

金融街控股股份有限公司

2018 年 度 报 告 摘 要

根据世联研究院仕WINQ数据,2018年,北京、上海、天津优质写字楼整体空置率分别为7.6%、15.2%、30.8%,较上年分别提高1.2、1.6、2.3个百分点;整体租金分别为427.5、299.5、120.6元/月/平米,同比分别下降0.5%、1.2%、0.2%。

(二)公司经营管理回顾
报告期内,面对行业发展形势变化和内部业务发展要求,公司按照年初制定的“强战略、精管理、提业绩、促发展”的经营工作思路,重点推进以下几项工作:

1. 打造特色党建,全方位拓展品牌影响力。报告期内,公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,积极响应十九大报告精神,牢固树立“四个意识”,扎实推进“两学一做”,以“党建就是生产力,抓好党建就是竞争力”的工作方针,在公司内实现把方向、管大局、保落实,围绕经营筑党建,抓好党建促发展。公司结合房地产行业特点,在以往党建工作经验的基础上,总结、提炼形成基层党组织在公司组织体系内,项目建设过程中,项目服务过程中的房地产行业“三圈层全覆盖”工作机制。公司持续打造聚力·金融街、北京金融街购物中心、天津环金街中心、天津环金街中心“三圈层全覆盖”工作机制,全面提升金融街从金融街地区为金融圈层人员及流动资金的实际需求出发,建立了“线上+线下+平台,线上线下、服务有载体”,服务金融圈层人员,得到相关部门高度关注,提升公司品牌价值和形象,助力业务发展。

2. 完善区域布局,合理配置补充项目资源。报告期内,公司坚持“深耕五大城市群(京津冀、长三角、珠三角、长江中游)、中心城市、拓展环五大城市群中心城市、一小时交通圈的卫星城”的区域战略,2017年以来,新进入深圳、成都、武汉、重庆、东莞、佛山、天津、常熟、廊坊、迪化等五大城市群重点城市,基本完成五大城市群16个重点城市/区域布局。同时,公司将把行业调整机遇,通过招拍挂、兼并收购、合作开发等方式,新增项目20个,新增权益建筑面积356万平方米(其中地上权益面积248万平方米),实现权益投资额191亿元,地上权益面积土地均价约7699元/平米,以合理成本打造了优质项目资源,保障公司品牌持续提升。

3. 提升市场化、销售签约额创历史新高。报告期内,房地产行业调控政策持续从紧,公司所进入城市市场销售处于2016年以来相对较低水平。面对严峻的行业形势,公司全员凝心聚力、攻坚克难,通过强化销售制度、推行价值营销、提升客户体验等措施,实现销售签约额约309亿元,较去年同期增长30%,销售签约额创历史新高,迈上新台阶。公司商务地产项目实现销售签约额50亿元(实现销售面积12.51万平米);住宅地产项目实现销售签约额248亿元(实现销售面积836.4万平米)。公司在北京、广州、惠州区域销售签约额分别位于所在城市前十名,城市市场地位明显提升。

4. 优化运营体系,自持项目市场竞争力持续提升。报告期内,公司坚持“持续优化自持物业结构,建立满足公司需要的“大资产管理”体系,逐步开展资产管理业务的管理输出和资产证券化,提升资产管理业务盈利能力”的战略方向,构建以资产公司作为管理实体,以各事业部为业务中心的管理体系,整合自持资源,优化管理体系,提升资产管理业务能力。公司资产管理业务整体实现营业收入2.81亿元,同比增长11%;实现含税销售额12.2亿元,同比增长18%。公司资产管理业务营业收入、含税销售额均创历史新高。同时,公司将拓展资产管理输出业务,提升公司资产管理业务的市场影响力。

5. 统筹资金管理,保障财务稳健资金安全。报告期内,面对严峻的行业形势,公司秉承现金为王的理念,确保财务稳健、资金安全。一是资金统筹管理,科学规划好销售回款、项目投资、工程建设等大额资金收支,提升资金与业务衔接;二是合理安排融资工作,完成股权融资项目融资工作,“15金街01”债券调整后三年票利率为7.41%(存续规模39.2亿元);三是申报债权融资,并借得60亿元银行授信额度;四是加大项目层面权益合作力度,吸收社会资金,优化资产负债结构。

