

证券代码：000402

证券简称：金融街

金融街控股股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2026-05-03

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司2025年度业绩说明会的全体投资者
时间	2026年05月18日 15:00-16:00
地点	价值在线（ https://www.ir-online.cn/ ）网络互动
上市公司接待人员	公司董事长、总经理、董事会秘书、财务总监、相关业务副总经理以及公司独立董事
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 希望2026年 金融街 业绩长虹 迎来地产销售低迷行业拐点，回报股东分红，谢谢各位高管。辛苦了！</p> <p>答:感谢您对公司的关注。公司一直高度重视股东回报，努力做好公司经营管理工作，满足条件情况下连续23年现金分红，年均现金分红占归属于母公司净利润比例约30%。目前房地产行业仍处于深度调整时期，公司立足稳定发展，全力保障公司资金安全和经营稳健，实现全体股东的长期权益。公司符合现金分红条件后，将按照监管规定和公司章程规定，采取现金分红，回报股东。</p> <p>2. 您好。我持有金融街十几年了，这两年情形比较惨，但是我相信金融街，毕竟是国企。一季度业绩已经企稳，二季度不会亏损吧？</p> <p>答:投资者您好，感谢您对公司的关注。2026年第一季度公司实</p>

现归属于母公司净利润3.45亿元，主要因为本报告期结算的房地产开发项目实现盈利。公司房地产开发项目的建设、销售和结算受多种内外部因素影响，存在不确定性，公司2026年第二季度和全年经营业绩存在不确定性，请广大投资者及时关注公司的定期报告。

3. 请问:二季度业绩(每股收益)应该延续一季度为正值吧?展望全年业绩,应该都不错吧?

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。2026年第一季度公司实现归属于母公司净利润3.45亿元,主要因为本报告期结算的房地产开发项目实现盈利。公司房地产开发项目的建设、销售和结算受多种内外部因素影响,存在不确定性,公司2026年第二季度和全年经营业绩存在不确定性,请广大投资者及时关注公司的定期报告。

4. 一季报披露签约额仅6.6亿元,同比大幅萎缩。请问4月和5月至今的签约额、签约面积是多少?环比是否有明显改善?公司对二季度整体签约目标是否有调整?

答:感谢您对公司的销售、签约关注,4月和5月至今公司实现的销售签约金额、签约面积较一季度有所提升,环比均有所增长。公司对二季度整体签约目标没有调整。

5. 您提到4、5月签约环比一季度‘有所提升’,请问4月和5月单月的签约金额大概在什么量级?是几亿还是能回到10亿以上?另外,这主要得益于公司主动调整价格策略,还是市场回暖和政策带动?

答:公司将持续采取积极措施促进项目销售工作,具体情况请关注公司未来公告。

6. 武汉东湖项目因政府要求停工近5年,目前规划方案调整是否已获批?解决方案是什么?公司是否已向武汉市政府正式主张权益补偿?内部有无专项审计?

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。公司持续与武汉市各级政府、各相关职能部门保持沟通,多次召开专项会议共同研究项目规划方案调整后继续开发建设的可行性,具体方案尚未最终确定。公司将根据实际情况,结合监管机关要求,达到信息披露条件时及时披露。

7. 西城区国资委聘请的北大纵横是否已对公司进行过访谈或资料收集?主要关注了哪些业务领域?改革方案设计进度如何?

答:公司不了解相关情况,感谢您对公司的关注。

8. 第二大股东和谐健康持续减持，并在去年11月精确破坏了技术指标，控股股东金融街集团是否有意向通过协议转让收购其股份？双方近期是否有过接触？

答:感谢您对公司的关注。公司股东增减持股票属于股东自主投资行为，并需按照相关法律法规执行。公司不了解有关情况，如达到相关要求，公司将及时进行信息披露。

9. 一季报披露“文化旅游业务继续保持较快增长势头”，能否具体量化一下：北京慕田峪长城和天津之心观光项目一季度客流量、客单价、综合收入分别同比增长多少？

答:慕田峪景区2026年一季度实现营业收入约5850万元，同比增长约46%，客流量约51万人，同比增长约47%；天津之心2025年6月开业，2026年一季度实现营业收入约200万元，客流量约1.94万人。

