

金融街控股股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

1. 非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 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

3. 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

1. 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		
电话	010-66573955 010-66573088		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

2. 主要财务数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	9,518,423,212.68	6,629,358,035.12	43.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,052,641,785.39	864,971,152.34	21.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,030,218,850.83	707,452,193.97	45.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	7,019,298,066.24	-8,641,288,574.24	-

基本每股收益（元/股）	0.35	0.29	20.69%
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.29	20.69%
加权平均净资产收益率	3.27%	2.93%	上升 0.34 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减
总资产（元）	153,817,903,051.66	148,526,839,072.15	3.56%
归属于上市公司股东的净资产（元）	32,118,474,928.35	31,962,553,610.75	0.49%

3. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	79,850	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	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	31.14%	930,708,153	0	----	0
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	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	14.10%	421,555,101	0	----	0
中国证券金融股份有限公司	2.99%	89,369,021	0	----	0
北京金融街资本运营中心	2.29%	68,417,008	0	----	0
中央汇金资产管理有限责任公司	1.77%	52,910,000	0	----	0
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	1.61%	48,249,756	0	----	0
香港中央结算有限公司	1.08%	32,331,267	0	----	0
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	0.61%	18,151,127	0	----	0
王顺兴	0.40%	12,071,945	0	----	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、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。				
参与融资融券业务股东情况说明	无				

4. 控股股东或实际控制人变更情况

(1) 控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 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。

6. 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.SZ	2021-08-20	391,830	4.74%
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	2025-08-20	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.SZ	2022-08-31	400,000	4.24%
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685.SZ	2021-06-01	30,000	3.85%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739.SZ	2021-07-12	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.SZ	2021-10-13	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.SZ	2023-10-13	200,000	3.20%
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	19 金控 01	114421.SZ	2023-01-17	50,000	4.33%
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	19 金控 02	114428.SZ	2024-01-17	150,000	4.47%
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	19 金控 03	114458.SZ	2023-04-08	40,000	4.20%
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19 金控 04	114459.SZ	2024-04-08	110,000	4.37%
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	19 金控 05	114480.SZ	2023-05-23	50,000	4.05%
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19 金控 06	114481.SZ	2024-05-23	100,000	4.29%
2019 年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	19 金控 08	114504.SZ	2024-06-17	100,000	4.35%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末 比上年末增减
流动比率	238.44%	270.70%	下降 32.26 个百分点
资产负债率	76.06%	74.96%	上升 1.1 个百分点
速动比率	51.82%	40.02%	上升 11.8 个百分点
	本报告期	上年同期	本报告期 比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.19	10.92%
贷款偿还率	100%	100%	0
利息偿付率	100%	100%	0

注：报告期内，公司一年内到期的长期借款增加，导致流动比率下降。

三、经营情况讨论与分析**(一) 公司经营管理回顾**

报告期内，面对外部政策和市场环境，在新一轮发展战略引领下，公司推进了以下几项重点经营管理工作：

1. 加强特色党建，助力业务稳健发展。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，一是持续做好“三会一课”及党员教育工作，深入推进“两学一做”学习教育的常态化、制度化，提升基层党组织的组织力；二是在基层党组织“三维度”全覆盖工作方式指导下，继续落实“党支部建在项目上，党旗飘在工地上”，传递党的声音、关爱一线员工，凝心聚力，为项目建设运营保驾护航；三是持续打造特色党建品牌，多家子公司党组织党建工作得到相关部门高度关注和认可，提升公司品牌价值和形象，助力业务发展。