6. 完善大资管体系,提升项目市场竞争力。报告期内,公司坚持以提升产品品质和服务品质为导向,持续完善“绿色金融+智慧+4in金融+O+服务体系”的商务产品价值体系,提升保持商务项目品牌优势;全新构建了“Life金融+智慧+4in”的住宅产品价值体系,发布了“金品家”九大金品项、“金管家”十大领先智慧科技的产品标准,同时打造教育、养老、健身、社区生活服务等多项领域运营品牌,全面提升“融+1+4+X”服务体系,再建七项运营品牌体系。

7. 科学简政授权,合理提升运营效率。报告期内,公司结合业务发展需要,科学简政授权。一是在投资决策环节,研究投资授权标准,对符合投资标准的项目决策进一步授权,提高投资决策效率,促进公司内生发展;二是在开发建设环节,公司围绕开发业务五大业务能力,开展开发业务四大职能线(投资管理、营销管理、产品认证、成本控制)的重要业务事项实行简政授权,公司运营效率得到了明显提升,新获取项目平均开盘时间较往年水平持续加快,整体运营效率合理提升。

8. 坚持以人为本,增强公司内生发展动力。报告期内,公司围绕战略发展方向及经营目标,按照房地产全价值链一体化业务平台需要,加强人才培养和梯队建设,保障公司业务发展;按照市场目标、业绩优先原则,建立健全房地产开发业务子公司和资产管理业务子公司市场化激励机制,子公司核心团队成员薪酬与市场、业绩、能力、业绩发展挂钩,激活公司内生发展动力。

9. 传承企业文化,持续提升公司品牌影响力。报告期内,公司秉承“立信是、敬业乐群”的核心价值观,传承优秀企业文化,全方位提升公司品牌影响力。公司通过产品体系、升级服务体系,为客户提供高品质的产品和服务,提升客户满意度和忠诚度;公司加强人才梯队建设,深化机制改革,构建和健全企业,首次进入《福布斯》发布的2018年全球最佳雇主榜单,提升员工满意度和归属感;公司规范运作、业务模式等得到国际资本市场认可,先后入选MSCI指数、富时罗素指数,提升资本市场形象。

(三)公司项目开发建设分析

1. 公司房地产项目储备情况

城市	项目名称	权益	规划建筑面积	单位:平方米
北京	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
天津	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
广州	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
武汉	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
成都	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000

截至2019年2月底,北京金融街投资(集团)及其一致行动人合计持有公司股份1,045,233,462股,占公司发行总股份的34.97%。

五、公司债券情况

(一)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	债券余额	利率
2018年度内合顺投资者公开发行公司债券(第一期)	18金街01	112273	2018年06月05日	391,330	4.79%
2018年度内合顺投资者公开发行公司债券(第二期)	18金街02	112274	2018年06月05日	100,000	4.20%
2018年度内合顺投资者公开发行公司债券(第三期)	18金街03	112277	2018年06月05日	600,000	4.24%
2018年非公开发行公司债券(第一期)	18金街04	111941	2018年04月11日	200,000	3.83%
2018年非公开发行公司债券(第二期)	18金街05	111942	2018年04月11日	150,000	3.80%
2018年非公开发行公司债券(第三期)	18金街06	111943	2018年04月11日	150,000	3.86%
2018年非公开发行公司债券(第四期)	18金街07	111979	2018年04月11日	150,000	3.70%
2018年度内合顺投资者公开发行公司债券(第一期)	18金街08	112060	2018年06月05日	50,000	4.29%
2018年度内合顺投资者公开发行公司债券(第二期)	18金街09	112061	2018年06月05日	200,000	3.80%

报告期内,公司按时还本付息,无违约记录,无违约记录。

(二)公司债券信用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债券公开发行公司债券的评级为AAA。报告期内,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年度跟踪评级,主体评级维持AAA,评级结论维持不变;深交所网站15金街MTN001、17金街MTN002,于2017年发行中期票17金街MTN001A、17金街MTN001B,于2018年发行中期票18金街MTN001A、18金街MTN001B,中诚信国际信用评级有限责任公司对公司进行了年度跟踪评级,最新主体信用等级为AAA,不存在评级变动。

(三)截至报告期末公司近年来的主要会计数据和财务指标

项目	2018年	2017年	同比变动率
资产总额	74,900	73,000	1.88%
归属于上市公司股东净利润	6,700	7,000	-0.88%
利润总额	1,200	2,411	-50.66%

