

金融街控股股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

1. 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

2. 公司没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

3. 公司第一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、财务总监张梅华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

	2021 年 1~3 月	2020 年 1~3 月	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入 (元)	1,513,763,339.00	2,245,162,786.90	-32.58%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	557,200,788.93	164,517,227.71	238.69%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润 (元)	16,066,531.53	106,375,663.78	-84.90%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	4,610,608,870.49	-4,592,840,368.61	--
基本每股收益 (元/股)	0.19	0.06	216.67%
稀释每股收益 (元/股)	0.19	0.06	216.67%
加权平均净资产收益率 (%)	1.52%	0.47%	上升 1.05 个百分点
	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度 期末增减 (%)
总资产 (元)	166,204,044,667.08	169,207,915,755.86	-1.78%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	36,951,146,448.98	36,393,953,513.90	1.53%

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）	0.19

非经常性损益项目：

单位：元

项目	2021 年 1~3 月
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）	-14,332,219.41
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）	5,328,438.12
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 1）	718,949,635.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,892,330.54
减：所得税影响额	178,431,374.70
少数股东权益影响额（税后）	-4,727,447.44
合计	541,134,257.40

注 1：报告期内，公司投资性房地产公允价值变动产生的损益变动的原因是上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼和重庆磁器口后街一期二批次竣工，增加完工投资性房地产公允价值变动损益约 7.19 亿元（税前）。

报告期内，公司不存在将根据《公开发行证券的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）报告期末股东总人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 2021 年 3 月底股东持股情况列示）

单位：股

报告期末普通股股东总数	81,366	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	---	0

和谐健康保险股份有限公司—万能产品	其他	15.68%	468,615,260	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%	44,101,666	0	---	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	---	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.69%	20,688,715	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
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	0.42%	12,426,219	0	---	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	468,615,260	人民币普通股	468,615,260
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	44,101,666	人民币普通股	44,101,666
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
中国证券金融股份有限公司	20,688,715	人民币普通股	20,688,715
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	12,426,219	人民币普通股	12,426,219

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》。
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
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 0.20%。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%。	

报告期内，公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东未进行约定购回交易。

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	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动幅度	变动原因
其他流动负债	1,514,739,922.80	1,144,396,986.43	32.36%	报告期内，公司销售回款较去年同期增加，计入其他流动负债的待转销项税额增加
短期借款	155,000,000.00	2,510,000,000.00	-93.82%	报告期内，公司偿还到期的超短期融资券

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

项目	2021 年 1~3 月	2020 年 1~3 月	变动幅度	主要变动原因
营业收入	1,513,763,339.00	2,245,162,786.90	-32.58%	报告期内，一是根据公司“开发销售+资产管理”双轮驱动战略和土地出让合同规定，上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼和重庆磁器口后街一期二批次竣工，计入完工投资性房地产，没有体现为营业收入；二是受开发销售项目季度间不均衡影响，当期结算规模较去年同期减少，两者共同导致营业收入、营业成本及税金及附加同比减少
营业成本	750,858,208.49	1,173,656,638.05	-36.02%	
税金及附加	108,656,192.25	179,786,187.42	-39.56%	
销售费用	147,957,678.24	98,112,444.33	50.80%	报告期内，公司销售签约较去年同期增长 288%，销售费用相应增加
公允价值变动收益	718,949,635.41	-	-	报告期内，公司上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼和重庆磁器口后街一期二批次竣工，增加完工投资性房地产公允价值变动损益约 7.19 亿元（税前）
所得税费用	312,455,610.57	132,120,750.65	136.49%	报告期内，公司利润总额较去年同期增加，所得税相应增加

3. 公司现金流量分析

单位：元

	2021 年 1~3 月	2020 年 1~3 月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	4,610,608,870.49	-4,592,840,368.61	--
经营活动现金流入小计	10,184,316,720.69	4,051,360,547.36	151.38%
经营活动现金流出小计	5,573,707,850.20	8,644,200,915.97	-35.52%
投资活动产生的现金流量净额	1,708,499,833.25	-11,913,100.35	--
投资活动现金流入小计	3,336,983,832.29	199,504.46	1672536.21%
投资活动现金流出小计	1,628,483,999.04	12,112,604.81	13344.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,951,391,391.46	2,296,211,007.93	-359.18%
筹资活动现金流入小计	3,557,715,276.78	12,773,796,709.55	-72.15%
筹资活动现金流出小计	9,509,106,668.24	10,477,585,701.62	-9.24%
现金及现金等价物净增加额	367,709,458.43	-2,308,504,153.46	--

(1) 经营活动产生的现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 46.11 亿元，上年同期为-45.93 亿元，变化主要原因一是公司销售签约和销售回款较去年同期明显增加；二是公司根据与北京中信房地产有限公司签订的《解除北京中信城 B 地块合作协议》，收回资金占用费。

(2) 投资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为 17.08 亿元，上年同期为-0.12 亿元，变化主要原因是公司根据与中国平安人寿保险股份有限公司签署的金丰万晟置业有限公司股权及债权转让协议，收到相应价款。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-59.51 亿元，上年同期为 22.96 亿元，变化主要是公司根据资金计划和安排，新增借款较去年同期明显减少。

