金融街控股股份有限公司

2021 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

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

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以2021年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.30元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

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

（一）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		
传真	010-66573966		
电话	010-66573965 010-66573088		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

（二）报告期主要业务或产品简介

1. 公司经营管理回顾

报告期内，面对行业持续调整和新冠肺炎疫情多点散发等影响，公司坚持“双轮提效、结构优化、减负达标、稳健发展”的经营工作思路，把握市场需求节奏，积极调整销售策略，加大销售回款与资产处置力度，控支出降负债，推进各项经营工作稳步开展。

（1）加强党建工作，引领企业健康发展。2021年是中国共产党成立100周年，报告期内，公司党委一是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，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；二是加强党史学习教育成果转化，将党史学习教育同为员工群众办实事解难题相结合，提升公司凝聚力；三是加强基层党组织规范化建设，党建工作与公司治理、经营管理有序统筹协调，全面提升各基层党组织凝聚力、战斗力。

（2）坚持财务稳健，保障公司资金安全。报告期内，公司坚持财务稳健，统筹销售回款、项目支出、外部融资之间关系，降低有息负债规模，保障公司资金安全；一是提高前期预算效率，推进项目去化，销售回款较去年同期增长30%，经营活动现金流量净额为39亿元；二是通过发行公司债权和中期票据以及金融机构借款，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，整体资金成本较去年有所下降；三是有效推进存量资产盘活、低效资产处置、项目股权合作和产成品销售，加快现金回流，优化资产负债结构。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、净负债率持续改善。

（3）应对市场调整，多措并举促进销售。报告期内，公司坚持价值营销，以客户需求为出发点，提升产品力和服务力，制定专项销售策略，推进项目销售去化。2021年，公司实现销售签约额638亿元，较去年同期下降16%；实现销售面积175万平米，与去年持平。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额280亿元（销售面积156万平米），商务产品实现销售签约额41亿元（销售面积19万平米）。

（4）坚持价值投资，合理价格获取项目。报告期内，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”的区域战略，深入研究进入城市发展格局和竞争格局以及各批次供地态势，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，针对不同城市的竞买规则，制定拿地策略，优化投资流程；三是丰富项目投资渠道，积极开展城市更新、棚户改造、合作开发等项目获取工作。报告期内，公司在上海、无锡、天津、嘉兴、昆山、固安获取项目的个，新增项目权益规划建筑面积95.4万平米，实现权益投资额约95.3亿元。

（5）优化运营管理，资管业务稳健增长。报告期内，公司资产管理业务在做好疫情防控的前提下业绩稳步恢复，实现营业收入23亿元，同比增长5%；实现息税前利润11亿元，同比增长2%。其中写字楼板块积极招商蓄客，引入优质客户，重点项目如金融街中心年末签约出租率达到97%，较去年底有效提升，其他重点写字楼项目租赁经营保持稳定；商业板块整合资源，优化租户结构，提升顾客体验，重点项目如金融街购物中心客流量和销售额同比分别增长32%和33%，新成丁的重庆礼遇酒店和北京门头沟融悦中心顺利实现开业运营；酒店/文旅板块持续升级改造，提升服务品质，加强成本管控，重点项目如慕田峪长城踏步数量同比增长27%，经营业绩较去年同期恢复明显。

（6）强化产品研究，提升产品竞争能力。报告期内，公司坚持“绿色、健康、科技、人文”的产品战略，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有效梳理，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质量管控，不断提升产品质量稳定性和竞争力；四是加强绿色建筑创新，公司在建项目均按照所在城市绿色建筑标准进行设计规划，绿色建筑二星及以上标准建设的建筑面积超过240万平方米；装配式建筑项目在建面积达到272万平方米，加强可持续建筑发展。

（7）强化风险控制，确保安全合规运营。报告期内，公司密切关注行业发展形势的变化，持续加强对确保财务稳健和现金流安全、项目盈利水平提升、公司可持续发展能力的主动管理；持续完善内控体系，推进风险监查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的联动联防，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。

