

金融街控股股份有限公司 2016 年第三季度报告正文

一、重要提示

1、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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

3、公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

4、本公司董事长刘世春、总经理高靛、财务总监张梅华：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

	2016年9月30日	2015年12月31日	本报告期末比上年度末增减(%)	
总资产(元)	112,712,118,121.20	105,678,675,860.28	6.66%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	25,610,178,044.68	25,487,270,687.29	0.48%	
	2016年7~9月	本报告期比上年同期增减(%)	2016年1~9月	年初至报告期末比上年同期增减(%)
营业收入(元)	2,298,154,204.52	-10.19%	8,465,190,067.59	13.20%
归属于上市公司股东的净利润(元)	45,211,413.54	-70.75%	803,834,519.36	-20.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	24,453,615.99	-81.20%	727,945,044.47	1096.70%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	9,711,706,055.67	--
基本每股收益(元/股)	0.02	-60.00%	0.27	-20.59%
稀释每股收益(元/股)	0.02	-60.00%	0.27	-20.59%
加权平均净资产收益率(%)	0.19%	下降 0.45 个百分点	3.15%	下降 1.03 个百分点

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)	0.27

扣除非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	金额
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）	-22,982.74
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）	17,421,313.78
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,847,240.17
委托他人投资或管理资产的损益	18,481,811.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,250,236.15
减：所得税影响额	26,119,286.54
少数股东权益影响额（税后）	2,468,384.74
合计	75,889,474.89

（二）报告期末股东总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 2016 年 9 月 30 日股东持股情况列示）

单位：股

报告期末股东总数（个）	112,251					
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	28.89%	863,381,619	0	—	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	—	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
北京金融街资本运营中心	其他	2.29%	68,417,008	0	—	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.23%	66,524,232	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
全国社保基金四一四组合	其他	0.60%	17,999,901	0	—	0
程海庆	境内自然人	0.45%	13,500,000	0	—	0
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	0.44%	13,125,930	0	—	0
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.37%	10,937,875	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	863,381,619	人民币普通股	863,381,619
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
北京金融街资本运营中心	68,417,008	人民币普通股	68,417,008
中国证券金融股份有限公司	66,524,232	人民币普通股	66,524,232
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
全国社保基金四一四组合	17,999,901	人民币普通股	17,999,901
程海庆	13,500,000	人民币普通股	13,500,000
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	13,125,930	人民币普通股	13,125,930
华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	10,937,875	人民币普通股	10,937,875
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		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

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	2016年9月30日	2015年12月31日	变动幅度	主要变动原因
货币资金	12,328,954,922.11	8,543,148,911.92	44.31%	报告期内，公司销售签约和回款较去年同期明显增加
其他流动资产	1,924,064,162.96	1,335,938,374.95	44.02%	报告期内，公司销售签约增加，导致预缴税金较多
短期借款	-	1,525,000,000.00	-100.00%	报告期内，公司优化长短期债务结构，偿还短期借款
预收款项	19,620,726,368.82	8,617,936,157.38	127.67%	报告期内，公司销售签约和回款明显增加。
其他应付款	1,508,726,685.31	3,864,994,036.51	-60.96%	报告期内，公司部分控股子公司偿还其他股东借款
应付债券	22,440,635,440.28	15,975,875,766.87	40.47%	报告期内，公司发行私募公司债 65 亿元
其他综合收益	557,848,718.08	43,975,943.40	1168.53%	报告期内，公司北京核心区部分项目由经营转为出租，相关项目转入投资性房地产，投资性房地产扣减账面成本产生增值

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动幅度	主要变动原因
销售费用	421,296,001.67	298,922,303.67	40.94%	报告期内，公司销售签约额较去年同期增长 185%，导致销售费用有所增加
公允价值变动收益	-	1,174,791,664.00	-100.00%	报告期内，公司无新竣工计入投资性房地产的项目；去年同期，公司金融街中心改扩建项目竣工，计入投资性房地产，产生公允价值变动收益 11.75 亿元（税前）
投资收益	23,213,948.41	74,668,118.14	-68.91%	上年同期，公司出售招商证券股票取得投资收益，报告期内公司无出售股票获得投资收益情况

3. 公司现金流量分析

单位：元

	2016年1-9月	2015年1-9月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	9,711,706,055.67	-12,708,112,925.43	---
经营活动现金流入小计	21,697,551,230.38	12,947,568,980.20	67.58%
经营活动现金流出小计	11,985,845,174.71	25,655,681,905.63	-53.28%

	2016 年 1~9 月	2015 年 1~9 月	同比增减
投资活动产生的现金流量净额	-150,040,548.10	-1,671,316,876.23	---
投资活动现金流入小计	6,563,693,425.23	2,189,230,747.64	199.82%
投资活动现金流出小计	6,713,733,973.33	3,860,547,623.87	73.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,296,241,278.42	14,699,350,647.83	-129.23%
筹资活动现金流入小计	12,886,141,504.85	38,076,829,480.40	-66.16%
筹资活动现金流出小计	17,182,382,783.27	23,377,478,832.57	-26.50%
现金及现金等价物净增加额	5,265,806,010.19	319,643,883.97	1547.40%

(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约为 97.1 亿元，上年同期约为-127.1 亿元。主要原因一是报告期内公司把握市场销售窗口期，项目销售签约和回款较去年同期明显增加；二是报告期内公司新项目投资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约为-1.5 亿元，上年同期约为-16.7 亿元。主要原因是公司支付的股权收购款较上年同期减少。

(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约为-43 亿元，上年同期为 147 亿元。主要原因是公司根据销售签约回款、项目投资支出情况合理安排债务融资工作，债务融资规模较去年同期明显减少。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1. 非标意见情况

