

金融街控股股份有限公司

2024 第三季度报告

更新为三大核心业务,即以资产支持证券业务,打造房地产价值链一体化业务平台,实现公司持续、稳定、健康发展。

1.在区域发展上:公司深耕五大城市群(京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游)的中心城市,按照“发展格局”和“竞争格局”的价值投资理念,投资有人口、产业、需求支撑的项目。

2.在业务模式上: (1)房产开发业务:公司一是按照市场化定价方式,随行就市加快项目销售去化,全力以赴回笼资金;二是在公司现金流安全和逐步优化有息负债的前提下,深耕五大城市群中心城市,科学投资重点城市群核心区域供求关系平衡、价格关系合理、利润保障性强、抗风险能力强、现金流快速回正的项目。

(2)资产管理业务:公司按照轻重资产结合思路,保持合理持有物业规模,持续加强轻资产管理业务,结合公司资源禀赋创新发展文化旅游业务,完善服务内容、品质和物业,同时强化成本费用管控,提质增效,提升资产管理经营效益。

(3)城市更新业务:公司着力打造资产管理运营为主、中资产合作为辅,探索城市更新、旧城改造、产业联动、长租公寓、轻资产运营等新兴业务模式,培育公司新的业务增长点。

(四)其他事项:报告期内,经公司2023年年度股东大会审议通过,公司与北京金融街集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)续签《金融服务协议》,公司与财务公司在协议有效期内可交易的交易额度不超过82.04亿元(其中:存款额度40亿元、贷款额度40亿元,贷款利息总额2亿元,其他服务费用总额0.04亿元)。

根据《股票上市规则》规定,财务公司属于公司的关联方,本次交易属于关联交易事项,详情请请见公司于2024年4月12日和2024年6月16日在中国证券报、《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的《公司与北京金融街集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉暨关联交易的公告》和《2023年年度股东大会决议公告》。

报告期内,公司在财务公司期初存款余额14.36亿元,期末存款余额87.51亿元,在财务公司的期初存款最高金额为14.36亿元,存款利率按照银行业监管机构要求的存款利率上限执行;公司在财务公司的期初贷款余额为22.18亿元,报告期内新增贷款0.51亿元,偿还贷款2.11亿元,期末贷款余额为20.59亿元,贷款利率在不超过中国人民银行规定的同期贷款基准利率的前提下,以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为参考基准进行灵活定价。上述关联交易事项在公司股东大会审批权限内执行。

五、附录 (一)财务报表 1.合并资产负债表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 期末余额 (End of Period Balance), 上年末余额 (End of Last Year Balance). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), 资产总计 (Total Assets), 流动负债 (Current Liabilities), 非流动负债 (Non-current Liabilities), 负债总计 (Total Liabilities), 所有者权益 (Equity).

2.母公司资产负债表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 期末余额 (End of Period Balance), 上年末余额 (End of Last Year Balance). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), 资产总计 (Total Assets), 流动负债 (Current Liabilities), 非流动负债 (Non-current Liabilities), 负债总计 (Total Liabilities), 所有者权益 (Equity).

3.合并利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

4.母公司利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

5.合并现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

6.母公司现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

7.合并年初到报告期末利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

8.母公司年初到报告期末利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

9.合并年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

10.母公司年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

11.合并年初到报告期末资产负债表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), 资产总计 (Total Assets), 流动负债 (Current Liabilities), 非流动负债 (Non-current Liabilities), 负债总计 (Total Liabilities), 所有者权益 (Equity).

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

法定代表人:杨扬 总经理:盛华平 财务总监:于健 财务部经理:叶晨

9.合并年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

法定代表人:杨扬 总经理:盛华平 财务总监:于健 财务部经理:叶晨

5.合并本报告期利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年7-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

6.母公司本报告期利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年7-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

7.合并年初到报告期末利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

8.母公司年初到报告期末利润表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 营业收入 (Operating Income), 营业成本 (Operating Costs), 营业利润 (Operating Profit), 利润总额 (Total Profit), 净利润 (Net Profit).

