

金融街控股股份有限公司 2019 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

	2019 年 1~3 月	2018 年 1~3 月	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入 (元)	3,895,883,210.40	3,427,459,833.81	13.67%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	610,896,149.36	547,937,091.61	11.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润 (元)	517,328,668.28	424,465,674.53	21.88%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	2,116,795,855.63	-7,619,204,290.13	---
基本每股收益 (元/股)	0.20	0.18	11.11%
稀释每股收益 (元/股)	0.20	0.18	11.11%
加权平均净资产收益率 (%)	1.89%	1.84%	上升 0.05 个百分点
	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度 期末增减 (%)
总资产 (元)	149,965,519,332.21	148,526,839,072.15	0.97%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	32,573,402,025.01	31,962,553,610.75	1.91%

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）	0.20

非经常性损益项目：

单位：元

项目	2019 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）	42,580,928.11
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）	4,804,544.23
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	58,994,183.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,366,906.91
减：所得税影响额	31,088,120.71
少数股东权益影响额（税后）	90,960.71
合计	93,567,481.08

公司报告期不存在将根据《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 2019 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	78,896	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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一万能产品	其他	15.88%	474,524,890	0	---	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	---	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	89,369,021	0	---	0
北京金融街资本运营中心	国有法人	2.29%	68,417,008	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	1.17%	34,928,144	0	---	0
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	0.85%	25,499,080	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
冯伟潮	境内自然人	0.37%	11,142,351	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	474,524,890	人民币普通股	474,524,890			
安邦人寿保险股份有限公司—积极型投资组合	421,555,101	人民币普通股	421,555,101			
中国证券金融股份有限公司	89,369,021	人民币普通股	89,369,021			
北京金融街资本运营中心	68,417,008	人民币普通股	68,417,008			
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	34,928,144	人民币普通股	34,928,144			
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	25,499,080	人民币普通股	25,499,080			
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			
冯伟潮	11,142,351	人民币普通股	11,142,351			
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、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；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。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	冯伟潮通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 10,182,351 股，同时通过普通证券账户持有股份 960,000 股，合计持有 11,142,351 股。					

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	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	变动幅度	变动原因
一年内到期的非流动负债	11,033,935,805.40	6,789,400,000.00	62.52%	报告期内，公司一年内到期的长期借款增加
其他应收款	4,901,565,843.58	2,460,462,379.19	99.21%	报告期内，公司继续加强项目合作开发，公司向参股项目提供的股东借款增加
短期借款	2,043,780,000.00	3,010,970,000.00	-32.12%	报告期内，公司偿还短期借款

2. 公司现金流量分析

(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 21.2 亿元，上年同期为-76.2 亿元。经营活动现金流变化的主要原因：一是公司销售回款较去年同期增加；二是公司项目获取支出较去年同期减少。

(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-1.0 亿元，上年同期为-1.9 亿元。投资活动现金流变化的主要原因是：公司通过兼并收购获取项目投资较去年同期减少。

(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-3.4 亿元，上年同期 100.8 亿元。筹资活动现金流变化的主要原因是：公司根据业务发展阶段性需要和资金情况，新增债务融资较去年同期减少，偿还债务较去年同期增加。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

一、公司总体经营情况

报告期内，在“以稳为主、一城一策”的房地产政策基调下，市场运行呈现以下变化：土地市场看，全国 300 城市土地供应规模缩减，重点城市楼面均价及土地溢价率有所上升。市场销售看，重点城市商品住宅成交规模同比有所下降，三四线城市下行压力更大；百城价格指数整体稳定。面对行业调整的整体形势，公司重点开展以下工作：

1. 持续加强党建，助推业务稳健发展。报告期内，公司继续贯彻“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，一是组织完成基层党组织“三评一考”及“两学一做”专题组织生活会相关工作，提升基层党组织的组织力；二是继续落实“党支部建在项目上，党旗飘在工地上”，发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，不断提升企业凝聚力、生产力和战斗力，促进公司业务发展。