六、经营情况讨论与分析

(一)房地产行业形势分析

2018年,中央政治局会议强调“房子是用来住的,不是用来炒的”和“坚决遏制房价上涨”的房地产调控基调,地方纷纷“因城施策”,实行因城施策。当前,在继续深化房地产市场调控的同时,更加注重市场化、法治化、市场化,保障合理住房需求,供给端,重点调整住房供给结构,大力发展住房租赁市场,共有产权住房等保障性住房。通过供需两侧的精准调控,房地产市场预期逐步回归理性,促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

2. 全国房地产市场分析
根据国家统计局和WIND数据,2018年,全国商品房销售面积为17.2亿平方米,同比增长1.3%,增速较2017年全年回落0.4个百分点;全国商品房销售金额为15.0万亿元,同比增长12.2%,增速较2017年全年回落1.5个百分点。分城市来看,一线城市商品房销售金额同比增长7.6%,二线城市销售金额同比增长11.5%,三四线城市销售金额同比增长13.4%。受行业调控政策影响,全国商品房销售增速持续回落,不同城市分化持续加大。一二线城市商品房销售面积同比增长1.3%,增速较2017年全年下降22.2个百分点;三四线城市销售面积同比增长1.3%,增速较2017年全年下降22.2个百分点。分城市来看,一线城市商品房销售面积同比增长1.3%,增速较2017年全年下降22.2个百分点;三四线城市销售面积同比增长1.3%,增速较2017年全年下降22.2个百分点。

根据国家统计局和WIND数据,2018年,全国土地购置面积为2.9亿平方米,同比增长14.2%,增速较2017年全年回落1.6个百分点;土地成交价款为1.6万亿元,同比增长18.0%,增速较2017年全年下降2.4个百分点。全国100个大中城市土地成交价款为12.7%,土地溢价率较2017年下降16.6个百分点,其中,一线城市、二线城市、三线城市土地溢价率分别为3.9%、12.4%、15.7%,较2017年分别下降9.9、18.3、21.8个百分点。

3. 重点城市市场分析

城市	2018年	2017年	同比变动率
北京	19,852	18,000	10.3%
上海	10,000	9,000	11.1%
广州	8,000	7,000	14.3%
天津	6,000	5,000	20.0%
武汉	4,000	3,000	33.3%
成都	3,000	2,000	50.0%
苏州	2,000	1,000	100.0%

根据中指研究院数据,2018年,公司进入北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等重点城市商品房销售前50强,较2017年下降3.6%,商品房销售金额较2017年上涨了6.7%,公司进入重点城市销售保持在前50强,较2017年下降3.6%。

七、未来经营展望

2019年,公司将坚持“强战略、精管理、提业绩、促发展”的经营工作思路,重点推进以下几项工作:

1. 打造特色党建,全方位拓展品牌影响力。报告期内,公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,积极响应十九大报告精神,牢固树立“四个意识”,扎实推进“两学一做”,以“党建就是生产力,抓好党建就是竞争力”的工作方针,在公司内实现把方向、管大局、保落实,围绕经营筑党建,抓好党建促发展。公司结合房地产行业特点,在以往党建工作经验的基础上,总结、提炼形成基层党组织在公司组织体系内,项目建设过程中,项目服务过程中的房地产行业“三圈层全覆盖”工作机制。公司持续打造聚力·金融街、北京金融街购物中心、天津环金街中心、天津环金街中心“三圈层全覆盖”工作机制,全面提升金融街从金融街地区为金融圈层人员及流动资金的实际需求出发,建立了“线上+线下+平台,线上线下、服务有载体”,服务金融圈层人员,得到相关部门高度关注,提升公司品牌价值和形象,助力业务发展。

2. 完善区域布局,合理配置补充项目资源。报告期内,公司坚持“深耕五大城市群(京津冀、长三角、珠三角、长江中游)、中心城市、拓展环五大城市群中心城市、一小时交通圈的卫星城”的区域战略,2017年以来,新进入深圳、成都、武汉、重庆、东莞、佛山、天津、常熟、廊坊、迪化等五大城市群重点城市,基本完成五大城市群16个重点城市/区域布局。同时,公司将把行业调整机遇,通过招拍挂、兼并收购、合作开发等方式,新增项目20个,新增权益建筑面积356万平方米(其中地上权益面积248万平方米),实现权益投资额191亿元,地上权益面积土地均价约7699元/平米,以合理成本打造了优质项目资源,保障公司品牌持续提升。

