

# 金融街控股股份有限公司 2016 年年度报告摘要

## 一、重要提示

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。

### 非标准审计意见提示

适用  不适用

### 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

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2016 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

### 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

### 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	010-66573956	
电话	010-66573955 010-66573088	010-66573955 010-66573088	
电子信箱	investors@jrjkg.com	investors@jrjkg.com	

## 三、主要会计数据和财务指标

### 1. 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	19,852,543,654.29	15,564,750,045.63	27.55%	22,035,885,738.98
归属于上市公司股东的净利润	2,804,370,409.02	2,253,185,469.54	24.46%	2,927,455,188.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,292,485,276.45	600,785,688.72	115.13%	2,067,655,335.83
经营活动产生的现金流量净额	17,085,923,185.80	-12,841,570,688.33	--	-321,179,673.20
基本每股收益（元/股）	0.94	0.75	25.33%	0.97
稀释每股收益（元/股）	0.94	0.75	25.33%	0.97
加权平均净资产收益率	10.60%	9.03%	增长 1.57 个百分点	12.61%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	112,835,514,687.26	105,678,675,860.28	6.77%	87,587,439,628.34
归属于上市公司股东的净资产	27,743,037,929.06	25,487,270,687.29	8.85%	24,217,096,726.54

## 2. 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,301,619,628.69	1,865,416,234.38	2,298,154,204.52	11,387,353,586.70
归属于上市公司股东的净利润	779,951,649.21	-21,328,543.39	45,211,413.54	2,000,535,889.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	787,274,665.87	-83,783,237.39	24,453,615.99	564,540,231.98
经营活动产生的现金流量净额	-890,390,536.84	4,518,878,896.53	6,083,217,695.98	7,374,217,130.13

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存在重大差异

是  否

## 四、股本及股东情况

### 1. 普通股股东数量及前 10 名股东持股情况表

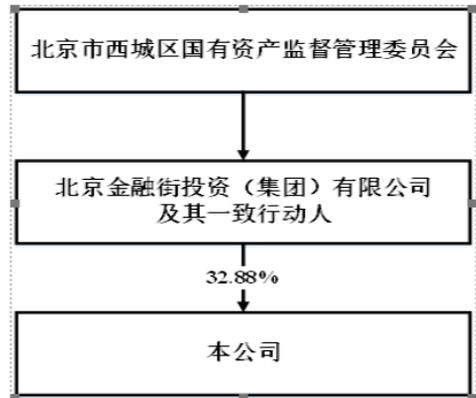
单位：股

报告期末普通股股东总数	99,365	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	92,085	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
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	29.65%	886,232,115	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	-	-	
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	-	-	
北京金融街资本运营中心	其他	2.29%	68,417,008	0	-	-	
中国证券金融股份有限公司	其他	2.23%	66,524,232	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	-	-	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.72%	21,376,078	0	-	-	
全国社保基金四一四组合	其他	0.50%	14,999,901	0	-	-	
程海庆	境内自然人	0.48%	14,400,000	0	-	-	
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	0.43%	12,839,024	0	-	-	
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（如有）	无						

## 2. 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。

### 3. 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



截至2016年12月31日，北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）及其一致行动人合计持有的公司股份数占公司已发行总股份的32.88%；截至年度报告披露日前上一月末，金融街集团及其一致行动人合计持有的公司股份数占公司已发行总股份的33.22%。

## 五、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	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	400,000	3.84%
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%
2015年非公募发行公司债券（第一期）	15金控01	118377	2016年10月15日	0	4.00%
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，公司按期支付15金街01利息153,600,000元、15金街02利息42,000,000元、15金街03利息169,600,000元、15金控01利息80,000,000元，并按按时完成15金控01全部本金兑付工作。				

## 2. 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公开发行公司债券评级为 AAA。

2016 年 5 月 27 日,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 2016 年跟踪评级,主体评级和债项评级均为 AAA,评级结果披露于交易所网站及中诚信证券评估有限公司网站。

报告期内,公司未在中国境内发行其他债券、债务融资工具。因公司于 2015 年发行中期票据 15 金融街 MTN001、15 金融街 MTN002,中诚信国际信用评级有限责任公司对公司进行了 2016 年度跟踪评级,最新主体评级为 AAA,不存在评级差异情况。

## 3. 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	72.41%	72.55%	-0.14%
EBITDA 全部债务比	6.53%	5.65%	0.88%
利息保障倍数	1.73	1.32	31.06%

# 六、经营情况讨论与分析

## 1. 房地产行业形势分析

### (1) 行业政策变化分析

2016年初,国家房地产政策提出“因城施策化解房地产库存,推进房地产市场平稳健康发展”的总基调,房地产库存去化成效显著。十一期间,面对房价较快上涨,22个重点城市集中出台调控政策,包括加强限购限贷、加强金融监管、加强市场监管等,促进房地产市场平稳健康发展。