2. 抓住市场机遇，销售签约较快增长。报告期内，房地产行业调控政策稳中趋严，在此形势下，公司在战略层面坚决落实“深耕五大城市群中心城市及周边卫星城/区域”的区域战略，把握区域中心城市销售回暖的市场窗口期，加强销售调度，加快销售去化，同时公司新进入城市陆续贡献销售签约；在经营层面继续倡导价值营销，整合服务体系，积极拓展大客户渠道，销售签约实现较快增长。报告期内，公司实现销售签约额 178.4 亿元，同比增长 94%。其中，商务地产实现销售签约额 34.1 亿元（销售面积约 8.9 万平方米），同比增长 320%；住宅地产实现销售签约额 144.3 亿元（销售面积约 49.7 万平方米），同比增长 72%。

3. 提升产品价值，增强项目竞争能力。报告期内，公司继续以“大运营管理体系”为抓手，完善项目开发运营标准，增强项目竞争能力。在产品研发环节，从客户关注出发，提升住宅产品标准建设，推进写字楼产品标准建设，创新完善“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大领先智慧科技，塑造公司产品品牌；在工程建设环节，梳理优化质量管理体系和标准，多维度、全过程提升工程建设、竣工验收等品质控

制措施；在成本管理环节，持续完善成本采购系统和成本标准体系，优化供应商管理体系，科学管控项目成本；在营销服务环节，坚持“价值营销”，加强项目两点一线建设，提升营销服务质量和客户体验，并推进整合公司产品配套的教育、医疗、健康、养老、物业等特色优质资源，提升产品市场竞争能力。

4. 坚持稳健投资，适当补充项目资源。报告期内，面对区域中心城市土地市场快速上涨的局面，公司坚持科学稳健的投资策略，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。截至本报告披露日，公司在重庆、佛山、苏州、无锡新增项目储备 5 个，新增计容建筑面积 56.0 万平方米，实现权益投资额 59.1 亿元，以合理价格补充符合公司战略发展需求的项目资源。

5. 优化资产管理，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，继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 13.2 亿元，同比增长 12%，实现息税前利润 7.7 亿元，同比增长 21%。其中，写字楼板块通过统筹续租管理、强化招商管理、完善增值服务，项目租金水平和出租率稳步提高，租金收入和盈利能力持续提升；商业板块通过改善商业环境、优化品牌布局，项目出租率和销售额稳步提升；酒店板块加强运营管理，拓展客户渠道，推出特色服务，项目在竞争组别中保持领先地位。

6. 科学统筹资金，保障公司财务稳健。报告期内，面对严峻的行业形势，公司始终强调现金流安全，确保资金安全稳健。一是科学统筹好销售回款、项目投资、工程建设等大额资金收支关系，加强经营调度和资金统筹，经营活动现金流有所改善；二是坚持直接融资，新发行四期私募公司债券，募集资金 60 亿元，其中，2+2 年期平均票面利率 4.19%，3+2 年期平均票面利率 4.37%，完成两期私募公司债回售转售工作，存续规模 7.3 亿元，平均票面利率 4.00%，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；三是创新供应商资金管理，完成 4 期供应链 ABS 发行，发行规模 11.3 亿元，平均票面利率 3.82%。

7. 坚持合规管理，保障公司稳健发展。报告期内，公司从自身实际出发，重点关注外部环境风险、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，不断完善风险监测体系，将风险管理与日常经营管理有机融合；公司结合经营管理重点，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，强化执行监督，保障公司稳健运营。

（二）公司经营管理展望

面对外部经营环境变化，2019 年下半年，公司将在新一轮战略引领下，继续按照“强战略、提品质、调结构、促发展”的总体经营工作思路，加强统筹与调度，持续提升公司的市场竞争能力和市场竞争地位，努力实现经营业绩的持续、稳定、健康发展。公司重点推进以下几项工作：

1. 持续推进党建，促进公司业务发展。2019 年下半年，公司继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，推进党建工作。一是围绕中心、服务大局，各级党组织围绕急、难、险、重任务开展工作，积极发挥党支部的战斗堡垒作用及党员的先锋模范作用，推进党建工作与经营工作的高度统一、相互融合；二是开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，选树、挖掘、培育典型人物及优秀党建品牌，

