

金融街控股股份有限公司 2024 年第三季度报告

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

	本报告期	本报告期 比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末 比上年同期增减
营业收入（元）	2,032,306,953.49	-21.39%	11,686,724,512.75	42.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-630,833,410.29	-3.43%	-2,614,965,433.59	-95.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-593,305,412.95	3.88%	-2,597,086,625.45	-90.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	780,852,505.12	23.26%	2,564,627,065.29	-58.54%
基本每股收益（元/股）	-0.21	0.00%	-0.87	-93.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.21	0.00%	-0.87	-93.33%
加权平均净资产收益率	-1.87%	下降 0.21 个百分点	-7.55%	下降 3.96 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	133,440,048,620.38	144,371,852,580.58	-7.57%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	33,351,601,542.57	35,938,181,588.51	-7.20%	

截止披露前一交易日的公司总股本：

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）	-0.8749

（二）非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	2024年7-9月	2024年1-9月
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）	59,053.09	-95,780.56
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）	1,344,220.40	13,810,683.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-51,286,000.09	-38,672,986.83
减：所得税影响额	-12,841,678.01	-8,075,940.90
少数股东权益影响额（税后）	486,948.75	996,664.98
合计	-37,527,997.34	-17,878,808.14

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	2024年9月30日	2023年12月31日	变动幅度	主要变动原因
合同负债	7,487,452,148.68	11,408,061,974.51	-34.37%	报告期内，受行业调整影响，公司房产开发业务销售签约回款减少，结算规模较去年同期增加，合同负债相应减少
一年内到期的非流动负债	2,932,348,347.10	1,624,128,222.71	80.55%	报告期内，公司的长期借款一年内到期规模同比增加

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

单位：元

项目	2024 年 1~9 月	2023 年 1~9 月	变动幅度	主要变动原因
营业收入	11,686,724,512.75	8,200,396,017.43	42.51%	报告期内，公司房产开发业务结算规模较去年同期增加，营业收入、营业成本相应增加
营业成本	11,018,196,550.75	7,477,579,249.73	47.35%	
归属于上市公司股东的净利润	-2,614,965,433.59	-1,338,468,708.79	-95.37%	报告期内，一是公司房产开发业务随行就市，采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，随项目结算出现亏损；二是为了盘活存量资产，公司销售部分城市的写字楼、酒店项目，并根据销售价格确认资产减值损失
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,597,086,625.45	-1,361,567,337.65	-90.74%	
所得税费用	-59,262,990.42	-212,063,718.31	72.05%	报告期内，因部分项目公司当期亏损预计无法弥补，未确认相应的递延所得税资产，当期所得税费用增加。
资产减值损失	-1,132,646,872.20	0	-	报告期内，公司按照会计政策相关规定，部分项目计提存货跌价准备及固定资产减值准备
投资收益	99,490,666.51	9,039,843.76	1000.58%	报告期内，公司联营企业确认投资收益增加
营业外支出	60,461,926.84	4,044,909.24	1394.77%	2023 年 6 月，北京富饶房地产开发有限公司（下称“富饶公司”）将公司诉至北京市西城区人民法院，要求公司承担逾期交房违约金 15,975 万元及本案诉讼费。 北京市西城区人民法院经审理，于 2024 年 2 月 29 日做出一审判决，判决公司支付富饶公司逾期交房违约金 3200 万元，并驳回了富饶公司的其他诉讼请求。公司在 2023 年度计提该部分违约金营业外支出 3200 万元。富饶公司不服上述判决，上诉至北京市第二中级人民法院。2024 年 9 月，北京市第二中级人民法院做出二审判决，判决公司支付富饶公司逾期交房违约金 9000 万元，并驳回了富饶公司的其他诉讼请求。公司据此在报告期内计提违约金营业外支出 5800 万元。

3. 公司现金流量分析

单位：元

	2024 年 1~9 月	2023 年 1~9 月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	2,564,627,065.29	6,186,339,506.75	-58.54%
经营活动现金流入小计	9,288,408,337.40	14,422,670,318.77	-35.60%

