金融街控股股份有限公司 2021 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）	5,473,150,118.19	5,867,050,220.47	-6.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	604,105,204.06	251,297,832.95	140.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,176,913.24	127,846,430.65	-46.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,266,284,031.38	-1,612,964,854.51	--
基本每股收益（元/股）	0.20	0.08	150.00%
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.08	150.00%
加权平均净资产收益率	1.65%	0.73%	上升 0.92 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）	168,348,655,707.60	169,207,915,755.86	-0.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	36,101,366,456.44	36,393,953,513.90	-0.80%

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	78,349	报告期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、标记或冻结情况	
					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	1.28%	38,224,197	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
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
王顺兴	境内自然人	0.40%	12,071,945	0	----	0

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。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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．在半年度报告批准报出日存续的债券情况

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行首日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率
2015 年公司债券（第二期）	15 金街 03	112277.SZ	2015-08-31	2015-08-31	2022-08-31	10,088.11	2.21%
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	2016-10-13	2016-10-13	2021-10-13	50,000.00	3.53%
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	2016-10-13	2016-10-13	2023-10-13	200,000.00	3.20%
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	19 金控 02	114428.SZ	2019-01-16	2019-01-17	2024-01-17	150,000.00	4.47%
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19 金控 04	114459.SZ	2019-04-04	2019-04-08	2024-04-08	110,000.00	4.37%
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19 金控 06	114481.SZ	2019-05-22	2019-05-23	2024-05-23	100,000.00	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	2019-06-14	2019-06-17	2024-06-17	100,000.00	4.35%
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 金街 01	149174.SZ	2020-07-23	2020-07-24	2023-07-24	200,000.00	3.50%
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	20 金街 02	149196.SZ	2020-08-10	2020-08-11	2025-08-11	200,000.00	3.60%
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	20 金街 03	149209.SZ	2020-08-24	2020-08-25	2025-08-25	100,000.00	3.60%
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 金街 01	149344.SZ	2021-01-11	2021-01-12	2026-01-12	90,000.00	3.54%
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第	21 金街 02	149473.SZ	2021-05-12	2021-05-13	2026-05-13	113,000.00	3.48%

债券名称	债券简称	债券代码	发行首日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率
二期）							
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	21 金街 03	149547.SZ	2021-07-12	2021-07-13	2026-07-13	200,000.00	3.32%
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	21 金街 04	149586.SZ	2021-08-06	2021-08-09	2026-08-09	190,000.00	3.08%

（2）非金融企业债务融资工具

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率
2017 年度第一期中期票据（品种二）	17 金融街 MTN001B	101759009.IB	2017-03-07	2017-03-09	2022-03-09	110,000	4.75%
2018 年度第一期中期票据（品种二）	18 金融街 MTN001B	101800299.IB	2018-03-26	2018-03-28	2023-03-28	260,000	5.28%
2020 年度第一期中期票据（品种一）	20 金融街 MTN001A	102001812.IB	2020-09-18	2020-09-22	2023-09-22	150,000	3.87%
2020 年度第一期中期票据（品种二）	20 金融街 MTN001B	102001813.IB	2020-09-18	2020-09-22	2025-09-22	146,000	3.90%
2020 年度第二期中期票据	20 金融街 MTN002	102002159.IB	2020-11-16	2020-11-18	2025-11-18	194,000	4.08%
2020 年度第三期中期票据	20 金融街 MTN003	102002269.IB	2020-12-08	2020-12-10	2025-12-10	253,000	3.97%
2021 年度第一期中期票据	21 金融街 MTN001	102100504.IB	2021-03-18	2021-03-22	2026-03-22	73,000	3.75%

（3）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	变动原因
流动比率	204.23%	224.31%	-20.08%	
资产负债率	76.55%	76.48%	0.07%	
速动比率	47.46%	59.81%	-12.35%	
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
扣除非经常性损益后净利润	6,817.69	12,784.64	-46.67%	报告期内，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、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工，计入完工投资性房地产，公允价值变动损益对公司归属于母公司净利润影响约 5.3 亿元，同时公司房地产开发业务结算规模存在季度间不均衡，扣除非经常性损益后净利润下降
EBITDA 全部债务比	1.73%	1.38%	0.35%	

利息保障倍数	0.97	0.71	36.62%	报告期内，公司息税前利润较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
现金利息保障倍数	4.64	1.46	217.81%	报告期内，公司销售回款较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	1.02	0.74	37.84%	报告期内，公司息税折旧摊销前利润较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
贷款偿还率	100.00%	100.00%	--	
利息偿付率	100.00%	100.00%	--	

