金融街控股股份有限公司

2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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2022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0.15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	010-66573866		
电话	010-66573866 010-66573088		
电子信箱	investors@jrjg.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,公司保持战略定力,按照"团结一心、优化管理、保障安全、稳健发展"的总体思路,抓回款、控支出、降负债,推进各项经营工作稳步开展。

(1)坚持党建引领,推动企业稳步发展。报告期内,公司继续完善和加强党组织建设,一是深入学习宣传贯彻党的二十大精神,及时制定下发《学习宣传贯彻党的二十大精神工作方案》,开展专题学习交流会、支部书记讲党课、知识竞赛、工地现场学习等多种活动,确保全员覆盖,学习成效显著;二是坚持"党建就是生产力,抓好党建就是竞争力",各区域公司党组织紧密围绕经营目标开展党建工作,以党建助经营,促发展,保障公司安全运营;三是落实全面从严治党主体责任,层层签订全面从严治党主体责任清单,日常通过开展集体廉政谈话、廉洁提醒、警示教育等工作,打造风清气正的企业环境。

(2)加强现金管理,保障公司资金安全。报告期内,公司坚持财务稳健,将资金安全作为经营管理工作的重中之重。一是坚持资金调度机制,积极采取措施促销售回款,精细化管理工程支出和相关费用,保持经营活动现金流净额为正;二是按照市场化原则,持续推进项目销售去化,盘活存量资产,促进资金回笼;三是保持畅通融资渠道,通过发行公司债、中期票据、CMBS、供应链ABS及金融机构借款,为公司募集期限合理、成本较低的资金,公司整体资金成本较去年有所下降。

(3)加强营销管理,持续推进销售去化。报告期内,面对严峻的外部环境和行业持续调整,公司严格执行"销售周调度"机制,密切关注市场动态与客户需求变化,及时调整销售策略,优化销售代理、激励和考核模式,促进项目销售去化。2022年,公司实现销售签约额315.2亿元,实现销售面积138.9万平米。从产品类型看,公司住宅产品实现销售签约额288.5亿元(销售面积127.4万平米);商务产品实现销售签约额26.7亿元(销售面积11.5万平米)。

(4)坚持双轮驱动,资管业务保持稳健。报告期内,公司通过整合自持资源,优化管理体制,资管业务经营保持稳健。其中,公司写字楼板块强化招商管理,提升服务水平,重点项目金融街中心、金融街月坛中心等顺利完成重点客户签约和续租工作,出租率较2021年有效提升;商业板块优化商户结构,完善品牌组合,金融街购物中心、金树街等项目保持较高出租率;酒店和文旅板块受行业调整影响较大,公司调整经营策略,加强成本管控,努力克服外部影响。报告期内,公司资产管理业务实现营业收入19.5亿元,实现息税前利润9.3亿元。

(5)优化管理模式,提高公司经营效能。报告期内,公司顺应行业变化,持续推进内部改革,有效支持公司业务发展。一是改革资产管理体系,公司持有项目划归资产管理公司统一运营管理,优化资源配置,提升持有物业管理效率;二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"精简组织架构,提高总部管控效率;三是按照市场化原则完善业绩导向型考核体系,贯彻落实能上能下、能进能出的管理机制,激发员工内在动力,形成优胜劣汰、良性循环的管理机制。

(6)强化研发品控,提升产品竞争能力。报告期内,公司持续推进产品体系创新,优化产品端成本控制,提升产品竞争力。一是结合公司项目特质与市场研究成果,整合产品标准化成果,提升土地价值研判和产品定位的准确性,重点研究集体土地租赁住房及城市更新项目的产品策略,支持未来新业务拓展;二是对在建项目开展系统性的成本投入分析,制定优化措施,在保证产品质量的同时,提高成本效率,提升项目收益水平;三是持续加强质量管控,从项目设计、采购、工期、过程管控、供应商管理等领域多角度管理,切实提升产品品质,实现高品质交付。