2. 公司收入来源、营业成本及毛利率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入较上年同期增减	营业成本较上年同期增减	毛利率较上年同期增减
分行业						
房产开发	21,863,084,440.64	18,227,211,195.69	16.63%	38.26%	59.07%	降低10.91个百分点
物业出租	1,753,529,528.93	222,354,612.93	87.32%	5.07%	14.60%	降低1.06个百分点
物业经营	415,125,418.24	440,394,624.30	-6.09%	27.18%	9.99%	提高16.58个百分点
其他收入	123,574,241.38	84,749,680.79	31.42%	-60.49%	-25.44%	降低32.24个百分点
分地区						
京津冀	6,393,236,267.43	4,225,355,335.07	33.91%	7.16%	14.30%	降低4.13个百分点
大湾区	5,622,927,195.97	4,490,437,560.97	20.14%	24.00%	47.20%	降低12.59个百分点
长三角	4,485,142,202.92	3,818,398,028.66	14.87%	33.35%	50.40%	降低9.65百分点
成渝	4,272,332,164.71	3,850,844,970.28	9.87%	0.36%	33.68%	降低22.47百分点
长江中游	3,381,675,798.16	2,589,674,218.74	23.42%	-	-	-

报告期内，公司房产开发业务项目工程进度有序推进，实现营业收入218.6亿元，同比上升38.3%。其中，住宅产品实现营业收入198.7亿元，商务产品实现收入19.9亿元。受行业调控持续深化影响，公司房产开发业务毛利率为16.6%，其中住宅产品毛利率为14.1%，商务产品毛利率为34.5%。

报告期内，公司物业出租业务实现营业收入175亿元，同比上升6.1%，毛利率为87.3%，较去年基本持平。其中写字楼板块租约人优质客户，重点项目出租率稳步提升；商业板块整合资源，强化协同，提升体验，客流量和销售额有所提升，经营业绩明长较快。

报告期内，物业经营业务实现营业收入4.2亿元，同比上升27.2%，毛利率为-6.1%，较去年上升16.6百分点。酒店/文旅板块持续升级改造，提升服务品质，加强成本管控，经营业绩有效恢复。

3. 2022年公司经营措施

（1）持续加强党建，引领企业健康发展。2022年，中国共产党将召开第二十次全国代表大会，公司党委将继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，把握规和贯彻党的“二十大”作为主线，加强政治学习，提高政治站位，结合公司实际，学懂准通践实习近平新时代中国特色社会主义思想；加强党建引领，百花齐放的领导落实到公司经营各领域，融入到公司治理各环节；持续坚持基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，引领企业健康发展。

（2）加强党的领导，确保公司财务稳健。2022年，公司将党委统筹推进公司党建工作的理念，一是持续加强党委统筹管理，推进项目销售签约和回款，缩短现金流回正周期，提高资金周转效率；二是深挖客户资源，优化激励机制，按照市场化定价原则推进处置低效资产和产成品去化，补充公司发展所需资金；三是加强日持物业资产证券化研究和创新，优化日持物业结构，提高日持项目周转效率和经营效益；四是持续开展整体资金调度，统筹大额资金收支关系，节约和调度工程成本支出。

（3）优化管理模式，统筹资源提高效率。2022年，公司坚持“万发业务与资管业务双轮驱动”战略方向，持续推进商政放权，提高公司经营效能。一是整合调整公司总部组织管理架构，围绕“战略管理中心、绩效管理中心、运营调度中心、资产配置中心、标准制定中心、风险控制中心”完善组织架构，提高总部管控效率；二是对开发类子公司进行业务整合，优化资源配置，做强做大区域公司利润创造中心职责，提升开发类子公司人均效能；三是整合资产管理业务，完善持有物业管理架构，优化持有物业管理体系，提升日持物业盈利能力。

（4）强化降本增效，切实提高盈利水平。2022年，公司将继续完善项目开发运营标准，提高项目竞争能力，产品研发环节，加强市场研究，持续升级产品研发和建造体系，推进产品定位和成品品质标准化；二是以“目标成本管理”为主线，全面提升目体系化管理能力及品控风险预控能力，狠抓工程过程质量评估和交付评估及整改，提升产品品质；成本管理环节，全面提升成本管控意识，从客户角度出发提高成本适配性，加强动态成本管理，完善战略采购和供应商管理，提高采购效率。