	2024 年 1~9 月	2023 年 1~9 月	同比增减
经营活动现金流出小计	6,723,781,272.11	8,236,330,812.02	-18.36%
投资活动产生的现金流量净额	285,338,004.33	264,375,663.39	7.93%
投资活动现金流入小计	310,442,574.73	318,041,740.48	-2.39%
投资活动现金流出小计	25,104,570.40	53,666,077.09	-53.22%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,183,083,452.32	-5,037,965,979.89	-22.73%
筹资活动现金流入小计	15,796,417,515.71	31,930,434,069.68	-50.53%
筹资活动现金流出小计	21,979,500,968.03	36,968,400,049.57	-40.55%
现金及现金等价物净增加额	-3,333,122,597.24	1,412,755,907.88	-335.93%

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 25.65 亿元，上年同期为 61.86 亿元，变化主要原因是公司销售签约和销售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 月底股东持股情况列示）

单位：股

报告期末普通股股东总数	77,675	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、标记或冻结情况	
					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	--	--
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	其他	15.68%	468,615,260	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	--	--
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	0.69%	20,635,986	0	--	--

王伟民	境内自然人	0.43%	12,943,000	0	--	--
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.41%	12,384,900	0	--	--
冯伟潮	境内自然人	0.40%	11,926,251	0	--	--
王顺兴	境内自然人	0.38%	11,340,645	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				
		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			
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			
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	20,635,986	人民币普通股	20,635,986			
王伟民	12,943,000	人民币普通股	12,943,000			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,384,900	人民币普通股	12,384,900			
冯伟潮	11,926,251	人民币普通股	11,926,251			
王顺兴	11,340,645	人民币普通股	11,340,645			
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	冯伟潮合计持有公司股票 11,926,251 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 11,626,251 股，通过普通证券账户持有股份 300,000 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					
公司前 10 名股东报告期内参与转融通业务具体情况	根据中国证券金融股份有限公司提供的本报告期转融通数据，公司前 10 名股东参与转融通业务具体情况如下： 1. 公司前 10 名股东在 2024 年初转融通出借股份余量均为零，在					

	<p>2024 年 9 月底转融通出借股份余量均为零；</p> <p>2. 公司前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未有因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化。</p>
--	--

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为 7.0 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 7.3 亿平方米,同比增长 13.4%。

根据中国指数研究院数据,2024 年前三季度,重点 100 城新建商品住宅销售面积同比下降约 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。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地发展新模式。

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、调架构、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、调架构、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的政治保障和组织保障。一是通过集中学习、主题党日、书记讲党课、警示教育等多种方式,高质量完成党纪学习教育,推动党纪学习教育走深走实;二是组织开展党性教育培训,提高党员党性修养,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助经营,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，公司经营活动现金流净额为 25.6 亿元，持续为正。一是加强资金调度，严格执行公司资金预算管理制度，执行精细化的资金管理，保证资金流动性安全；二是根据市场变化和客户需求，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；三是艰苦奋斗、精打细算，进一步严格控制和压降成本、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，募集期限合理、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，通过加强调度、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 67.5 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，公司住宅产品实现销售签约额约 108.6 亿元（销售面积 59.6 万平方米）；商务产品实现销售签约额约 8.0 亿元（销售面积 7.9 万平方米）。

(4) 强化大资产管理，资管业务保持稳定。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，稳定现有租户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，积极拓展内外部资源，重点项目经营保持稳定，新运营项目增长较好；酒店和文旅板块抓住市场机遇，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中有进。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需求，完成公司本部组织架构调整，设立城市更新管理部、文旅业务管理部、自持业务管理部、开发业务管理部，提升业务专业管理水平；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职数，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，优化奖惩机制，激发公司内生动力，提高管理效能。

(6) 强品质、保交楼，切实履行社会责任。报告期内，公司积极践行企业社会责任，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调度，提高项目建设节奏与项目去化和项目交付的匹配度，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，建立并落实全员安全生产责任制，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，助力公司行稳致远。报告期内，公司坚持依法合规和经营发展两手抓，一是根据市场形势发展，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闭环管理，增强综合风险防控能力；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，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概要如下：