三、重要事项

（一）公司经营管理回顾

报告期内，面对外部政策和市场环境，公司保持战略定力，重点推进了以下经营管理工作：

1．坚持党建引领，发挥组织核心作用。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，公司一是积极参加中国共产党成立 100 周年相关活动，并以此为契机，高质量、全覆盖、多方式开展党史学习教育工作，达到统一思想、明确方向、凝聚力量的目的；二是积极落实全面从严治党工作，深化总结整改经验，完善工作制度体系，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；三是公司党员、干部发挥先锋带头作用，春节期间积极参与社区疫情防控工作，守护社区安全。

2．强化销售调度，销售签约保持增长。报告期内，公司坚持价值营销，强化销售调度，实现销售签约额 215.2 亿元，较去年同期增长 37.1%，较 2019 年同期增长 20.6%。其中公司住宅产品把握市场窗口期，通过及时推出可售货量、积极调整销售策略、持续提升产品力和服务力等措施，实现销售签约额 205.9 亿元（销售面积 108.0 万平米）；商务产品通过拓展销售渠道、强化产品打造和服务提升等措施，实现销售签约额 9.3 亿元（销售面积 4.2 万平米）。

3．加强资金统筹，保持财务安全稳健。报告期内，房地产行业资金监管政策保持延续性，“两集中、三批次”的供地政策对资金管理提出更高要求。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；二是提高前期效率，销售回款较去年同期明显增长，经营活动现金流量净额为 42.7 亿元；三是通过发行公司债、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，公司整体资金成本较去年同期下降。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、净负债率有所改善。

4．坚持价值投资，合理价格获取项目。报告期内，面对“两集中”供地新政以及重点城市土地价格持续上涨的局面，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，深入研究进入城市发展格局和竞争格局，坚持价值投资、稳健投资；二是积极研究重点城市的

“两集中”土地政策，针对不同城市的不同竞买规则，制定不同拿地策略，最大限度提高项目投资参与度和成功率；三是持续完善投资管理体系和考核机制，为后续投资工作夯实基础。报告期内，公司在上海、固安获取项目 3 个，新增项目权益规划建筑面积 69.8 万平米，实现权益投资额约 35.4 亿元；截至本报告披露日，公司在上海、固安、无锡、苏州获取项目 6 个，新增项目权益规划建筑面积 115.7 万平米，实现权益投资额约 81.4 亿元。

5．强化产品研究，提升产品竞争能力。报告期内，公司以满足客户需求为出发点，加大产品研发及产品管理体系建设，一是加强客户研究和市场调研，从项目前期效率、产品定位、规划设计、成本控制等多维度进行市场对标研究，不断优化和升级产品库；二是结合“两集中”土地政策，公司对各区域产品业务条线展开梳理，完善产品设计管理节点，提高拿地配合效率及设计质量；三是持续加强产品标准化建设和落地，不断提升产品质量稳定性和竞争力。

6．加强资产管理，经营收益有序恢复。报告期内，公司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，其他重点写字楼项目租赁经营保持稳定；公司商业板块、酒店/文旅板块营业收入均较去年同期明显增长，其中商业板块通过丰富项目业态和顾客体验、提升运营管理水平，客流量和销售额增长较快；酒店/文旅板块通过拓展营销渠道、加强成本管控等措施，入住率有效提高。报告期内，公司资产管理业务实现营业收入 10.8 亿元，实现息税前利润 5.9 亿元。

7．依法合规经营，提升风险防控能力。报告期内，公司持续做好新冠肺炎疫情防控常态化管理，完善突发事件应急管理体系，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，促进公司业务稳健发展；持续完善内控体系，推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断增强综合风险防控能力，提升公司全员的合规意识、责任意识、担当意识。

（二）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
2021年1~6月	5,473,150,118.19	1,025,171,807.01	604,105,204.06
2020年1~6月	5,867,050,220.47	663,658,338.54	251,297,832.95
增减比率	-6.71%	54.47%	140.39%

（三）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
分行业						
房产开发	4,387,084,820.44	3,371,861,954.23	23.14%	-8.80%	8.74%	下降 12.40 个百分点