### (2) 全国市场形势分析

根据国家统计局数据,2016年,全国商品房销售面积15.73亿平米,同比增长22.5%;商品房销售额11.76万亿元,同比增长34.8%。2016年,全国商品房销售整体保持较快增长。

2016年末,全国商品房待售面积为6.95亿平米,同比下降3.2%,全国商品房去库存效果显现。在销售增长、库存下降作用下,2016年,全国商品房施工面积75.90亿平米,同比增长3.2%,全国商品房新开工面积16.69亿平米,同比增长8.1%。

2016年,全国土地成交均价为4,145元/平米,同比上涨24.1%,地价涨幅超过房价涨幅14个百分点,其中一线城市、二线城市土地溢价率均值分别攀升至44%、55%。

### (3) 重点城市市场分析

根据中国指数研究院数据,2016年,公司进入的五个重点城市(北京、上海、广州、天津、重庆)商品房销售面积合计为1.53亿平米,同比增长19.5%;商品房销售额合计为2.14万亿元,同比增长35.5%。公司进入重点城市商品房销售整体保持增长势头。

2016年，公司进入的五个重点城市（北京、上海、广州、天津、重庆）商品房销售去化周期均值由15.9个月下降至11.9个月；土地购置金额合计为5,088亿元，同比增长10.2%；土地购置面积合计为2180万平米，同比下降15.8%。公司进入重点城市去化周期下降，土地供应减少，土地价格上涨较快。

根据世邦魏理仕市场报告，2016年末，受新增写字楼供应增加的影响，北京、上海、天津优质写字楼整体空置率分别为7.6%、9.6%、36.2%，较2015年分别提升1.6、4.4、7.9个百分点；北京、天津优质写字楼整体租金同比分别下降0.4%、3.5%，上海优质写字楼整体租金同比上涨6.3%。北京、上海的优质写字楼出租市场目前供求健康、租金稳定。

## 2. 公司经营管理回顾

面对外部行业发展形势变化和内部自身业务发展要求，报告期内，公司重点推进了以下几项重点经营管理工作：

**(1) 创新营销模式，销售签约较快增长。**报告期内，公司实现销售签约金额276亿元，同比增长84%。其中，商务地产发挥自身优势，通过提前锁定客户需求、积极推动4C服务创新等措施，实现销售签约额123亿元，同比增长73%；住宅产品通过打造科技智能产品、推广“智慧案场”管理、推动全民经纪人建设、运行客户大数据平台等措施，实现销售签约额153亿元，同比增长94%。

**(2) 创新经营思路，提升自持盈利水平。**报告期内，公司将北京金融街区域部分物业由自主经营变更为长期出租，同时增持上海的金融街海伦中心，自持物业面积有所增加，自持物业结构持续优化。同时，公司写字楼、商业及酒店板块通过拓展客户渠道、完善增值服务、挖潜经营面积、优化业态配比、深化特色经营等措施，实现营业收入约17.5亿元，同比增长25%；实现息税前利润约10.0亿元，同比增长44%，自持业务营业收入、息税前利润、息税前利润率均创历史新高，盈利能力持续提升。

**(3) 加强产品创新，打造科技智能产品。**报告期内，公司以满足客户需求为出发点，持续加大产品研发力度，完善核心产品线标准体系，开发绿色、健康、科技、智能产品，提升产品品质和附加价值。北京金融街长安中心获得“绿建三星”和“LEED金级”双认证、天津金融街和平中心获得“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”、广州融穗华府推动“金工住品”产品体系、融穗御府打造“融立方”家具定制体系，提升了产品溢价能力，提升了公司品牌形象。

**(4) 完善配套服务，提升公司竞争能力。**报告期内，公司商务产品继续完善和推广4C服务体系（商务服务中心、资产管理中心、生活服务中心、物业服务中心），并通过写字楼APP办公平台向客户提供全方位服务；住宅产品推进“E社区”建设、推动“金质优悦家”服务，提升客户满意度；惠州巽寮湾打造“三大主题”、“五大产业”，组织大型体育赛事和专业体育圈层活动，促进项目销售和运营；北京慕田峪长城深入开发长城系列主题活动和农业种植项目，提高游客一站式综合服务体验。

**(5) 推进互联创新，提升全价值链能力。**报告期内，公司持续推进“LIFE金融街”产品功能深度开发，实现金融街区域客户下载量9万人，注册用户6万人，组织公益、亲子、投资等主题线上线下活动，平均月活跃度18%，拓展了客户资源，提升了客户服务体验；同时，公司利用月坛中心部分空间创建金融集，按照“小机构、大平台”的格局，构建更具活力、更加前沿的金融平台场所，将公司服务从空间租赁、物业服