(7)强化风险控制,确保安全合规运营。报告期内,公司坚持风险控制和经营发展两手抓,密切关注工期建设、成本控制、产品交付等重点领域可能出现的风险点,及时预警并实施管理;根据市场形势发展,持续加强对财务稳健和现金流安全、可持续发展能力的主动管理;结合公司经营管理重点,持续完善内控体系,强化风险、内控、审计、纪检监察的联能联动,落实问责机制,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。

(8)践行社会责任,彰显国企责任担当。报告期内,面对严峻的行业环境,公司积极履行企业社会责任。一是坚定践行"保交楼、稳民生"的指导方针,落实主体责任,坚持第三方质量评估与查验,保交付更要保品质,公司全年交付房屋7,000多套,兑现了公司对客户的承诺;二是落实有关政府部门要求,累计选派3,226人次志愿者加入有关服务工作,累计服务时长共计26,800多小时,用高度的责任心和强烈的使命感彰显了金融街人的担当和使命;三是深入研究并梳理各项目租户情况,全年累计租户减免租金共计9,158万元,践行了国有企业的责任与担当。

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	18,478,985,058.93	16,571,143,406.94	10.32%	-15.48%	-9.09%	降低6.31个百分点
物业出租	1,625,335,578.81	263,027,434.77	83.82%	-7.31%	18.29%	降低3.50个百分点
物业经营	243,740,369.66	374,064,088.21	-53.47%	-41.29%	-15.06%	降低47.38个百分点
其他收入	157,719,093.64	89,815,547.28	43.05%	27.63%	5.98%	提高11.64个百分点
分地区						
长三角	9,880,561,759.45	8,575,280,675.68	13.21%	120.30%	124.58%	降低1.66个百分点
京津冀	4,439,042,436.06	2,749,115,884.83	38.07%	-30.57%	-34.94%	提高4.36个百分点
成渝	2,977,120,529.23	2,887,467,287.87	3.01%	-30.32%	-25.02%	降低6.85百分点
大湾区	2,279,278,712.29	2,307,349,040.43	-1.23%	-59.46%	-48.62%	降低31.37百分点
长江中游	929,796,664.02	778,827,608.00	16.24%	-72.51%	-69.93%	降低7.18百分点

3. 2023年公司经营措施

(1)围绕经营抓党建,引领企业高质量发展。2023年,公司一是继续宣传好、贯彻好、落实好二十大精神,以党的二十大精神为指导,划行合一,推动公司全面经营工作;二是将继续按照"党建就是生产力,抓好党建就是竞争力"的工作方针,始终把围绕经营抓党建作为中心任务,统筹推进公司年度各项重点工作,将党建工作与经营工作有机融合;三是贯彻落实"红墙先锋工程"实施方案,发挥基层党组织工作亮点,不断推进党建工作创新,打造富有各公司特色的党建品牌,形成"一公司一品牌"的特色党建体系,打造特色党建品牌;四是继续抓好从严治党主体责任的落实。

(2)保障现金流安全,全力实现财务稳健。2023年,公司将保障现金流安全作为首要工作任务,一是强化市场研究,优化营销策略和激励机制,推进项目销售签约和回款,缩短现金流回正周期;二是按照市场化原则,结合不同产品特点,积极稳妥处置低效资产和沉产成品去化;三是努力提高自持项目周转效率和经营效益,促进物业经营规模和效益,同时加强持有物业资产证券化(ABS、REITs)研究;四是建立全周期、多维度的现金流管理机制,统筹资金额资金收支关系,保障公司现金流安全。

(3)坚持价值投资,拓展创新性投资模式。2023年,公司将坚持"发展格局"+"竞争格局"的价值投资理念,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:一是深耕进入城市,聚焦核心区域和核心板块,重点关注市场供求关系平衡、价格关系合理、抗风险能力强的投资项目,做好项目筛选和成交结果分析;二是深入研究自持物业经营规律,重点研究轻资产代建管理、城市更新项目的运营模式;三是持续关注长租公寓及集体建设用地建设租赁住房、城市更新及代建等轻资产投资机会,为公司持续稳健发展拓展新的业务方向。

