

金融街控股股份有限公司

2020年度报告摘要

城市住宅销售价格同比上涨2.6%，涨幅较2019年提高1.9个百分点；二线城市住宅价格同比上涨3.2%，涨幅较2019年下降1.0个百分点；三四线城市住宅价格同比上涨4.6%，涨幅与2019年持平。

根据国家统计局和WIND数据，2020年，全国土地购置面积为2.62亿平方米，同比增长1.1%，降幅较2019年减少10.5个百分点；土地成交价款为1.7万亿元，同比增长17.4%，增速较2019年上升26.1个百分点；土地成交价款6763亿元，同比增长18.7%，涨幅较2019年提高16.0个百分点。

Table with 4 columns: 区域, 2020年新增销售(万平米), 2020年新增销售(万平米), 新增销售(万平米). Rows include 全国(含港澳台), 一线城市, 二线城市, 三四线城市.

2020年1-12月 754 1,434 1,223 1,390 4,814 2,700 2,190 1,394

2019年1-12月 791 1,384 1,107 1,394 5,149 2,646 2,862 19,341

同比增长 -7.1% 5.9% 10.6% -9.6% -6.0% 5.0% -29.0% 0.5%

2020年1-12月 3,132 5,269 3,334 3,061 4,203 3,006 3,136 3602

2019年1-12月 3,033 4,827 4,287 2,194 4,668 3,000 4,126 3842

同比增长 3.3% 18.5% 24.6% -1.4% -1.7% 39.0% -14.0% 6.7%

根据中指数据研究院数据，2020年公司所进入的上述城市商品住宅销售面积同比下降5.9%，商品住宅销售价格同比上涨2.6%。

根据中指数据研究院数据，2020年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比增长3.8%，成交价格同比增长14.5%，土地价格上涨较快。

根据国家统计局和WIND数据，2020年，北京、上海、天津优质写字楼的空置率分别为16.4%、20.0%和45.3%。空置率较2019年分别提高了6.1、1.7和2.8个百分点；产成品库存分别为418,289、103亿元/套，较2019年分别下降5.8%、13.3%、13.3%。

报告期内，面对新冠肺炎疫情和行业持续调整等影响，公司坚持“提质增效、稳中求进、高质量发展”的经营工作思路，有序推进复工复产，努力降低疫情对公司经营业绩的影响，主要取得了以下几项重点工作：

1. 坚持党建引领，为公司发展提供保障。报告期内，面对新冠肺炎疫情疫情影响，公司党委坚持党建引领，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，重要指示以及十九届五中全会精神，召开各党支部学习、深入践行习近平新时代中国特色社会主义思想，重要指示以及十九届五中全会精神，召开各党支部学习、深入践行习近平新时代中国特色社会主义思想，重要指示以及十九届五中全会精神...

2. 强化资金管理，持续提升财务稳健性。报告期内，面对行业资金监管的严峻形势，公司高度重视现金流安全，确保财务安全稳健，强化资金管理，科学统筹公司工程建设、项目投资、销售回款等大额资金收支安排，保持经营资金现金流安全；通过发行公司债券、中期票据等，为公司集团筹集资金、补充低成本的资金，科学匹配有息负债期限结构，降低公司整体资金成本，持续提升销售款支付保障，提高资金使用效率和资产周转率。公司现金短债比、净负债率等核心财务指标得到有效改善。

3. 深化价值营销，销售指标全面创新高。报告期内，公司以“提质、快去、低风险、提效率”为营销指导原则，持续深化营销体系，实现销售签约额402.0亿元，较去年同期增长26.0%。其中，住宅地产通过“金融街悦享家”线上营销平台，加大品牌宣传和销售推广，通过“Life金融街”提供“服务生活”品牌全面推广“一线营销、新开发项目销售去化更高效，实现销售签约额339.1亿元（销售额约14.9亿平方米）；商业地产通过标准招商、联合招商、完善机制、加强营销等措施，产成品销售取得较大突破，实现销售签约额62.9亿元（销售额约23.9万平米）。