务延伸至商务服务、金融/产业资源对接，探索公司新的业务增长点。

**(6) 拓宽融资渠道，降低公司融资成本。**报告期内，公司继续加强直接融资工作，以较低的成本通过发行私募公司债、公募公司债等募集资金90亿元；同时，公司把握资本市场机遇，取得63亿元中期票据注册额度，取得66.5亿元资产支持证券发行额度，拓宽公司融资渠道，降低公司融资成本。

**(7) 科学理性投资，获取优质项目资源。**报告期内，面对一线城市和区域中心城市土地市场价格高涨的局面，公司保持客观理性的投资思路，采取“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，采用多管齐下方式获取项目，年内通过公开市场、兼并收购等方式在重庆、广州获取2个项目（规划建筑面积约50多万平米），以合理的价格在重点城市补充了优质项目资源。

**(8) 依法合规经营，促进公司稳健发展。**报告期内，公司加强重点风险调研评估，提高风险预警的前瞻性和及时性；加强公司内控管理，强化闭环管理和体系完善，使风险管理和内控监督覆盖公司经营管理的全领域、全过程，保障公司依法合规经营。

### 3. 营业收入和营业成本情况

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	17,520,555,959.53	12,940,329,206.76	26.14%	25.10%	24.14%	上升0.57个百分点
物业租赁	1,250,246,923.14	98,551,119.15	92.12%	35.01%	31.00%	上升0.24个百分点
物业经营	642,868,247.37	462,817,676.46	28.01%	15.66%	33.61%	下降9.67个百分点
其他收入	438,872,524.25	388,233,578.52	11.54%	468.14%	849.47%	下降35.53个百分点
分地区						
北京地区	9,261,600,076.41	5,388,764,676.39	41.82%	11.21%	1.16%	上升5.78个百分点
天津地区	1,445,717,192.63	1,030,899,437.52	28.69%	-64.76%	-64.26%	下降1个百分点
重庆地区	1,851,185,563.53	1,680,070,023.06	9.24%	-23.17%	-24.24%	上升1.28个百分点
惠州地区	1,465,014,584.59	1,209,196,247.94	17.46%	102.18%	164.31%	下降19.40个百分点
上海地区	3,693,677,686.52	2,790,508,979.38	24.45%			
广州地区	2,135,348,550.61	1,790,492,216.59	16.15%			

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入175亿元（结算面积约87万平方米），同比增长25.1%，主要原因是公司创新营销模式，把握市场机遇，销售签约明显增长，项目工程顺利竣工。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入12.5亿元，同比增长35.0%，主要原因一是写字楼板块租赁面积较去年有所增加，二是物业租赁业务拓展营销渠道、完善增值服务、优化业态结构，租金价格和租金

收入实现较快增长。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入6.4亿元，同比增长15.7%，主要原因是酒店板块深化特色经营、深挖项目潜力、丰富销售渠道、提升客服水平，营业收入持续提升。

报告期内，公司其他收入为4.4亿元，同比增长468.14%，主要原因是公司惠州巽寮湾项目取得道路建设BT收入，上年无该项业务收入。

#### 4. 报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

#### 5. 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

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房产开发	17,520,555,959.53	3,278,677,414.32	26.14%	25.10%	49.02%	上升 0.57 个百分点
物业出租	1,250,246,923.14	1,009,623,080.40	92.12%	35.01%	27.53%	上升 0.24 个百分点
物业经营	642,868,247.37	155,482,724.95	28.01%	15.66%	-13.51%	下降 9.67 个百分点

#### 6. 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### 7. 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

#### 8. 面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

#### 9. 涉及财务报告的相关事项

##### (1) 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

##### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

##### (3) 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

##### a. 本期新设1家二级子公司

经深圳市市场监督管理局批准，公司出资成立金融街（深圳）投资有限公司，于2016年12月08日取得深圳市市场监督管理局换发的91440300MA5DQCQAXY号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元，公司持股比例为100%。

##### b. 本期新设3家三级子公司

经广州市花都区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司出资成立广州融都置业有限公司，于2016年6月17日取得广州市工商行政管理局花都分局换发的91440114MA59DE2H5W号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元。金融街广州置业有限公司持股比例为100%。

经天津市和平区市场和质量监督管理局批准，由全资子公司金融街（天津）置业有限公司出资成立天津融承和信投资有限公司，于2016年6月17日取得天津市和平区市场和质量监督管理局换发的91120101MA05K5Y6XP号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元。金融街（天津）置业有限公司持股比例为100%。

经惠州市惠阳区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街（深圳）投资有限公司出资成立金融街惠州惠阳置业有限公司，于2016年12月13日取得惠州市惠阳区工商行政管理局换发的91441303MA4W2KCEXF号《企业法人营业执照》，注册资本为10,000万元。金融街（深圳）投资有限公司持股比例为100%。