(4)降成本提品质,切实提高项目盈利水平。2023年,公司将加强成本管控,做好产品和服务,夯实产品竞争力,切实提高项目盈利水平。在成本管理方面,一是加强动态成本管理,制定专项成本控制计划,完善制度和管理标准;二是细化营销费用管控,增强销售业绩与营销费用使用的匹配度,优化营销费效;三是从设计端对成本进行系统梳理,通过标准化的产品成本管控举措,科学有效降低产品成本。

(5)依法合规经营,保障公司持续健康发展。2023年,公司将继续紧盯行业发展形势对工程进度、项目销售及现金流安全的影响,确保风险管控体系的有效运行,及时做好风险防控预案并推进落实,保障公司业务稳健发展;持续完善公司内控体系,推进各级机构风险管控及内部审计能力的提升,不断提升全员的合规意识、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

	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入(元)	20,505,780,101.04	24,156,313,629.19	-15.11%	18,121,373,449.03
归属于上市公司股东的净利润(元)	846,359,673.17	1,642,803,603.61	-48.48%	2,488,437,474.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-347,832,064.80	444,877,025.67	-178.19%	288,139,046.76
经营活动产生的现金流量净额(元)	5,611,194,184.81	3,893,007,416.34	44.14%	9,889,877,867.85
基本每股收益(元/股)	0.28	0.55	-49.09%	0.84
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.55	-49.09%	0.84
加权平均净资产收益率	2.26%	4.48%	下降2.22个百分点	7.02%
	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产(元)	153,043,878,283.52	164,780,392,803.02	-7.12%	169,207,915,756.86
归属于上市公司股东的净资产(元)	37,928,475,618.02	37,122,595,945.63	2.17%	36,393,963,513.90

2. 分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,699,890,845.50	5,904,195,158.58	4,906,168,977.51	4,995,525,119.45
归属于上市公司股东的净利润	934,465,720.38	214,252,783.11	231,135,462.64	-533,494,292.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,751,781.54	36,387,406.64	10,118,108.91	-542,089,361.89
经营活动产生的现金流量净额	-2,391,584,617.64	425,177,991.63	3,413,115,629.03	4,164,485,181.36

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. 普通股股东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	70,954	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	76,142	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	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	质押或冻结情况 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	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	-	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	-	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	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	-	0	51,781,900	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.47%	43,993,528	6,143,472	0	43,993,528	--	--
中国银行-易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	1.44%	43,084,387	11,932,800	0	43,084,387	--	--
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	23,947,377	--	--
王顺兴	境内自然人	0.48%	14,340,645	-	0	14,340,645	--	--
易方达泰和增长股票型养老金产品-中国工商银行股份有限公司	其他	0.47%	14,066,979	14,066,979	0	14,066,979	--	--

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	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	43,993,528	人民币普通股	43,993,528
中国银行-易方达稳健收益债券型证券投资基金	43,084,387	人民币普通股	43,084,387
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
易方达泰和增长股票型养老金产品-中国工商银行股份有限公司	14,066,979	人民币普通股	14,066,979

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。

前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有) 无

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制关系

2022 年度报告摘要

(五)在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	发行日	起息日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式	交易场所
[illegible]									

2.非金融企业债务融资工具基本信息

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	还本付息方式	交易场所
[illegible]									

投资者适当性安排(如有)	上述债券允许的投资者为在国家外汇管理局登记的机构投资者。
使用担保的方式	上述债券项下的债务由中诚信证券担保履行。债券期限7、10年期品种,中诚信证券对债券持有人到期回售部分债券的还本付息提供不可撤销的连带责任担保。
报告期内公司债券上市交易、挂牌情况、利息兑付、本息偿付、债券跟踪评级情况	不存在触发上市交易风险的情形。
报告期末公司近两个会计年度的主要财务指标	公司不存在会计政策、会计估计变更情况。