公司发展战略为“深耕精投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）、城市更新为三大核心业务，辅以资产支持证券业务，打造房地产全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、品质和体验，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：公司着力打造轻资产运营为主、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。

(三) 公司对外担保情况

1. 按揭担保情况

公司属于房地产开发企业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与控股子公司上述类型担保余额为 506,601 万元。

2. 为全资及控股子公司、参股公司提供担保情况

报告期内，公司经董事会和股东大会批准为全资及控股子公司、参股公司的债务融资提供担保。截至报告期末，公司按持股比例在担保合同期内为全资及控股子公司、参股公司提供担保余额如下：

单位：万元

担保对象	担保对象与上市公司关系	按持股比例在担保合同期内提供担保余额
上海融兴置地有限公司	全资子公司	237,500.00
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	14,086.71
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	99,990.00
佛山融辰置业有限公司	全资子公司	6,000.00
金融街（天津）置业有限公司	全资子公司	95,000.00
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	59,500.00
金融街津门（天津）置业有限公司	全资子公司	8,587.50
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	92,720.00
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	127,000.00
天津房开咨询有限公司	全资子公司	60,000.00
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	5,880.00
北京武夷房地产开发有限公司	参股公司	15,292.44
合计		821,556.65

（四）其他事项

报告期内，经公司 2023 年年度股东大会审议同意，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，贷款利息额度 2 亿元，其他服务费用额度 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法人，本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 4 月 12 日和 2024 年 5 月 16 日在《中

国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://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 7.51 亿元，在财务公司的单日存款最高金额为 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 22.19 亿元，报告期新增贷款 0.51 亿元，偿还贷款 2.11 亿元，期末贷款余额为 20.59 亿元，贷款利率在不高于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

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	10,343,630,111.58	13,798,761,585.90
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	508,812,789.31	490,763,161.55
应收款项融资		
预付款项	460,825,685.30	449,729,874.80
其他应收款	6,938,670,311.80	6,862,369,741.34
其中：应收利息		
应收股利		
存货	61,367,725,205.20	69,200,594,959.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,064,659,372.37	2,927,979,579.93
流动资产合计	82,684,323,475.56	93,730,198,903.13
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	95,548,946.77	93,093,271.09
长期股权投资	3,718,423,594.66	3,883,862,689.99
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	953,620,000.00	953,620,000.00
投资性房地产	39,597,545,701.41	39,537,473,979.68
固定资产	2,361,262,320.65	2,427,101,512.23
在建工程		
使用权资产	104,744,249.11	119,301,989.71
无形资产	393,401,709.02	370,078,378.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,135,666.35	25,107,036.32
递延所得税资产	3,350,563,906.78	3,031,719,816.05
其他非流动资产	158,479,050.07	200,295,003.95
非流动资产合计	50,755,725,144.82	50,641,653,677.45
资产总计	133,440,048,620.38	144,371,852,580.58

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

2、合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2024 年 9 月 30 日

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	20,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据	19,319.10	4,246,988.06
应付账款	6,069,144,630.87	6,844,153,053.08
预收款项	181,025,925.62	184,500,852.49
合同负债	7,487,452,148.68	11,408,061,974.51
应付职工薪酬	211,352,674.58	274,442,782.01
应交税费	1,832,950,510.53	1,971,235,398.16
其他应付款	6,606,455,185.21	6,155,763,263.36
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,932,348,347.10	1,624,128,222.71
其他流动负债	653,230,966.00	995,537,893.73
流动负债合计	25,993,979,707.69	29,492,070,428.11
非流动负债：		
长期借款	32,122,748,434.51	35,078,414,917.81
应付债券	34,672,304,297.53	35,489,784,597.92
租赁负债	78,018,612.00	85,293,770.09
长期应付款		
预计负债		
递延收益	154,335,140.92	5,021,079.65
递延所得税负债	4,008,524,071.93	4,011,303,882.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,035,930,556.89	74,669,818,247.69
负债合计	97,029,910,264.58	104,161,888,675.80
股东权益：		
股本	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	6,968,308,580.09	6,939,918,297.92
减：库存股		
其他综合收益	747,548,311.98	747,553,206.50
盈余公积	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	21,152,349,790.00	23,767,315,223.59
归属于母公司股东权益合计	33,351,601,542.57	35,938,181,588.51
少数股东权益	3,058,536,813.23	4,271,782,316.27
股东权益合计	36,410,138,355.80	40,209,963,904.78
负债和股东权益总计	133,440,048,620.38	144,371,852,580.58