（5）强化投资能力，科学补充项目资源。2022年，公司将在保障资金安全、财务稳健的前提下，按照“广泛研究、积极参与、优中选优、审慎投资”的原则开展项目投资，一是加强投资筛划，把握土地市场周期性机遇，项目投资紧扰五大城市群重点城市中发展格局佳、竞争格局优、投资收益好的项目，优化区域/区位选择；二是拓展投资模式，除公开市场外，加大城市更新、兼并收购；合作开发等方式；三是通过股权合作、项目定制、以产定购等方式，持续提高资金周转效率。

（6）依法合规经营，保障公司持续健康发展。2022年，公司将密切关注行业市场动向，持续做好新冠肺炎疫情防控常态化管理，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，提前做好相关预案，推动业务持续稳定健康发展；推进风险监查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的联席联动，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。

（三）主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入（元）	24,155,313,629.19	18,121,373,449.03	33.30%	26,184,015,969.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,642,803,603.61	2,498,437,474.76	-34.25%	3,441,864,333.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	444,877,025.67	288,139,046.76	54.40%	2,865,275,261.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,893,007,416.34	9,889,877,867.85	-60.64%	2,660,294,877.91
基本每股收益（元/股）	0.55	0.84	-34.52%	1.15
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.84	-34.52%	1.15
加权平均净资产收益率	4.48%	7.02%	下降2.54个百分点	10.34%
	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产（元）	164,790,382,803.02	169,207,915,765.86	-2.62%	161,989,875,200.47
归属于上市公司股东的净资产（元）	37,122,596,945.63	36,393,953,513.90	2.00%	34,710,159,729.61

（2）分季度主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,513,763,339.00	3,959,386,779.19	4,193,186,233.14	14,488,977,277.86
归属于上市公司股东的净利润	557,200,789.93	46,904,415.13	510,188,978.62	528,509,420.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,066,531.53	52,110,381.71	-15,459,869.18	392,159,981.61
经营活动产生的现金流量净额	4,610,608,670.49	-344,324,831.11	-1,958,660,380.19	1,585,383,765.15

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

（四）股本及股东情况

（1）普通股股本和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	81,738	年度报告披露日前一月末普通股股东总数	78,371	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	无	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	无

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	其他	15.68%	468,615,260	-5,909,630	0	468,615,260	--	--
大家人寿保险股份有限公司－分红产品	其他	10.11%	302,241,581	-119,583,520	0	302,241,581	--	--
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	144,414,583	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	51,781,900	-1,128,100	0	51,781,900	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.27%	37,850,056	-2,167,595	0	37,850,056	--	--
中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	1.04%	31,151,587	18,725,368	0	31,151,587	--	--
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	23,947,377	--	--
王顺兴	境内自然人	0.48%	14,340,645	2,268,700	0	14,340,645	--	--
冯伟卿	境内自然人	0.39%	11,550,051	323,500	0	11,550,051	--	--

战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况 无

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. 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。

上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明

1. 北京金融街投资（集团）有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司和大家人寿保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况；
2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。

前10名股东中存在回购专户的特别说明 不适用

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末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	930,708,153	人民币普通股	930,708,153
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	468,615,260	人民币普通股	468,615,260
大家人寿保险股份有限公司－分红产品	302,241,581	人民币普通股	302,241,581
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583
中央汇金资产管理有限责任公司	51,781,900	人民币普通股	51,781,900
香港中央结算有限公司	37,850,056	人民币普通股	37,850,056
中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金	31,151,587	人民币普通股	31,151,587
长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
王顺兴	14,340,645	人民币普通股	14,340,645
冯伟卿	11,550,051	人民币普通股	11,550,051

前10名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. 除此之外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。

前10名股东参与融资融券业务情况说明（如有） 冯伟卿合计持有公司股票11,550,051股，其中通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票10,422,451股，通过普通证券账户持有股份1,127,600股。

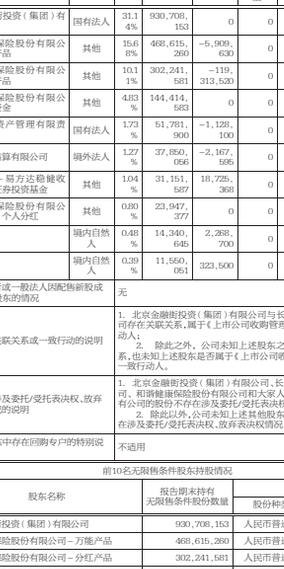
公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易 否