(二) 重大事项进展情况及影响

一、公司总体经营情况

报告期内，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策不动摇，不断强化土地、金融等方面政策在市场调控中的作用，并高频、高效督导各地房地产调控工作。自然资源部推出“两集中、三批次”的供地政策，稳定市场预期，客观上对企业融资能力和资金管理提出更高要求；10多个城市房地产调控政策升级加码，从限购、限贷、限售等方面补漏洞、抑投机；同时严查经营贷、消费贷等资金违规流入房地产市场，推动房地产市场情绪理性回归，促进房地产市场平稳健康发展。

报告期内，面对严峻的外部经营环境，公司重点开展以下工作：

1. 持续加强党建，发挥党的核心作用。2021年是中国共产党成立100周年，也是“十四五”规划的开局之年。报告期内，公司一是发挥党员、干部先锋模范作用，春节期间参与社区疫情防控工作，守护社区安全；二是认真组织召开民主生活会，达到统一思想、明确方向、凝聚力量的目的；三是严格落实党建工作“四同步”，将党建工作与公司治理、经营管理有序统筹协调，发挥党组织的核心作用。

2. 加强资金管理，保障财务安全稳健。报告期内，面对行业资金监管持续从严的态势，公司坚持财务稳健，一是统筹好销售回款、项目支出、外部融资之间的收支关系，保障公司资金安全；二是强化销售回款，销售签约和销售回款较去年同期大幅增长，经营活动现金流量净额为46.1亿元；三是发行公司债、中期票据，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。截至报告期末，公司现金短债比持续达标，剔除预收款后资产负债率、净负债率持续改善。

3. 坚持价值营销，销售签约增长明显。报告期内，公司按照“提价值、强调度、勤对标、夯品牌”的营销原则，持续提升产品力和服务力。公司把握市场窗口，住宅产品通过积极补充货量、加强客户关系管理、强化销售激励政策等措施，商务产品通过整合销售团队架构、加大意向客户储备等措施，实现销售签约额98.6亿元（其中，商务地产项目销售签约1.2亿元，住宅地产项目销售签约97.4亿元），同比增长288.2%。

4. 加强资产管理，自持业绩有序恢复。报告期内，公司资产管理业务整体实现营业收入5.2亿元，较去年同期下降1.9%，实现息税前利润3.1亿元，较去年同期下降15.0%。其中，商业板块、酒店/文旅板块通过拓展营销渠道、提供特色服务等措施，营业收入较去年同期增长明显；写字楼板块受金融街中心客户租赁计划变化、金融街·万科丰科中心转让等影响，租赁收入较去年同期有所下滑，公司通过强化招商运营，提升服务水平等措施，金融

街中心出租率较 2020 年底有效提升，其他项目租赁经营保持稳定。

5. 坚持价值投资，优化项目投资策略。报告期内，公司一是继续坚持“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”的区域投资战略，完善在长三角、珠三角区域的城市布局；二是深入研究进入城市的房地产发展格局和竞争格局，重点关注主城区及发展潜力明确的价值洼地；三是研究“两集中、三批次”的供地政策，以提高参与度、成功率为目标，制定相应项目投资策略。

二、公司对外担保情况

1. 按揭担保情况

公司隶属于房地产行业，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，公司与子公司上述类型担保余额为 853,038 万元。

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、控股子公司及参股公司债务融资提供担保。截止报告期末，上述担保情况如下：

担保对象	控制关系	担保金额（万元）
金融街（天津）置业有限公司	子公司	400,000
上海融兴置地有限公司	子公司	340,000
金融街重庆置业有限公司	子公司	207,000
东莞融麒置业有限公司	子公司	129,863
金融街武汉置业有限公司	子公司	115,900
上海融御置地有限公司	子公司	80,000
金融街津塔（天津）置业有限公司	子公司	70,600
佛山融筑置业有限公司	子公司	62,865
金融街融拓（天津）置业有限公司	子公司	60,030
重庆金融街融迈置业有限公司	子公司	46,000
佛山融辰置业有限公司	子公司	41,000
成都裕诚置业有限公司	子公司	37,800
湖北当代盛景投资有限公司	子公司	31,530
金融街津门（天津）置业有限公司	子公司	28,625
北京融晟置业有限公司	子公司	20,527

重庆金融街融驰置业有限公司	子公司	19,791
四川雅恒房地产开发有限公司	子公司	8,104
佛山融展置业有限公司	子公司	7,600
成都融方置业有限公司	子公司	6,000
广州融都置业有限公司	子公司	4,050
金融街融兴（天津）置业有限公司	子公司	3,933
深圳融祺投资发展有限公司	参股公司	47,200
惠州融拓置业有限公司	参股公司	45,097
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	37,078
重庆科世金置业有限公司	参股公司	16,422
合计		1,867,015

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 1,867,015 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 11.0%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 51.3%。公司无逾期担保金额、涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

3. 报告期内，公司没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

三、其他重大事项

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，公司按协议约定收到 90% 的股权和债权转让价款，金丰万晟置业有限公司已经完成工商登记变更。后续尾款支付、项目交割等相关事项正按照协议约定办理中。

（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）对 2021 年 1~6 月经营业绩的预计

适用 不适用

（五）证券投资情况

适用 不适用

（六）委托理财

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

（七）衍生品投资情况

适用 不适用

（八）报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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资料	调研的基本情况索引
2021 年 2 月 23 日	公司	实地调研	机构	瑞银证券	公司与投资者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。	http://irm.cninfo.com.cn/irms/company/companyDetail?stockcode=000402&orgId=gssz0000402

（九）违规对外担保情况

适用 不适用

（十）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