3. 提升市场化、销售签约额创历史新高。报告期内,房地产行业调控政策持续从紧,公司所进入城市市场销售处于2016年以来相对较低水平。面对严峻的行业形势,公司全员凝心聚力、攻坚克难,通过强化销售制度、推行价值营销、提升客户体验等措施,实现销售签约额约309亿元,较去年同期增长30%,销售签约额创历史新高,迈上新台阶。公司商务地产项目实现销售签约额50亿元(实现销售面积12.51万平米);住宅地产项目实现销售签约额248亿元(实现销售面积836.4万平米)。公司在北京、广州、惠州区域销售签约额分别位于所在城市前十名,城市市场地位明显提升。

4. 优化运营体系,自持项目市场竞争力持续提升。报告期内,公司坚持“持续优化自持物业结构,建立满足公司需要的“大资产管理”体系,逐步开展资产管理业务的管理输出和资产证券化,提升资产管理业务盈利能力”的战略方向,构建以资产公司作为管理实体,以各事业部为业务中心的管理体系,整合自持资源,优化管理体系,提升资产管理业务能力。公司资产管理业务整体实现营业收入2.81亿元,同比增长11%;实现含税销售额12.2亿元,同比增长18%。公司资产管理业务营业收入、含税销售额均创历史新高。同时,公司将拓展资产管理输出业务,提升公司资产管理业务的市场影响力。

5. 统筹资金管理,保障财务稳健资金安全。报告期内,面对严峻的行业形势,公司秉承现金为王的理念,确保财务稳健、资金安全。一是资金统筹管理,科学规划好销售回款、项目投资、工程建设等大额资金收支,提升资金与业务衔接;二是合理安排融资工作,完成股权融资项目融资工作,“15金街01”债券调整后三年票利率为7.41%(存续规模39.2亿元);三是申报债权融资,并借得60亿元银行授信额度;四是加大项目层面权益合作力度,吸收社会资金,优化资产负债结构。

6. 完善大资管体系,提升项目市场竞争力。报告期内,公司坚持以提升产品品质和服务品质为导向,持续完善“绿色金融+智慧+4in金融+O+服务体系”的商务产品价值体系,提升保持商务项目品牌优势;全新构建了“Life金融+智慧+4in”的住宅产品价值体系,发布了“金品家”九大金品项、“金管家”十大领先智慧科技的产品标准,同时打造教育、养老、健身、社区生活服务等多项领域运营品牌,全面提升“融+1+4+X”服务体系,再建七项运营品牌体系。

7. 科学简政授权,合理提升运营效率。报告期内,公司结合业务发展需要,科学简政授权。一是在投资决策环节,研究投资授权标准,对符合投资标准的项目决策进一步授权,提高投资决策效率,促进公司内生发展;二是在开发建设环节,公司围绕开发业务五大业务能力,开展开发业务四大职能线(投资管理、营销管理、产品认证、成本控制)的重要业务事项实行简政授权,公司运营效率得到了明显提升,新获取项目平均开盘时间较往年水平持续加快,整体运营效率合理提升。

8. 坚持以人为本,增强公司内生发展动力。报告期内,公司围绕战略发展方向及经营目标,按照房地产全价值链一体化业务平台需要,加强人才培养和梯队建设,保障公司业务发展;按照市场目标、业绩优先原则,建立健全房地产开发业务子公司和资产管理业务子公司市场化激励机制,子公司核心团队成员薪酬与市场、业绩、能力、业绩发展挂钩,激活公司内生发展动力。

9. 传承企业文化,持续提升公司品牌影响力。报告期内,公司秉承“立信是、敬业乐群”的核心价值观,传承优秀企业文化,全方位提升公司品牌影响力。公司通过产品体系、升级服务体系,为客户提供高品质的产品和服务,提升客户满意度和忠诚度;公司加强人才梯队建设,深化机制改革,构建和健全企业,首次进入《福布斯》发布的2018年全球最佳雇主榜单,提升员工满意度和归属感;公司规范运作、业务模式等得到国际资本市场认可,先后入选MSCI指数、富时罗素指数,提升资本市场形象。

(三)公司项目开发建设分析

1. 公司房地产项目储备情况

城市	项目名称	权益	规划建筑面积	单位:平方米
北京	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
天津	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
广州	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
武汉	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(二期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(三期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(四期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(五期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(六期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(七期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(八期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(九期)	100%	1,100,000	1,100,000
	金融街中心(十期)	100%	1,100,000	1,100,000
成都	金融街中心(一期)	100%	1,100,000	1,100,000