3. 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。

4. 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
流动比率	2.4461	2.2528	8.56%
资产负债率	72.28%	74.15%	-1.87%
速动比率	0.6068	0.5204	14.40%
	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)	-34,783.21	44,487.70	-178.19%
EBITDA全部债务比	3.12%	4.07%	-0.95%
利息保障倍数	0.85	1.13	-24.78%
现金利息保障倍数	2.88	2.14	34.58%
EBITDA利息保障倍数	0.90	1.16	-22.41%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

三、重要事项

详见公司 2022 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:2023-025

金融街控股股份有限公司

第九届董事会第四十六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容的真实、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")第九届董事会第四十六次会议于2023年4月27日在北京市西城区金城坊街7号公司11层会议室以现场会议和通讯表决相结合的方式召开,并于2023年4月27日收到全体董事的表决意见。本次会议为公司2022年年度董事会,董事会会议通知及文件于2023年4月17日分别以专人送达、电子邮件和电话通知等方式送达董事、监事及相关高级管理人员。公司董事会成员九名,实际出席董事九名,公司监事会成员和相关高级管理人员列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议有效。本次会议经过充分讨论,形成如下决议:

一、以9票赞成、0票反对、0票回避表决、0票弃权审议通过了公司2022年度会计政策变更的议案;

董事会同意公司按照财政部相关规定进行会计政策变更。公司独立董事就本议案发表了独立意见。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《关于会计政策变更的公告》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四十六次会议审议的有关事项的独立意见》。

二、以9票赞成、0票反对、0票回避表决、0票弃权审议通过了关于公司2022年度投资性房地产公允价值的议案;

董事会同意公司截至2022年末投资性房地产账面价值为394.32亿元,其中,完工投资性房地产账面价值为377.75亿元,在建投资性房地产账面价值为16.57亿元。2022年度公司投资性房地产公允价值变动损益(税前)为2.86亿元。

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2022年度投资性房地产公允价值的公告》。

公司聘请了第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(简称"戴德梁行")对所持有的投资性房地产进行评估并出具估价报告,相关评估结果经致同会计师事务所审计确认。戴德梁行估价报告请见公司同日刊登在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《戴德梁行房地产估价报告》。

三、以9票赞成、0票反对、0票回避表决、0票弃权审议通过了公司2022年计提存货跌价准备的议案;

董事会同意公司2022年计提存货跌价准备3.70亿元。

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《关于2022年计提存货跌价准备的公告》。

四、以9票赞成、0票反对、0票回避表决、0票弃权审议通过了公司2022年度财务报告;

五、以9票赞成、0票反对、0票回避表决、0票弃权审议通过了公司2022年度财务决算报告;

公司2022年度财务决算情况如下:

(一)2022年度的收入、成本与利润情况

1. 2022年度公司合并营业总收入为205.06亿元,其中母公司为4.74亿元。
2. 2022年度公司合并营业成本为172.98亿元,其中母公司为0.87亿元。
3. 2022年度公司合并税金及附加为5.65亿元,其中母公司为0.71亿元。
4. 2022年度公司合并销售费用为8.65亿元,其中母公司为0.15亿元。
5. 2022年度公司合并管理费用为3.95亿元,其中母公司为1.42亿元。
6. 2022年度公司合并财务费用为13.79亿元,其中母公司为5.07亿元。
7. 2022年度公司合并资产减值损失为-3.70亿元。
8. 2022年度公司合并信用减值损失为-0.11亿元,其中母公司为-0.01亿元。
9. 2022年度公司合并其他收益为0.26亿元,其中母公司为0.01亿元。

(下转B477版)

金融街控股股份有限公司

2023 第一季度报告

一、重要内容提示

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.公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

4.本公司董事长高胀、总经理盛华平、财务总监张梅华:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

二、主要财务数据

(一)主要会计数据及财务指标

	2023年1-3月	2022年1-3月	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	2,835,207,887.57	4,699,890,845.50	-39.68%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-211,134,327.43	934,465,720.38	-122.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-223,021,233.69	147,751,781.54	-250.94%
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,890,782,077.93	-2,391,584,617.64	--
基本每股收益(元/股)	-0.07	0.31	-122.58%
稀释每股收益(元/股)	-0.07	0.31	-122.58%
加权平均净资产收益率(%)	-0.56%	2.49%	下降3.05个百分点
	2023年3月31日	2022年12月31日	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	156,560,911,569.12	153,043,878,283.52	2.29%
归属于上市公司股东的净资产(元)	37,717,344,122.11	37,928,475,618.02	-0.56%