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

3、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

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	4,922,798,894.01	7,457,712,339.15
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	88,503,150.78	35,227,366.94
应收款项融资		
预付款项	5,113,267.85	5,897,034.24
其他应收款	74,059,487,806.23	71,518,072,878.67
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,042,892,552.67	1,039,528,760.51
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,736,481.83	2,967,917.56
流动资产合计	80,121,532,153.37	80,059,406,297.07
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,612,757,922.96	9,613,985,135.60
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	862,250,000.00	862,250,000.00
投资性房地产	6,313,610,077.95	6,313,610,077.95
固定资产	383,816,674.00	394,561,661.24
在建工程		
使用权资产	1,292,218.16	2,067,548.99
无形资产	120,653,266.46	127,066,670.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	527,680,696.15	401,463,592.18
其他非流动资产	792,463,250.07	810,296,203.95
非流动资产合计	18,614,524,105.75	18,525,300,890.21
资产总计	98,736,056,259.12	98,584,707,187.28

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

4、母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2024 年 9 月 30 日

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	250,348,675.03	254,045,754.59
预收款项	89,844,025.95	89,467,443.40
合同负债	12,592,112.06	13,962,066.40
应付职工薪酬	104,191,493.27	113,280,855.55
应交税费	21,925,683.58	13,406,037.71
其他应付款	17,961,986,429.75	18,235,047,328.85
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,499,433,774.47	1,433,331.75
其他流动负债	19,426,681.28	15,235,271.45
流动负债合计	20,959,748,875.39	18,735,878,089.70
非流动负债：		
长期借款	9,237,558,395.83	10,664,919,862.77
应付债券	34,672,304,297.53	35,489,784,597.92
租赁负债	27,844.73	1,071,048.36
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,457,209,473.43	1,419,906,656.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	45,367,100,011.52	47,575,682,165.11
负债合计	66,326,848,886.91	66,311,560,254.81
股东权益：		
股本	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	7,459,092,319.97	7,459,092,319.97
减：库存股		
其他综合收益	699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	19,767,543,765.64	19,631,483,325.90
股东权益合计	32,409,207,372.21	32,273,146,932.47
负债和股东权益总计	98,736,056,259.12	98,584,707,187.28

法定代表人：杨扬 总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	2,032,306,953.49	2,585,302,494.93
减：营业成本	1,965,171,627.65	2,646,553,740.06
税金及附加	55,848,919.42	55,321,969.22
销售费用	181,443,289.48	188,385,608.56
管理费用	78,336,045.66	83,823,276.60
研发费用		
财务费用	484,841,724.30	444,799,557.73
其中：利息费用	552,639,502.31	630,168,620.93
利息收入	70,350,410.52	188,214,214.79
加：其他收益	558,062.62	850,742.75
投资收益(损失以“-”号填列)	-16,366,141.42	56,653,158.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,058,897.24	38,591,550.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-2,985,099.76	-5,635,078.25
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	60,264.92	27,106.67
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-752,067,566.66	-781,685,727.16
加：营业外收入	7,827,090.56	10,100,227.71
减：营业外支出	58,328,144.70	1,567,363.72
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-802,568,620.80	-773,152,863.17
减：所得税费用	-79,051,176.54	-137,452,360.35
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-723,517,444.26	-635,700,502.82
(一) 按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-723,517,444.26	-635,700,502.82
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类：		