（2）公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控股关系



（五）在年度报告批准报出日存续的债券情况

（1）债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	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年08月31日	2022年08月31日	10,088.11	2.21%
2019年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19金控04	114459.SZ	2019年04月04日	2024年04月08日	110,000	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年06月22日	2024年06月23日	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	2019年06月14日	2024年06月17日	100,000	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年07月23日	2023年07月24日	200,000	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年08月10日	2025年08月11日	200,000	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年08月24日	2025年08月25日	100,000	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年01月11日	2026年01月12日	90,000	3.54%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21金街02	149473.SZ	2021年06月12日	2026年06月13日	113,000	3.48%
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年07月12日	2026年07月13日	200,000	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年08月06日	2026年08月09日	190,000	3.08%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	21金街05	149639.SZ	2021年09月17日	2026年09月22日	250,000	3.33%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	21金街06	149745.SZ	2021年12月15日	2026年12月16日	100,000	3.28%
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期）（品种二）	21金街07	149746.SZ	2021年12月15日	2026年12月16日	50,000	3.70%
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22金街01	149859.SZ	2022年03月25日	2027年03月28日	110,000	3.48%
2018年度第一期中期票据（品种二）	18金融街MTN001A	101800299.IB	2018年03月26日	2023年03月28日	260,000	5.28%
2020年度第一期中期票据（品种一）	20金融街MTN001A	102000412.IB	2020年09月18日	2023年09月22日	150,000	3.87%
2020年度第一期中期票据（品种二）	20金融街MTN001B	102000413.IB	2020年09月18日	2025年09月22日	146,000	3.90%
2020年度第二期中期票据	20金融街MTN002	102000259.IB	2020年11月16日	2025年11月18日	194,000	4.08%
2020年度第三期中期票据	20金融街MTN003	102000228.IB	2020年12月08日	2025年12月10日	253,000	3.97%
2021年度第一期中期票据	21金融街MTN001	102100504.IB	2021年03月18日	2026年03月22日	73,000	3.75%
2022年度第一期中期票据	22金融街MTN001	102280038.IB	2022年02月18日	2027年02月22日	114,000	3.37%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司按时支付上述全部债券当期利息并兑付15金街01、16金街03、16金街04、16金街01、20金融街SCP003的到期资金和16金街02、19金街01、19金街03、19金街06、18金融街MTN001A的回售资金。					

（2）债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及上述债券中公开发行公司债券、中期票据的评级为AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及公开发行公司债券、中期票据进行了年度跟踪评级，主体评级和债项评级均为AAA，不存在评级差异情况。其中公司债券评级结果披露于深交所网站及中诚信国际信用评级有限责任公司网站，中期票据评级结果披露于中国货币网，上海清算所及中诚信国际信用评级有限责任公司网站，敬请投资者关注。

（3）截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

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	2.2526	2.2431	0.42%	
资产负债率	74.15%	76.48%	-2.33%	
速动比率	0.5304	0.5981	-11.32%	
	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（万元）	44,487.70	28,813.90	54.40%	报告期内，公司开发业务结算可目较去年增加，资产管理业务业绩增长，营业收入及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润相应增加
EBITDA全部债务比	4.07%	4.42%	-0.35%	
利息保障倍数	1.13	1.15	-1.74%	
现金利息保障倍数	2.14	3.39	-36.87%	报告期内，受公司新增项目投资额加等影响，公司经营活动产生现金流量净额较去年减少，进而导致现金利息保障倍数下降
EBITDA利息保障倍数	1.16	1.18	-1.69%	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

三、经营情况

详见公司 2021 年年度报告全文第六节“重要事项”。

证券代码：000402 证券简称：金融街 公告编号：2022-020

金融街控股股份有限公司第九届董事会第二十八次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

金融街控股股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第二十八次会议于2022年3月29日在北京市西城区金城坊街7号公司11层会议室以通讯表决方式召开，并于2022年3月29日以电话、电子邮件和电话通知等方式送达董事、监事、纪委负责人及相关高级管理人员。公司董事应参加表决11名，实际出席董事11名，公司董事会秘书及相关高级管理人员列席会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

1. 以3票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司2021年计提存货跌价准备的议案》。

具体内容请见公司同日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《公司关于2021年计提存货跌价准备的公告》。

2. 以3票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司2021年度内部控制自我评价报告》。

具体内容请见公司同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《公司2021年度内部控制自我评价报告》。