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)	-0.0706

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元

项目	本报告期金额
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)	-74,859.06
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	13,284,563.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,370,280.10
减:所得税影响额	3,679,284.72
少数股东权益影响额(税后)	13,819.11
合计	11,886,900.26

公司报告期不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目。不存在将根据《公开发行证券公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

1. 公司主要资产及负债项目变动情况

单位:元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	变动幅度	主要变动原因
其他流动资产	11,083,880,194.20	2,392,770,069.32	363.22%	报告期内,公司发行规模亿元金融街中心(碳中和)绿色CMBS,主要用于归还即将到期的金融街中心CMBS(二期),导致其他流动资产增加
一年内到期的非流动负债	8,413,920,008.31	13,920,922,932.16	-39.56%	报告期内,公司偿还部分到期金融机构借款

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位:元

项目	2023年1-3月	2022年1-3月	变动幅度	主要变动原因
营业收入	2,835,207,887.57	4,699,890,845.50	-39.68%	报告期内,受房地产行业市场持续调整影响,公司房产开发业务结算规模和毛利率水平较去年同期下降,公司营业收入、营业成本、公司归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、税金及附加和所得税费用相应下降
营业成本	2,320,677,876.44	3,691,912,304.26	-37.14%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-223,021,233.69	147,751,781.54	-250.94%	
归属于上市公司股东的净利润	-211,134,327.43	934,465,720.38	-122.59%	
税金及附加	81,103,516.39	120,653,742.47	-32.78%	
所得税费用	-11,045,230.35	349,894,844.42	-103.19%	
投资收益	-30,779,889.79	759,945,323.12	-104.05%	去年同期公司出售持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店,其中股权转让部分产生投资收益,报告期内无类似事项
其他收益	14,100,737.30	6,670,248.16	111.40%	报告期内,公司收到的政府专项奖励较去年同期增加

3. 公司现金流量分析

单位:元

	2023年1-3月	2022年1-3月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	1,890,782,077.93	-2,391,584,617.64	--
经营活动现金流入小计	5,642,450,876.84	3,563,908,567.83	58.37%
经营活动现金流出小计	3,751,668,799.91	5,945,493,185.47	-36.90%
投资活动产生的现金流量净额	150,369,792.54	-707,399,416.26	--
投资活动现金流入小计	168,251,819.99	341,507.58	49167.37%
投资活动现金流出小计	17,882,027.45	707,740,923.84	-97.47%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,614,210.10751	-2,407,863,817.64	133.16%
筹资活动现金流入小计	3,515,847,763.58	6,234,727,564.56	-43.61%
筹资活动现金流出小计	9,130,057,871.09	8,642,591,372.19	5.64%
现金及现金等价物净增加额	-3,573,065,406.52	-5,506,852,198.94	-35.12%

报告期内,经营活动产生的现金流量净额为189亿元,上年同期为-239亿元,变化主要原因一是公司销售签约和销售回款金额较去年同期增加;二是公司工程建设支出和支付相关税费较去年同期减少。

报告期内,公司投资活动产生的现金流量净额为15亿元,上年同期为-7.1亿元,变化主要原因一是公司收到原分类股公司的分红款;二是去年同期转让原非东顺酒店前后还相关债款,今年同期无此类事项。

报告期内,公司筹资活动产生的现金流量净额为-56.1亿元,上年同期为-24.1亿元,变化主要原因是公司根据资金计划和安排,偿还债款较去年同期有所增加。

三、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表(依照中国证券登记结算有限责任公司提供的截至2023年3月31日股东持股情况所示)