充分发挥典型的示范引领作用。

2. 提高经营效能，全力实现业绩目标。2019 年下半年，公司持续推进大运营管理体系的全面落地，加强经营调度，提高公司经营效能。公司继续根据客户关注，提炼产品价值和亮点，完善产品系列和标准，提高招标采购效率，提升项目效能；继续加大统筹调度，针对重点公司、重点项目，调动公司资源给予支持，确保实现年度经营目标。

3. 坚持稳健投资，合理补充项目资源。2019 年下半年，公司将综合考虑战略目标、资金状况和市场形势，坚持科学稳健的投资策略，在五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域，积极参与项目竞买，以合理成本择优获取符合公司发展需求的项目；重点关注行业调整带来的兼并收购机会，获取与公司发展速度和发展质量相匹配的项目资源；研究政府产业需求，探索产城融合项目、度假康养小镇项目、教育小镇项目等“产业+地产”业务模式，持续获取优质战略型项目资源。

4. 加强品牌建设，销售签约上新台阶。2019 年下半年，公司继续坚持“价值营销”，加强新进入城市的品牌影响力与市场口碑建设，加速公司“融系”和“金系”住宅产品系列以及特色小镇产品系列的产品品牌建设，促进公司品牌形象在“五大城市群”的全面落地；同时，加强商务地产项目大客户销售，确保新开盘项目销售去化，加快有条件项目工程进度和销售去化，力争实现年度销售签约金额迈上新台阶。

5. 完善资产管理，提升自持盈利水平。2019 年下半年，在公司大资产管理体系下，公司成熟期项目将通过软硬件升级改造、优化内部业态配比、拓展销售渠道、完善增值服务等措施，持续提升项目盈利能力；培育期项目通过加强招商运营管理、挖掘潜力客群，加快提升项目出租率。同时，公司将加快推进资产管理业务的标准化管理制度建设，深入研究公司资管业务和开发业务之间的协同发展模式，提升资产管理业务专业化管理水平和自持项目价值。

6. 坚持现金为王，保障公司资金安全。2019 年下半年，面对房地产行业调控政策不放松的外部环境，公司继续坚持现金为王，确保资金安全稳健。一是加强资金统筹管理，科学统筹好销售签约回款、项目投资、工程建设等大额资金收支关系，改善经营活动现金流；二是加强融资创新，推进以持有物业 ABS 为代表的资本市场融资工具，补充满足公司业务需要资金，同时密切跟踪 REITs 政策最新进展，打造“投融管退”全价值链业务模式。

7. 坚持合规经营，促进公司管理提升。2019 年下半年，公司将继续加强风险管控，推进风险巡查机制，完善风险评估机制，保障重大风险事项信息的及时传递、预警和解决；完善内控体系建设，强化执行监督和审计成果应用，促进公司合规经营、稳健发展。

（三）公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2019年1~6月	9,518,423,212.68	1,936,170,897.45	1,052,641,785.39

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2018年1~6月	6,629,358,035.12	1,265,882,933.08	864,971,152.34
增减比率	43.58%	52.95%	21.70%

报告期内，公司营业收入同比上升 43.6%，归属于上市公司股东净利润同比上升 21.7%，主要原因一是公司开发销售业务销售和工程有序推进，开发销售业务收入较去年同期有所增加；二是公司资产管理业务经营效能持续提升，资产管理业务收入实现稳定增长。