	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
物业租赁	833,854,372.77	77,974,890.51	90.65%	-7.18%	22.65%	下降 2.27 个百分点
物业经营	193,331,967.07	206,845,209.57	-6.99%	79.86%	24.80%	上升 47.20 个百分点
其他	58,878,957.91	40,865,994.58	30.59%	15.37%	-3.87%	上升 13.89 个百分点
分地区						
北京地区	1,282,011,038.19	453,875,235.53	64.60%	-25.70%	-26.56%	上升 0.42 个百分点
天津地区	1,944,190,021.62	1,548,728,577.65	20.34%	302.25%	395.63%	下降 15.01 个百分点
广州地区	651,206,508.88	516,293,777.45	20.72%	-66.21%	-58.29%	下降 15.05 个百分点
成都地区	568,232,427.16	574,663,793.72	-1.13%	-	-	-
上海地区	507,079,863.02	215,395,937.93	57.52%	413.89%	18136.55%	下降 41.28 个百分点
重庆地区	331,187,427.98	215,207,624.70	35.02%	-78.63%	-80.86%	上升 7.56 个百分点
惠州地区	189,242,831.34	173,383,101.89	8.38%	129.49%	120.35%	上升 3.8 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 43.87 亿元，同比下降 8.8%，毛利率为 23.14%，较去年同期下降 12.40 个百分点；其中，住宅产品实现收入 38.57 亿元，毛利率为 19.30%；商务产品收入 5.30 亿元，毛利率为 51.06%。公司房产开发业务营业收入下滑的主要原因是房地产开发项目结算存在季度间的不均衡性。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 8.34 亿元，同比下降 7.18%，毛利率为 90.65%，较去年同期下降 2.27 个百分点。公司物业租赁营业收入有所下滑的主要原因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。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 1.93 亿元，同比上升 79.86%，毛利率为-6.99%，较去年同期回升 47.20 个百分点。公司物业经营营业收入上升的主要原因是公司调整客户结构、提升服务品质，酒店入住率和景区客流量较去年疫情期间恢复明显。

（四）公司经营管理展望

展望下半年，中央将继续坚持“房住不炒”基调不变，房地产调控政策将继续保持稳定性和连续性，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的长期调控目标。面对行业发展形势，2021 年下半年，公司将继续坚持“以开发销售业务和资产管理业务为双轮，以四大产品体系和服务体系为抓手，打造房地产全价值链业务平台”的业务战略以及“深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈卫星城/区域”的区域战略，通过拓展投资方式、提升前期效率、强化价值营销、加强成本费用管控等方式，推进公司业务进展。公司重点推进以下几项工作：

1．坚持党建引领，推进党建与经营融合。2021 年下半年，公司党委一是将继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，坚持党建引领企业发展，在公司全产业链的各个环节开展党组织全覆盖工作，将党建工作与经营工作高度融合；二是利用多种渠道，深入开展党史学习教育相关工作，将党史教育同为员工群众办实事解难题相结合，提升公司凝聚力，为公司全年各项工作任务提供坚强的政治和组织保障。

2．拓展投资方式，合理补充项目资源。2021 年下半年，公司一是将坚持区域发展战略，持续完善在五大城市群中心城市及周边城市的布局，保持公开市场的适度参与度，因城施策制定合理的项目投资策略，投资向市场化程度高，供需健康、开发效率较高的城市区域倾斜；二是丰富项目投资渠道，积极参与 TOD 项目、旧城改造、城市更新以及收并购项目的获取，持续拓展战略型绿色小镇项目；三是积极研究集体建设用地建设租赁住房试点政策，探索符合公司实际的建设租赁住房合作项目，开拓业务发展方向。

3．提高经营效能，实现经营安全稳健。2021 年下半年，公司将持续深化大运营管理体系的落地执行，加快公司业务标准的升级迭代，提高公司经营效能。公司开发销售业务从项目全周期的角度，对产品研发、项目建设、销售回款、资金统筹等环节进行经营调度，进一步强化工作前置、完善产品体系、优化管理环节，持续提升项目前期效率；公司资产管理业务通过优化经营管理策略、严格成本费用管控等措施，推进公司自持各板块业务稳步恢复。

4．提升前期效率，提升项目盈利能力。2021 年下半年，公司一是将持续提高前期效率，合理安排工程进展，确保新项目如期销售；二是坚持“价值营销”，以给客户创造价值为核心，持续提升两点一线呈现水平，采取灵活销售策略，提高项目开盘销售效果，加大销售回款力度；三是商务地产深挖传统优势客户资源，积极拓展新兴行业客户资源，实现多渠道拓客，促进大客户销售。同时，严格控制成本和费用支出，提升项目盈利能力。

5．坚持财务稳健，保障公司资金安全。2021 年下半年，公司高度重视现金流安全，确保资金安全稳健。一是科学统筹公司项目投资、工程建设、销售回款等大额资金的收支平衡，保障经营活动现金流稳健；二是从公司实际业务需求出发，合理运用各种融资渠道，为公司募集期限合适、成本较低的资金，优化公司债务结构，降低公司财务费用；三是推进存量资产盘活、低效资产处置和产成品销售，加快现金回流，持续优化资产负债结构。

6．坚持以人为本，完善业绩导向型机制。2021年下半年，公司将继续围绕战略发展方向和目标，按照市场对标、业绩优先的原则，健全子公司激励机制、总部部门激励机制，使员工与公司收益共享、风险共担；结合业务布局，对标核心岗位胜任力，加强人才培养，适时补充稀缺岗位人才，优化公司人才结构，打造素质优良、结构合理的后备人才梯队，保障公司稳健发展。