其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-630,833,410.29	-609,910,647.94
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-92,684,033.97	-25,789,854.88
五、其他综合收益的税后净额	-7,282.20	-220.52
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-7,282.20	-220.52
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-7,282.20	-220.52
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、外币财务报表折算差额	-7,282.20	-220.52
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-723,524,726.46	-635,700,723.34
归属于母公司股东的综合收益总额	-630,840,692.49	-609,910,868.46
归属于少数股东的综合收益总额	-92,684,033.97	-25,789,854.88
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.21	-0.21
（二）稀释每股收益	-0.21	-0.21

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	108,873,680.35	122,796,214.21
减：营业成本	20,850,344.27	23,901,271.94
税金及附加	7,232,188.25	7,298,188.06
销售费用	2,338,075.37	3,040,609.92
管理费用	24,740,870.12	26,261,936.94
研发费用		
财务费用	194,821,741.29	235,350,074.76
其中：利息费用	569,861,889.38	666,310,185.37
利息收入	377,257,112.40	433,020,102.28
加：其他收益		44,244.68
投资收益(损失以“-”号填列)	140,270,000.59	262,687,848.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	270,000.59	48,668.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	151,284.13	-4,209,525.12
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-688,254.23	85,466,700.55
加：营业外收入	10,691.88	97,433.97
减：营业外支出	58,001,205.60	382.80
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-58,678,767.95	85,563,751.72
减：所得税费用	-49,737,192.14	-44,108,729.21

四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-8,941,575.81	129,672,480.93
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,941,575.81	129,672,480.93
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、外币财务报表折算差额		
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
六、综合收益总额	-8,941,575.81	129,672,480.93

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	11,686,724,512.75	8,200,396,017.43
减：营业成本	11,018,196,550.75	7,477,579,249.73
税金及附加	268,821,416.20	316,246,857.78
销售费用	484,065,300.54	540,257,296.93
管理费用	246,368,437.28	244,239,242.39
研发费用		
财务费用	1,407,443,033.46	1,312,764,851.76
其中：利息费用	1,688,279,512.84	1,857,312,451.04
利息收入	288,635,474.52	551,805,952.74
加：其他收益	13,873,421.74	15,970,113.90
投资收益(损失以“-”号填列)	99,490,666.51	9,039,843.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	75,661,302.08	-61,137,215.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-11,584,240.65	-15,887,427.69
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,132,646,872.20	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	812,660.22	-4,391.66
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-2,768,224,589.86	-1,681,573,342.85
加：营业外收入	20,817,760.82	17,845,912.88
减：营业外支出	60,461,926.84	4,044,909.24
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-2,807,868,755.88	-1,667,772,339.21
减：所得税费用	-59,262,990.42	-212,063,718.31
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-2,748,605,765.46	-1,455,708,620.90
(一) 按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,748,605,765.46	-1,455,708,620.90
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类：		

其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,614,965,433.59	-1,338,468,708.79
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-133,640,331.87	-117,239,912.11
五、其他综合收益的税后净额	-4,894.52	-3,252.66
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-4,894.52	-3,252.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-4,894.52	-3,252.66
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、外币财务报表折算差额	-4,894.52	-3,252.66
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-2,748,610,659.98	-1,455,711,873.56
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,614,970,328.11	-1,338,471,961.45
归属于少数股东的综合收益总额	-133,640,331.87	-117,239,912.11
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.87	-0.45
（二）稀释每股收益	-0.87	-0.45

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	342,430,370.67	376,344,491.07
减：营业成本	62,471,875.81	68,947,453.68
税金及附加	44,039,332.65	44,484,382.98
销售费用	6,873,946.29	7,221,848.59
管理费用	78,404,840.04	79,941,209.92
研发费用		
财务费用	538,231,595.48	482,276,696.51
其中：利息费用	1,741,126,981.36	1,807,851,412.61
利息收入	1,209,308,553.11	1,330,742,262.41
加：其他收益	2,280,795.48	10,294,655.56
投资收益(损失以“-”号填列)	490,692,723.02	513,439,691.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,227,212.64	-1,015,345.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-450,154.86	-4,458,270.56
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	104,932,144.04	212,748,975.97
加：营业外收入	254,157.37	150,586.31
减：营业外支出	58,040,148.27	32,266.68
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	47,146,153.14	212,867,295.60
减：所得税费用	-88,914,286.60	-71,741,735.76

