成都地区	48,633,848.30	46,416,977.45	4.56%	-	-	--

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 158.13 亿元，同比下降 32.91%，毛利率为 27.54%，较去年同期下降 9.22 个百分点；其中，住宅产品实现收入 144.35 亿元，毛利率为 25.89%；商务产品收入 13.78 亿元，毛利率为 44.81%。受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发业务项目结算规模较去年同期下降；同时，因结算项目的结构性差异，房地产开发业务毛利率有所下滑。

报告期内，公司物业出租业务实现营业收入 16.69 亿元，同比下降 9.36%，毛利率为 88.37%，较去年同期下降 2.97 个百分点。公司物业出租业务的收入和毛利率小幅下降，主要原因是受新冠肺炎疫情影响，项目客流量和销售额明显下滑，加之给客户租金减免，租赁收入和毛利率有所下降。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 3.26 亿元，同比下降 52.52%，毛利率为-22.66%，较去年同期下降 46.91 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。

(十一) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

(十二) 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、面临退市情况

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

具体请见 2020 年年度报告第九节财务报告“附注四、27 重要会计政策、会计估计的变更”。

(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

具体请见公司 2020 年年度报告第九节财务报告“附注七、合并范围的变动”。