3. 以3票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司监事会2021年度工作报告》；

具体内容请见公司同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《公司监事会2021年度工作报告》。

本议案尚需股东大会审议批准。

4. 以3票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司2021年年度报告》；

具体内容请见公司同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）等指定媒体上的《公司2021年年度报告》和《公司2021年年度报告摘要》。

本议案尚需股东大会审议批准。

特此公告。

金融街控股股份有限公司
监事会
2022年3月31日

证券代码：000402 证券简称：金融街 公告编号：2022-022

金融街控股股份有限公司关于2021年度投资性房地产公允价值的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2022年3月29日，公司第九届董事会第二十八次会议以9票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司2021年投资性房地产公允价值的议案》。

根据《企业会计准则1号及公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》的相关要求：公司投资性房地产本身有交易价格时，依据成交价格确认其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2021年度，公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告，确定公司2021年投资性房地产的公允价值，相关评估结果已经该同会计师事务所审计确认，详情如下：

一、2021年末投资性房地产总体情况

经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估，致同会计师事务所审计确认，截至2021年末，公司投资性房地产账面价值387.41亿元，其中，完工投资性房地产的账面价值337.06亿元，在建投资性房地产的账面价值50.35亿元。

二、2021年已完工投资性房地产公允价值变动情况及影响

1. 项目地理位置

项目	地理位置
金融街中心	北京市西城区金融大街9号楼
金融街月坛中心	北京市西城区月坛南街1号院
金融大厦	北京市西城区阜成门内大街410号楼
金融街公寓	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号
金融街海伦中心	上海市虹口区甲港路1东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北
天津环球金融中心	天津市和平区大沽北路2号
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇紫金路20号院1号楼
静安融悦中心A栋	上海市天目西路街道212街坊12丘
金融街购物中心	北京市西城区金融街甲2号、金融大街18号
美陆国际广场项目	北京市西城区西单北大街110号综合楼
K2四合院	北京市西城区丁章胡同1号、3号
金柜街底商	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商
C3四合院	北京市西城区金融大街甲23号、乙23号
石景山长安中心	北京市石景山区石景山路54号院7幢、城通街26号院7幢
重庆礼遇酒店后街	重庆市沙坪坝区磁光街、幸福街、宝轮路、磁器口后街及磁器口横街等
重庆嘉麟庭府	重庆市两江新区礼嘉组团A标准分区
青浦西郊庭章	上海市青浦区金浦街道盈港路1118号
黄村顺潞万和	北京市大兴区黄村镇顺潞万和D栋
黄鹤楼融御滨江	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处

公司已完工存量投资性房地产项目位于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市，项目规划建筑面积合计约102万平米。

2. 投资性房地产公允价值评估方法

（1）2021年度投资性房地产公允价值的评估方法采用市场比较法以及收益法，与以往年度保持一致。

（2）2021年度投资性房地产公允价值评估主要参数包括：项目目保以及可比物业的交易价格、市场租金及出租率。

（3）2021年度投资性房地产公允价值变动原因及依据：根据投资性房地产的经营情况、项目未来发展趋势、项目所在地区的经济环境。

3. 投资性房地产公允价值变动情况及影响

2021年，公司实现投资性房地产公允价值变动损益8.20亿元（税前），变化原因：一是2021年上海静安融悦中心西区A栋办公楼、重庆礼遇酒店后街（一期二批次、二期）、武汉融御滨江和黄村顺潞万和竣工，转入完工投资性房地产，前述项目公允价值变动损益增加8.19亿元（税前）；二是2021年金融街中心项目、天津环球金融中心项目、金融街购物中心项目及美陆国际广场项目有成本调整、公允价值变动损益增加0.17亿元（税前）；三是2021年公司出售金融街月坛中心部分日持商业面积，转回以前年度确认的公允价值变动损益30.10亿元（税前）。

除前述情况外，其余存量完工投资性房地产公允价值与2020年持平。

三、备查文件

1. 公司第九届董事会第二十八次会议；
2. 戴德梁行房地产估价报告。

特此公告。

金融街控股股份有限公司
董事会
2022年3月31日

证券代码：000402 证券简称：金融街 公告编号：2022-023

金融街控股股份有限公司关于2021年计提存货跌价准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2022年3月29日，公司第九届董事会第二十八次会议以9票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《公司2021年计提存货跌价准备的议案》。