四、净利润(净亏损以“-”号填列)	136,060,439.74	284,609,031.36
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	136,060,439.74	284,609,031.36
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、外币财务报表折算差额		
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
六、综合收益总额	136,060,439.74	284,609,031.36

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,171,884,134.20	12,558,538,342.00
收到的税费返还	68,035,035.62	108,909,670.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,048,489,167.58	1,755,222,306.77
经营活动现金流入小计	9,288,408,337.40	14,422,670,318.77
购买商品、接受劳务支付的现金	4,339,265,239.63	5,111,850,857.70
支付给职工以及为职工支付的现金	596,403,505.20	658,335,516.08
支付的各项税费	1,113,445,176.17	1,424,870,275.98
支付其他与经营活动有关的现金	674,667,351.11	1,041,274,162.26
经营活动现金流出小计	6,723,781,272.11	8,236,330,812.02
经营活动产生的现金流量净额	2,564,627,065.29	6,186,339,506.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	224,400,000.00	
取得投资收益收到的现金	41,630,136.68	278,994,204.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	506,990.00	360,080.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	43,836,245.00	38,687,455.00
收到其他与投资活动有关的现金	69,203.05	
投资活动现金流入小计	310,442,574.73	318,041,740.48
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,894,591.03	53,666,077.09
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	209,979.37	
投资活动现金流出小计	25,104,570.40	53,666,077.09
投资活动产生的现金流量净额	285,338,004.33	264,375,663.39
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,796,417,515.71	31,930,434,069.68
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,796,417,515.71	31,930,434,069.68
偿还债务支付的现金	17,972,225,976.30	34,396,706,375.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,395,424,488.93	2,535,386,160.84
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,611,850,502.80	36,307,512.95
筹资活动现金流出小计	21,979,500,968.03	36,968,400,049.57
筹资活动产生的现金流量净额	-6,183,083,452.32	-5,037,965,979.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,214.54	6,717.63
五、现金及现金等价物净增加额	-3,333,122,597.24	1,412,755,907.88
加：期初现金及现金等价物余额	13,540,445,319.69	16,743,184,549.54
六、期末现金及现金等价物余额	10,207,322,722.45	18,155,940,457.42

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

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

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	308,545,439.42	331,114,439.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,681,585,551.08	56,550,744,557.17
经营活动现金流入小计	20,990,130,990.50	56,881,858,997.16
购买商品、接受劳务支付的现金	41,206,236.76	48,833,725.24
支付给职工以及为职工支付的现金	76,377,708.22	87,906,312.17
支付的各项税费	95,369,792.15	95,086,286.68
支付其他与经营活动有关的现金	22,093,756,614.16	52,687,998,378.57
经营活动现金流出小计	22,306,710,351.29	52,919,824,702.66
经营活动产生的现金流量净额	-1,316,579,360.79	3,962,034,294.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		400,000,000.00
取得投资收益收到的现金	491,919,935.66	514,455,037.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,600.00	87,096.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	491,943,535.66	914,542,133.78
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	833,948.14	2,715,851.80
投资支付的现金		619,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	833,948.14	621,715,851.80
投资活动产生的现金流量净额	491,109,587.52	292,826,281.98

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,402,353,480.00	19,111,093,333.36
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,402,353,480.00	19,111,093,333.36
偿还债务支付的现金	13,962,107,940.00	20,363,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,540,755,104.88	1,560,929,095.64
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	601,071,048.36	1,071,048.36
筹资活动现金流出小计	16,103,934,093.24	21,925,070,144.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,701,580,613.24	-2,813,976,810.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,527,050,386.51	1,440,883,765.84
加：期初现金及现金等价物余额	7,449,849,280.52	9,630,358,140.99
六、期末现金及现金等价物余额	4,922,798,894.01	11,071,241,906.83

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

（二）2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

（三）第三季度报告是否经过审计

是 否

金融街控股股份有限公司

董事会

2024 年 10 月 31 日