2. 加强经营调度，经营业绩稳定增长。报告期内，公司实现营业收入 38.96 亿元，较去年同期增长 13.7%；实现归属于上市公司股东的净利润 6.11 亿元，较去年同期增长 11.5%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 5.17 亿元，较去年同期增长 21.9%。主要原因一是公司开发销售业务、资产管理业务按照经营计划有序推进，营业收入较去年同期有所增加；二是受益于项目投资价值显现、项目成本管控提升以及当期结算项目结构性等因素，公司毛利率较去年同期有所提高。

3. 落实区域战略，销售签约明显增长。报告期内，公司坚决落实“深耕五大城市群中心城市及周边卫星城”的区域战略，把握五大城市群中心城市销售机遇，坚持“价值营销”，实现销售签约额 72.9 亿元，同比增长 112%（其中，商务地产项目销售签约额 2.1 亿元，住宅地产项目销售签约额 70.8 亿元），公司销售签约金额的城市间分布更趋均衡。

4. 深化资产管理，自持盈利稳步提升。报告期内，公司在新的“大资产管理体系”下，持续完善资产管理业务模式，提升项目盈利能力。公司资产管理业务整体实现营业收入 6.4 亿元，同比增长 14%，实现息税前利润 4.4 亿元，同比增长 19%。其中，公司成熟期项目通过加强租约管理、完善增值服务，租金收入稳步提升；培育期项目通过加强运营管理、挖掘潜力客群，出租率持续提高。

5. 坚持财务稳健，确保公司资金安全。报告期内，面对依然严峻的宏观环境和市场形势，公司坚持财务稳健，确保公司资金安全。一是加强经营调度和资金统筹，加强销售回款管理，坚持稳健投资策略，创新供应商资金管理，平衡好大额资金收支关系，改善公司经营活动现金流；二是强化资本运作，截至本报告披露日发行两期私募公司债券，募集资金 35 亿元，其中，2+2 年期平均票面利率 4.27%，3+2 年期平均票面利率 4.43%，票面利率保持在房地产行业较低水平，为公司补充了长期低成本资金。

6. 提升项目品质，提高项目竞争能力。报告期内，公司以“大运营管理体系”为抓手，完善项目开发运营标准，提高项目市场竞争能力。在产品管理上，公司持续完善产品系列和产品标准，正式推出 12 个“金悦府”、8 个“融御”、5 个“融府”，形成公司产品系列品牌；在项目管理上，持续优化质量管理体系和标准，持续完善成本标准体系，提质增效改善项目盈利；在营销服务上，坚持“价值营销”，丰富“悦生活”增值服务内容，并全面启动“悦生活”落地工作，增强客户体验。

7. 加强风险管理，保障公司稳健发展。报告期内，公司根据年初风险调研结果，制定有效跟踪评估机制，同时加强风险预警和风险巡视，将风险管理与日常经营管理有机融合；

公司持续完善内部控制制度体系，制定内部控制整改、督办、评价机制，以评促建，持续推动内控体系完善与公司治理水平提升，保障公司稳健运营。

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 414,353 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）
上海融兴置地有限公司	全资子公司	350,000
上海融御置地有限公司	全资子公司	250,000
金融街广州置业有限公司	全资子公司	214,300
广州融辰置业有限公司	全资子公司	194,999
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	156,300
金融街融拓（天津）置业有限公司	全资子公司	99,970
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	80,000
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	74,900
广州融都置业有限公司	全资子公司	63,810
金融街津门置业有限公司	全资子公司	37,000
佛山融展置业有限公司	全资子公司	21,000
成都裕诚置业有限公司	全资子公司	7,400
北京金丰万晟置业有限公司	控股子公司	82,600
天津盛世鑫和置业有限公司	控股子公司	9,150
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	控股子公司	6,408
金融街惠州置业有限公司	控股子公司	5,000
北京未来科技城昌金置业有限公司	参股公司	44,100

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 1,696,937 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 11.43%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 53.09%。

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) 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 2019 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) 衍生品投资情况

适用 不适用

(七) 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 01 月 02 日	实地调研	机构投资者	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/stock?orgId=gssz0000402&stockCode=000402#
2019 年 01 月 04 日	实地调研	机构投资者	
2019 年 01 月 08 日	实地调研	机构投资者	

(八) 违规对外担保情况

适用 不适用

(九) 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