10. 2025年亏损几十亿。原因何在？

答:投资者您好，感谢您对公司的关注。2025年，公司房产开发业务采取市场化定价方式，积极促进项目销售去化，项目结算出现亏损，公司根据会计准则相关规定，对部分存货项目计提了减值准备，公司归属于上市公司股东的净利润为负，但较上年同期减亏。详细内容请您关注公司已披露的2025年年度报告。

11. 请问公司，北京丰台融府项目的别墅产品何时可以进行销售，最近几年一直未能销售的原因是什么

答:北京丰台融府项目已完成销售工作。

12. 请问公司在二三线房地产项目未来打算如何出清，出清后是继续从事房地产行业还是布局未来新的产业

答:公司正在采取多种措施，结合市场情况积极促进项目销售工作。未来，公司将继续深耕精投五大城市群的中心城市，坚持以房产开发、资产经营、城市更新、文化旅游为四大核心业务，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。

13. 请问公司，武汉东湖半岛预计何时可以拿到销售许可，现在能确定产品类型吗？

答:投资者您好，感谢您对公司的关注。公司持续与武汉市各级政府、各相关职能部门保持沟通，多次召开专项会议共同研究项目规划方案调整后继续开发建设的可行性，具体方案尚未最终确定。

14. 请问公司，天津大都会项目大概有十几亿商办库存，会考虑和保利地产合作做成Reits上市发行吗

答:公司长期持续关注、研究包括REITs在内的资产支持证券,尚未发行公募REITs。除公募REITs之外,近年来,公司积极盘活持有物业,先后以北京金融街中心、北京金融大厦、上海金融街海伦中心、上海融悦中心为底层资产,发行了CMBS,为公司募集了期限较长、成本较低的资金,逐步打造“投融管退”全价值链业务模式。

15. 请问公司,惠州巽寮湾旅游项目还有多少已完工未售库存,是否可以考虑整体出租成为度假公寓

答:巽寮湾项目目前尚有部分已竣工未销售房源,公司将结合市场和文旅产业发展制定经营策略。

16. 请问公司,公司之前获取的惠州仲恺项目开工建设了吗?如果没有是什么原因导致一直不能开工

答:该项目正在结合当地政策和市场情况研究制定经营策略。

17. 请问公司,公司武汉光谷金悦府项目一直停滞,是否有解决方案

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。公司通过股权收购获取的光谷广场项目(武汉光谷融御)、中芯一路项目(武昌金悦府),因被收购方自身债务问题导致暂停,公司持续与被收购方协调处理。

18. 请问公司,天津武清金悦府项目二期是否继续推进,还是会考虑和政府商量退地或者换地开发

答:该项目正在推进建设工作。

19. 请问公司,固安金悦府项目进度如何,大概何时可以产生销售

答:该项目正在推进建设工作,预计年内具备销售条件。

20. 请问公司,上海金融街中心项目B栋,C栋整售情况如何,是否有意向客户

答:该项目C栋已完成销售工作,目前公司正在积极推进未售房源销售工作。

21. 请问副总经理李亮,慕田峪一季度收入同比+46%,增长显著。其中,客流增长和客单价提升分别贡献了多少?这种高增长的可持续性如何?清明和五一小长假期间的表现是否延续了这一势头?

答:慕田峪项目将不断完善配套和内容建设,持续提升服务质量,加大海外游客拓展力度,促进景区持续稳定健康发展。

22. 总经理您好,关于武汉东湖项目,公司已投入巨额资金,34.86亿的财务资助是否存在实质性的减值风险?2026年一季报中,是否已为此项目计提了任何形式的减值准备?

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。公司向武汉东湖项目提供的股东借款为用于项目开发、建设所需的资金,上述财务资助公司已履行了相应的股东大会审批程序并进行了公告。公司持续与武汉市各级政府、各相关职能部门保持沟通,多次召开专项会议共同研究项目规划方案调整后继续开发建设的可行性,具体方案尚未最终确定。截止目前,没有迹象表明履约和信用等因素出现异常,无需计提信用减值损失。

23. 请问公司独立董事, 2025年度在履行职责方面做了哪些工作?