（四）主营业务构成分析

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率较上年同期增减（百分点）
分行业						
房产开发	8,255,341,873.78	4,680,499,245.86	43.30%	51.70%	42.03%	上升 3.86 个百分点
物业租赁	918,386,211.86	49,776,213.89	94.58%	8.66%	-7.07%	上升 0.92 个百分点
物业经营	307,142,370.00	238,514,036.35	22.34%	0.53%	2.02%	下降 1.14 个百分点
其他	37,552,757.04	32,316,949.68	13.94%	1.71%	2.30%	下降 0.5 个百分点
分地区						
广州地区	3,873,087,585.44	2,199,937,287.00	43.20%	190.73%	121.63%	上升 17.71 个百分点
上海地区	2,421,659,876.35	1,403,839,195.96	42.03%	3301.03%	9440.06%	下降 37.30 个百分点
北京地区	1,554,618,989.23	366,054,224.77	76.45%	-0.06%	-33.24%	上升 11.70 个百分点
重庆地区	640,276,837.30	325,646,415.50	49.14%	79.11%	52.45%	上升 8.90 个百分点
天津地区	602,538,037.70	396,059,182.60	34.27%	-56.95%	-56.03%	下降 1.37 个百分点
惠州地区	426,241,886.66	309,570,139.95	27.37%	-77.72%	-67.21%	下降 23.28 个百分点

报告期内，公司抓住市场机遇，加强经营整体调度，项目销售和工程进度顺利推进，同时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，公司房产开发业务实现营业收入 82.6 亿元，同比增长 51.7%，毛利率 43.3%。其中，住宅产品实现收入 68.2 亿元，毛利率为 45.9%；商务产品收入 14.4 亿元，毛利率为 42.8%。

报告期内，公司物业出租业务通过统筹续租管理、强化招商管理、完善增值服务，实现营业收入 9.2 亿元，同比增长 8.7%，毛利率维持在 94.6% 的较高水平；物业经营业务通过拓展客户渠道、推出特色服

务，实现营业收入 3.1 亿元，毛利率为 22.3%。

四、涉及财务报告的相关事项

（一）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），该通知适用于非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。公司于2019年8月8日召开第八届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司按照上述通知的规定和要求，自2019年半年度财务报告开始对原会计政策进行相应变更。执行上述新财务报表格式仅影响财务报表的列报项目，对公司总资产、负债总额、净资产及净利润无影响。具体内容请见公司同日在指定媒体发布的《关于会计政策变更的公告》。

执行新财务报表格式对财务报表的列报项目具体影响如下：

单位：元

变更内容	合并资产负债表：	2019年6月30日	2018年12月31日
按照财会〔2019〕6号的规定，将原“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”及“应收账款”项目	变更前：		
	应收票据及应收账款	378,816,196.49	307,674,845.94
	变更后：		
	应收票据		
	应收账款	378,816,196.49	307,674,845.94
按照财会〔2019〕6号的规定，将原“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目	变更前：		
	应付票据及应付账款	5,920,874,282.26	5,488,301,905.16
	变更后：		
	应付票据	68,750,475.91	72,571,412.79
	应付账款	5,852,123,806.35	5,415,730,492.37
变更内容	合并利润表：	2019年半年度	2018年半年度
按照财会〔2019〕6号的规定，将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”；将利润表“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”项目	变更前：		
	减：信用减值损失	5,584,237.46	不适用
	减：资产减值损失	--	28,637,858.77
	变更后：		
	加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,584,237.46	不适用
	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	--	不适用
	加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	--	-28,637,858.77

（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) 与上一会计期间财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

1、新设子公司

天津融承和景企业管理咨询有限公司	深圳融平实业有限公司
深圳融辰实业有限公司	融展（深圳）实业有限公司
佛山融筑置业有限公司	遵化融泉房地产开发有限公司

2、处置子公司

子公司名称	股权 处置 价款	股权 处置 比例	股权 处置 方式	丧失控制权的时 点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
深圳融祺投 资发展有限 公司	--	50%	增资 扩股	2019年1月30日	完成增资 扩股	--	50%	49,330,480.91	49,330,480.91	--	资产基础法	--
惠州融拓置 业有限公司	--	50%	增资 扩股	2019年1月15日	完成增资 扩股	--	50%	49,052,395.77	49,052,395.77	--	资产基础法	--