单位:股

报告期末普通股股东总数	76,142	报告期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	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	质押或冻结情况 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	--	--
和谐健康保险股份有限公司-万能产品	其他	15.68%	468,615,260	0	--	--
大家人寿保险股份有限公司-分红产品	其他	10.11%	302,241,581	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	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	51,781,900	0	--	--
中国银行-易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	1.12%	33,385,026	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	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	22,831,616	0	--	--
王顺兴	境内自然人	0.48%	14,340,645	0	--	--
易方达泰和增长股票型养老金产品-中国工商银行股份有限公司	其他	0.47%	14,066,979	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	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
中国银行-易方达稳健收益债券型证券投资基金	33,385,026	人民币普通股	33,385,026
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
香港中央结算有限公司	22,831,616	人民币普通股	22,831,616
王顺兴	14,340,645	人民币普通股	14,340,645
易方达泰和增长股票型养老金产品-中国工商银行股份有限公司	14,066,979	人民币普通股	14,066,979

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。
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无

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

□ 是 √ 否

四、其他重要事项

(一)公司2023年1-3月经体经营情况

2023年一季度,中央政府多次强调在坚持"房住不炒"总基调下,要"因城施策""支持刚性和改善性住房需求",促进房地产市场企稳回升,平稳健康发展。根据国家统计局数据,2023年1-3月,全国商品房销售面积为30亿平方米,同比下降1.8%;全国商品房销售金额为3.17万亿元,同比增长4.1%。房地产市场恢复向潮时回过程。

报告期内,面对依然严峻的行业形势,公司按照"加速回款,保障安全,且践原新,属冠未来"的经营策略,开展了以下经营管理工作:

1. 围绕经营抓党建,引领企业健康发展。报告期内,公司党委按照"党建就是生产力,抓好党建就是竞争力"的工作方针,全面展划,认真开展相关重点工作,一是围绕"如何提升工作效能水平:如何提升干部队伍素质能力"二论研究,深入探讨,积极落实"双提升"工程相关工作要求;二是集篇布局,全面展划年度工作,为更好地开展全年工作打下坚实基础;三是通过民主生活会,组织生活会和党建述职评议考核,持续提升基层党建工作质量和效能水平;四是召开党委中心组学习会,充分聚合高水平内容引领保障作用,压紧压实管党治党政治责任。

2. 坚守现金流安全,全力实现财务稳健。报告期内,公司将保障现金流安全作为经营工作的首要任务,一是加强行业和市场研判,密切关注市场动态与客户需求变化,及时调整销售策略和激励机制,促进项目销售去化和回款,经营活动现金流净额保持为正;二是有序推进直接融资,通过发行金融街中心(碳中和)绿色CMBS、中期票据,为公司募集期限合理、成本较低的资金,优化有息负债结构,二是持续开展整体资金调度,统筹大额资金收支关系,严控工程成本和费用支出,保障公司资金安全。

3. 把握市场脉口潮,促进项目销售去化。报告期内,公司严格执行"销售周调度"机制,密切关注市场动态与客户需求变化,及时调整销售策略,促进项目销售去化。2023年一季度,公司实现销售签约额96.3亿元,同比增长91.9%;实现销售签约面积93.6万平米,同比增长87.7%。从产品类型看,公司住宅产品实现销售签约额92.3亿元(销售面积93.2万平米);商务产品实现销售签约额3.9亿元(销售面积1.4万平米)。

4. 强化大资产管理,资管业务有序增长。报告期内,公司写字楼板块强化招商管理,提升服务水平,重点项目金融街中心、金融街月坛中心等业收入较去年同期增加;商业板块优化商户结构,完善品牌组合,金融街购物中心、金树街、嘉庆楼酒店等项目客流量和销售额较去年同期实现增长;酒店和文旅板块恢复明显,人住率、客流量和营业收入均较去年同期实现增长。报告期内,公司资产管理业务实现营业收入9.36亿元,同比增长12%;实现息税前利润9.15亿元,同比增长21%。

5. 严控成本和费用,努力改善项目收益。报告期内,公司持续加强成本管控,一