4. 强化运营管理，提升项目市场竞争力。报告期内，面对行业持续强化疫情防控和新冠肺炎疫情疫情影响，公司立足“大运营管理体系”，全面提升提质增效、以效为导向，通过优化资源配置，推进住宅产品标准化、模块化工作前置、优化供应链管理，持续提升项目前期效率；以客户为导向，深入分析消费者需求的产品需求变化，从产品设计阶段时做出优化调整，持续提升产品标准和品质体系，不断提升产品市场竞争力；以客户价值为核心，构建“健康智慧社区4.0金融街”服务体系，提升产品价值体系，包括“金品家”九大黄金工艺、“金管家”十大领先智慧科技、融社区“1+4+N”服务体系，提升客户项目市场竞争力。

5. 防控疫情风险，克服疫情影响。报告期内，面对新冠肺炎疫情不利影响，公司写字楼板块通过强化招商运营，提升服务水平，努力推进重点项目招商进程，商业板块通过开启线上营销，举办主题活动，积极助力项目招商，疫情风险得到有效控制；酒店板块通过调整运营策略，在保持优质服务、提升客户满意度的同时，合理优化成本费用结构。同时，公司针对受疫情影响的小微企业客户，主动提供减免租金等措施，与客户共担风险。报告期内，公司资产管理业务整体实现营业收入21.6亿元，实现息税前利润11.4亿元。

6. 合理补充资本，完善融资性支出布局。报告期内，面对疫情影响区域中心城市土地供应不足、市场显性的局面，公司持续深耕管理大城市群中心城市和周边一小时交通卫星城/区域，同时注重提升股权投资管理能力，持续完善股权投资管理体系，严格考核，在“积极参与、稳健投资”的策略下，重点参与快招商、房地价比合理、现金流稳定、抗风险能力强的项目，公司通过竞拍、股权收购等方式，以合理成本在上海、佛山、惠州、天津、遵化获取项目6个，新增项目投资权益建筑面积86.9万平方米，实现权益投资额950亿元。

7. 强化风控管理，确保公司整体经营稳健。报告期内，面对新冠肺炎疫情、公司及成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并严格执行，确保防疫工作落实到位。相关疫情防控管理体系，公司以成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并严格执行，确保防疫工作落实到位。相关疫情防控管理体系，公司以成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并严格执行，确保防疫工作落实到位...

(三) 公司项目开发建设分析 1. 公司房地产项目储备情况 (1) 新增项目储备一览表

Table with 8 columns: 城市, 项目名称, 土地储备面积(万平米), 项目总建筑面积(万平米), 项目取得方式, 项目开工日期, 土地总价(亿元), 收购金额(亿元).

(2) 新增项目储备一览表

Table with 5 columns: 城市, 项目名称, 权益占比, 项目总建筑面积(万平米), 项目取得方式, 土地总价(亿元).

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

一、公司债券情况 (一) 公司债券基本信息

Table with 7 columns: 序号, 债券名称, 债券简称, 债券代码, 起止日期, 债券余额, 利率, 还本付息方式.

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

截至2020年12月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.0%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份1,099,070,113股，占公司总股本的36.77%。根据上述股权结构关系，金融街集团为公司实际控制人。

cm)上的《公司2020年度内部控制自我评价报告》和《金融街控股股份有限公司独立董事关于公司第九届董事会第十二次会议审议的有关事项的独立意见》。

十一、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2020年度全面风险管理报告;

十二、以票赞成,0票反对,3票回避表决,0票弃权审议通过了北京金融街集团财务有限公司2020年度持续风险评估报告;

十三、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2020年度审计工作总结及2021年审计工作计划;

十四、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2020年度年度报告;

十五、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2020年度社会责任报告;

十六、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2020年度社会责任报告;

十七、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度经营工作计划;

十八、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为购房客户提供按揭担保的议案;

十九、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度新增债务融资的议案;

二十、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十一、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十二、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十三、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十四、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十五、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十六、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十七、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十八、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

二十九、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十一、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十二、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十三、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十四、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十五、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十六、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十七、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十八、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

三十九、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十一、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十二、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十三、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十四、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十五、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十六、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十七、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十八、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

四十九、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十一、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十二、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十三、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十四、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;

五十五、以票赞成,0票反对,0票回避表决,0票弃权审议通过了公司2021年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债券提供担保的议案;