9.合并年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

10.母公司年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

11.合并年初到报告期末资产负债表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), 资产总计 (Total Assets), 流动负债 (Current Liabilities), 非流动负债 (Non-current Liabilities), 负债总计 (Total Liabilities), 所有者权益 (Equity).

12.母公司年初到报告期末资产负债表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), 资产总计 (Total Assets), 流动负债 (Current Liabilities), 非流动负债 (Non-current Liabilities), 负债总计 (Total Liabilities), 所有者权益 (Equity).

13.合并年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

14.母公司年初到报告期末现金流量表 编制单位:金融街控股股份有限公司 2024年1-9月

Table with 3 columns: 项目 (Item), 本期金额 (This Period Amount), 上期金额 (Last Period Amount). Rows include 经营活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Operations), 投资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Investing Activities), 筹资活动产生的现金流量净额 (Net Cash from Financing Activities).

一、重要提示

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.公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

4.本公司董事长杨扬、副董事长兼总经理盛华平、财务总监于健: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

Table with 4 columns: 本报告期, 本报告期比上年同期增减, 年初至本报告期末, 年初至本报告期末比上年同期增减. Rows include 营业收入, 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, 经营活动产生的现金流量净额, 归属于上市公司股东的净资产, 归属于上市公司股东的净资产占期末总资产的比例, 归属于上市公司股东的净资产占期末总资产的比例, 归属于上市公司股东的净资产占期末总资产的比例.

截止披露前一交易日的公司总股本:

Table with 2 columns: 截止披露前一交易日的公司总股本, 2,989,589,400.00

(二)非经常性损益项目和金额

Table with 2 columns: 项目, 金额. Rows include 非经常性损益项目, 金额.

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《公开发行证券信息披露解释性公告第一号——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

Table with 3 columns: 项目, 2024年9月30日, 2023年12月31日, 变动原因. Rows include 货币资金, 应收账款, 其他应收款, 其他流动资产, 其他非流动资产, 其他权益工具投资, 其他非流动负债, 其他所有者权益.

2.公司主要收益及费用项目变动情况

Table with 3 columns: 项目, 2024年1-9月, 2023年1-9月, 变动原因. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 其他收益, 其他营业外收入, 其他营业外支出, 其他所得税费用.

3.公司现金流量分析

Table with 3 columns: 项目, 2024年1-9月, 2023年1-9月, 变动原因. Rows include 经营活动产生的现金流量净额, 投资活动产生的现金流量净额, 筹资活动产生的现金流量净额, 现金及现金等价物净增加额.

报告期内,公司经营产生的现金流量净额为25.65亿元,上年同期为61.95亿元,变化主要原因是公司销售签约和回销回款金额较去年同期减少。

三、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表(依据中国证券登记结算有限责任公司提供的截至2024年9月底股东持股总数及前十名股东持股情况表)

Table with 2 columns: 项目, 数量. Rows include 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数.

四、其他重要事项

(一)公司2024年1-9月总体经营情况

1.行业形势分析

根据国家统计局数据,2024年1-9月,全国商品房销售面积97.02亿平方米,同比下降17.1%;全国商品房销售金额为6.9万亿元,同比下降22.7%。9月末,全国商品房待售面积7.23亿平方米,同比增长13.4%。

根据中指研究院数据,2024年前三季度,重点100城新建商品住宅销售面积同比增长32%,其中,一季度同比下降45%,二季度同比下降26%,三季度同比下降20%。

2024年9月26日召开的中央政治局会议指出:要促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要因城施策,优化调整房地产政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产市场发展新机制。

2.公司经营情况

报告期内,面对外部政策和市场环境,公司保持战略定力,按照“保安全、调结构、促转型、强机制、树新风、迎变革”的总体思路,重点开展了以下经营管理工作:

(1)围绕经营抓党建,引领企业转型发展。报告期内,公司党委紧紧围绕“保安全、调结构、促转型、强机制、树新风、迎变革”开展各项工作,充分发挥领导核心作用,把方向、管大局、保落实,为公司转型发展提供有力政治保障和组织保障。一是通过集中学习、主题教育、书记讲党课、警示教育等多种方式,高质量开展党纪学习教育,推动党纪学习教育走深走实;二是组织开展党员干部教育培训,提高党员干部党性修养,进一步将学习成果转化为干事创业的强大动力;三是所属党组织持续以党建促发展,结合项目实际开展联学联建、一线调研、全民营销、助力项目交付等工作,充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用,多措并举助力公司转型发展。

(2)坚守现金流安全,保障公司财务稳健。报告期内,公司继续将保障现金流安全作为首要经营任务,公司经营现金净流量净额为25.6亿元,持续为正。一是加强资金管理,严格执行公司资金预算管理制度,执行精细化管理,保证资金流动性安全;二是根据市场情况和客户需求,结合项目实际及时调整各种销售策略,促进项目销售去化和回款;三是聚焦重点客户,精打细算,进一步严格控制项目成本、费用支出,减少公司经营支出;四是积极开展融资工作,保持畅通且多元的融资渠道,筹集期限合理、成本较低的资金。

(3)紧跟政策和市场,加快项目销售去化。报告期内,公司密切关注所处区域政策和市场动态,以快速去化为核心目标,通过加强营销、制定具有针对性的销售策略等措施,全力推进项目销售去化。2024年前三季度,公司实现销售签约额约116.6亿元;实现销售签约面积约97.05万平方米,公司销售签约额在房地产企业销售排名较2023年同期提升1位。从产品类型看,公司在住宅产品销售签约额约108.6亿元(销售面积85.67平方米);商务产品实现销售签约额约8.0亿元(销售面积7.49万平方米)。

(4)优化资产管理,资债业务保持稳健。报告期内,公司写字楼板块积极应对市场变化,灵活调整价格策略,稳定现有租戶的同时积极挖掘潜在客户,保障项目收益水平;商业板块加强运营管理,积极拓展内外资源,重点项目经营保持稳健,新运营项目增长较快;酒店及文旅板块围绕市场机遇,拓展销售渠道,提升服务品质和客户体验,文旅板块经营业绩稳步提升。报告期内,公司资产管理业务实现营业收入约17.3亿元,实现息税前利润约10.6亿元,经营保持稳定。

(5)优化体制机制,提高整体管理效能。报告期内,公司持续优化体制机制,一是根据战略发展方向和业务转型发展,完成公司本部组织架构调整,设立城市更新管理部、文化旅游管理部、自持业务管理部、开发业务管理部,提升专业业务管理水平;二是进一步整合区域公司业务,优化所属公司组织架构及岗位设置标准,精简组织架构与管理岗位数量,精简人员数量,优化人员结构,提升组织效能;三是针对销售去化、资金安全、转型发展、机制改革等关键业务和工作,优化激励机制,激发公司内部动力,提高管理效能。

(6)强化依法合规经营,切实履行社会责任。报告期内,公司积极履行企业社会责任,在安全生产的前提下持续推进“高品质保交楼”。一是加强项目施工各环节的协调,提高项目建设节奏与项目交付的匹配度,做好交付节点管控,确保项目如期交付;二是进一步完善安全管理体系,建立并落实安全生产责任制,促进各项目安全工作标准化、规范化、制度化;三是坚持第三方过程质量评估机制,严把过程质量关,促进项目交付质量不断提升,同时为后续系统性提升项目品质打好基础。

(7)强化依法合规经营,助力公司稳健致远。报告期内,公司坚持依法合规经营发展两手抓,一是根据市场形势变化,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;二是结合公司经营管理重点,完善内控体系,强化执行监督和内控环境管理,增强综合风险防范能力;三是重点监控房地产市场持续下行带来的运营风险,及时预警并实施管理。

3.公司发展战略

报告期内,公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了公司中长期发展战略报告,公司新一轮发展战略规划如下:

公司发展战略为“深耕科技五大城市群的中心城市,坚持以房产开发、资产管理(含文化旅游)、城市