适用 不适用

2. 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3. 其他

一、公司 2016 年 1~9 月总体经营情况

1、报告期内，公司实现营业收入 84.65 亿元，同比上升 13.20%，实现归属于上市公司股东的净利润约 8.04 亿元，同比减少 20.68%。公司营业收入上升、净利润减少的主要原因是：一是去年同期北京金融街中心改扩建项目竣工计入投资性房地产，未形成营业收入，产生公允价值变动收益 11.75 亿元（税前），报告期内无新竣工计入投资性房地产的项目；二是公司项目工程进展和结算存在季度间的不均衡，项目集中在 2016 年四季度结算。报告期内，房地产开发毛利率较去年同期有所提高。

2、报告期内，公司实现销售签约额约 232 亿元，同比增长 185%。其中，商务地产通过加强大客户定制、创新绿色智能产品、强化 4C 服务体系等措施，实现销售签约额约 103 亿元；住宅产品把握市场机遇，通过加大推盘力度、调整销售策略、拓展新型营销渠道、盘活现有客户资源等措施，实现销售签约额约 129 亿元。

3、报告期内，公司自持业务收入、利润、利润率均创历史最高水平。报告期内，公司将北京金融街区域部分优质项目转为投资性房地产长期持有，进一步优化自持物业业务结构；公司深化自持物业精细化管理水平，自持物业（酒店，写字楼及商业板块）开业项目实现营业收入 12.9 亿元，同比增长 34%；实现息税前利润 8.1 亿元，同比增长 65%；实现息税前利润率 62%，同比提高 12 个百分点。

4、报告期内，公司以提升客户需求和体验为出发点，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，提升产品附加价值，北京金融街长安中心的“绿建三星和 LEED 金双认证”、广州融穗澜湾的“金质优悦家”、广州融穗华府和融穗御府的“金工住品”、天津融汇的“E 社区”均取得良好的市场效果，提升了项目品牌形象，提高了产品附加价值。

5、报告期内，公司继续加强直接融资工作，以较低的成本发行私募公司债，公司债务结构持续优化，资金成本持续降低。

二、公司对外担保情况

1. 按揭担保情况

公司属于房地产开发企业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与控股子公司上述类型担保余额为 161,864 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及控股子公司、参股公司提供借款担保。截止

报告期末，上述担保情况如下：

单位：万元

担保对象	担保对象与上市公司关系	担保余额
北京金天恒置业有限公司	子公司	80,000
北京金融街购物中心有限公司	子公司	72,000
北京金丰万晟置业有限公司	子公司	61,600
重庆金铎置业有限公司	子公司	46,000
天津恒通华创置业有限公司	子公司	45,000
北京未来科技城昌金置业有限公司	参股公司	44,100
天津盛世鑫和置业有限公司	子公司	38,400
金融街广州置业有限公司	子公司	32,347
金融街重庆融拓置业有限公司	子公司	30,000
北京金晟惠房地产开发有限公司	子公司	24,000
天津鑫和隆昌置业有限公司	子公司	23,340
金融街惠州置业有限公司	子公司	15,000
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	子公司	7,599
金融街重庆融玺置业有限公司	子公司	5,000
广州金融街融展置业有限公司	子公司	1,420
合计		525,806

截至报告期末，公司上述累计担保余额为 525,806 万元，占公司最近一期经审计总资产的比例为 4.98%，占公司最近一期经审计净资产的比例为 20.63%。

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、其他重大事项说明

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司（以下简称“北京置地”）与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块（以下简称“中信城地块”）签署了相关合作意向书和协议。（详见公司于 2011 年 1 月 5 日、2011 年 6 月 25 日、2013 年 5 月 10 日及 2013 年 12 月 31 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告）。

截至 2016 年 9 月 30 日，中信城 C 地块和 D 地块已经竣工交付；B 地块根据相关协议划

分为 B1、B2、B3、B4、B5 五个地块，各地块分片交地、分片接收、分片付款，B 地块剩余 21 户待拆迁。公司已经按照约定向中信地产支付款项共计 73.52 亿元，剩余 26.66 亿元尚未支付。

2015 年年中，由于政府调整规划，中信城 C、D 地块地上建筑面积由 12.3 万平米调减为 10.7 万平米。截至报告期末，公司没有收到中信城 B、C、D 地块建筑面积变化的通知。

（三）公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

（四）对 2016 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

（五）其他需说明的重大事项

1. 证券投资情况

适用 不适用

2. 持有其他上市公司股权情况

单位：元

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商证券	证券公司	1,411,303.70	656,694	0.01%	656,694	0.01%	11,288,569.86	--	可供出售金融资产	受让
合计		1,411,303.70	656,694	--	656,694	--	11,288,569.86	--	--	--

3. 衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 1 月 13 日	实地调研	机构	具体调研情况请查阅公司在巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 投资者关系信息栏目发布的投资者关系活动记录表
2016 年 2 月 25 日	实地调研	机构	
2016 年 5 月 11 日	实地调研	机构	
2016 年 5 月 24 日	实地调研	机构	
2016 年 5 月 26 日	实地调研	机构	
2016 年 6 月 16 日	实地调研	机构	
2016 年 6 月 24 日	实地调研	机构	
2016 年 7 月 6 日	实地调研	机构	
2016 年 7 月 15 日	实地调研	机构	
2016 年 9 月 7 日	实地调研	机构	
2016 年 9 月 8 日	实地调研	机构	
2016 年 9 月 26 日	实地调研	机构	

(六) 违规对外担保情况

适用 不适用

(七) 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