公司依据《企业会计准则1号——存货》的规定，对截至2021年12月31日的存货进行减值测试，并根据测试结果作出相应的会计处理。

一、本次计提存货跌价准备情况说明

根据《企业会计准则1号——存货》的规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

二、本次计提存货跌价准备结果及影响

2021年度，公司在天津、广州、上海、成都、重庆、北京六个区域共9个项目计提存货跌价减值，当期计提存货跌价准备金额为7.37亿元，对净利润的影响金额为-5.85亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响金额为-5.12亿元。

具体情况如下：

单位：万元

项目名称	存货跌价准备	持股比例	净利润影响金额	归母净利润影响金额
天津武清金悦府项目	28,909	100%	-21,682	-21,682
佛山金悦府项目	10,393	100%	-7,795	-7,795
苏州融悦时光项目	10,327	80%	-7,745	-6,196
成都金悦府项目	9,114	100%	-6,836	-6,836
成都新津花样马局项目	7,729	34%	-7,729	-2,628
常熟金悦瀚庭项目	2,291	100%	-1,718	-1,718
罗湖融穗御府项目	1,990	100%	-1,990	-1,990
重庆金悦熙城项目	1,637	100%	-1,637	-1,637
黄村顺潞春秋项目	1,342	51%	-1,342	-684
合计	73,732	--	-58,474	-51,166

三、备查文件

公司第九届董事会第二十八次会议。

特此公告。

金融街控股股份有限公司
董事会
2022年3月31日

证券代码：000402 证券简称：金融街 公告编号：2022-024

金融街控股股份有限公司关于2021年度利润分配预案的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2022年3月29日，公司第九届董事会第二十八次会议以9票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《2021年度利润分配预案》，本预案尚需提交公司股东大会审议。

一、2021年度利润分配预案的具体内容

根据公司2021年度经审计的财务报表，2021年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为1,642,803,603.61元，其中母公司净利润为4,186,126,506.72元；加上年初未分配利润，截止2021年末，公司合并报表可供分配利润为25,001,028,462.91元，其中母公司可供分配利润为17,406,706,829.44元。截止2021年末，公司法定盈余公积累计额已达到公司注册资本的50%。2021年度，公司不提取盈余公积。

综合考虑公司平衡短期经营情况和长期稳健发展、当期股东分红和长期股东回报之间的平衡，公司提出2021年度利润分配预案：以截至2021年12月31日总股本2,988,929,907股为基数，每10股派现金0.3元（含税），不送红股，不以公积金转增股本，总计派发现金红利89,667,897元。预计日本公告披露日至利润分配方案实施时，公司总股本不发生变动。

二、利润分配预案的合法性

公司2021年度利润分配预案符合《公司法》、中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》中有关利润分配的相关规定，充分考虑了公司2021年度盈利状况、未来发展资金需求及股东投资回报等综合因素，符合公司和全体股东的利益。

独立董事认为：2021年度利润分配预案符合有关法律、法规和《公司章程》的有关规定，符合公司的实际情况，能体现对投资者的合理投资回报，同时兼顾了公司的可持续性发展，不存在损害公司股东尤其是中小股东利益的行为。

三、其他说明

本次利润分配预案尚需经公司股东大会审议通过后方可实施，存在不确定性。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

四、备查文件

1. 公司第九届董事会第二十八次会议；
2. 独立董事意见。

特此公告。

金融街控股股份有限公司
董事会
2022年3月31日

证券代码：000402 证券简称：金融街 公告编号：2022-025

金融街控股股份有限公司与北京金融街投资（集团）有限公司及联人2022年度日常性关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

金融街控股股份有限公司及各子公司（以下简称“公司”）基于日常经营需要，预计在2022年与公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）及关联人发生日常性关联交易不超过38,279万元。2021年公司与金融街集团及联人实际发生日常性关联交易25,793万元。

公司第九届董事会第二十八次会以7票赞成、2票回避表决（关联董事杨扬、白力伟回避表决），0票弃权审议通过了《公司与北京金融街投资（集团）有限公司及联人2022年度日常性关联交易的议案》，批准上述关联交易事项。公司独立董事就该议案进行了事前认可并发表了独立意见。

根据深交所《股票上市规则》的规