答:公司独立董事严格按照证监会发布的《上市公司独立董事管理办法》履行职责。2025年度,公司独立董事积极参加公司召开的所有董事会、专门委员会、股东会等会议,本着勤勉尽责的态度,认真审阅会议议案及相关材料,主动参与各项议案的讨论,结合自身专业背景与从业经验提出合理建议,同时积极关注公司管理层对董事会决议的落实情况,为董事会的科学、高效决策发挥积极作用。此外,为了不断健全对公司经营的系统性理解、及时把握行业市场的变化,独立董事积极参与公司组织的区域市场调研,听取各项目经营情况汇报,对公司项目的进展提出合理、科学的建议,同时深入了解区域市场情况,为公司重大事项的科学决策提供保障。公司独立董事述职报告已经于2026年4月29日披露在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上,详细内容请见相关报告。

24. 公司这几年负债有所降低, 是什么情况, 未来有什么计划?

答:投资者,您好。公司持续强化销售调度和去化,强调资金安全和经营稳健,2025年度,在保障资金安全的前提下,公司有序压降有息负债,2026年1月兑付2025年12月发行的金融街中心CMBS后,同口径公司有息负债规模较2024年末减少约51亿元。未来公司将以经营安全为首要原则,有序压降有息负债规模。

25. 现在房地产已经严重过剩, 出清后公司难道还要投资房地产么

答:感谢您对公司的关注。公司是一家以商务地产和住宅地产为主业的房地产公司。公司中长期发展战略明确“将继续深耕精投五大城市群的中心城市,坚持以房产开发、资产经营、城市更新、文化旅游为四大核心业务,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”。

26. 公司今年有何计划扭亏为盈?

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。2026年,公司将坚持以经营安全为首要原则,围绕“保障安全、提质增效、全力去化、稳健发展”的经营思路,制定经营策略,严谨决策,保障资金安全。2026年第一季度公司实现归属于母公司净利润3.45亿元。公司房产开发项目的建设、销售和结算受多种内外部因素影响,存在不确定性,公司2026年全年经营业绩存在不确定性,请广大投资者及时关注公司的定期报告。

27. 从目前结婚和出生来看,未来中国人口将持续减少,房地产行业目前看未来5-10年大概率还是过剩的。公司难道除了房地产就不会投资其他产业么。

答:感谢您对公司的关注。公司是一家以商务地产和住宅地产为主业的房地产公司。在一定时期内,公司将继续聚焦房地产主业。

28. 和谐健康保险作为公司长期持股的保险公司 和公司业务是否有协同,去年和谐健康减持后又增持公司股份,公司是否和和谐健康有过沟通?了解其真实目的?

答:和谐健康保险增减持公司股票属于其自主行为,具体可查看其在指定媒体上披露的《简式权益变动报告书》。

29. 和谐健康保险作为公司长期持股的保险公司 和公司业务是否有协同,去年和谐健康减持后又增持公司股份,公司是否和和谐健康有过沟通?了解其真实目的?

答:和谐健康保险增减持公司股票属于其自主行为,具体可查看其在指定媒体上披露的《简式权益变动报告书》。

30. 刚才这么说主要是想说,公司在北京,身边这么多优质科技资源,为什么不能学合肥城建做产业投资,成立创业基金,投资科创或金融创新产品。

答:感谢您对公司的关注。公司是一家以商务地产和住宅地产为主业的房地产公司。公司在一定时期内将继续聚焦房地产主业,坚持以房产开发、资产经营、城市更新、文化旅游为四大核心业务,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”

31. 请问公司中共中央办公厅 国务院办公厅印发《碳达峰碳中和综合评价考核办法》,公司持股的北京绿色交易所是否有影响

答:投资者您好,感谢您对公司的关注。公司直接持有北京绿色交易所有限公司约12.29%的股权。公司通过合规公司治理程序,参与北京绿色交易所重大经营决策,行使股东权力,履行股东义务,

支持北京绿色交易所业务发展。

32. 请问公司，公司持有的北京西城区E6和E6A地块是否有开发可能，如果不能开发是否可以和西城区政府商量退地或者换地开发

答:公司正在结合政策法规积极推进相关工作。

33. 公司是否有预案应对股价大幅波动？例如股东大规模减持等情况

答:公司充分理解投资者对股价的关注，股价受多种因素综合影响。公司努力做好自身经营管理工作，公平公正及时的披露公司重大信息，通过多种方式保持畅通的投资者沟通。

34. 请问公司，公司持有的北京西城区金融街地下项目规模有多大，是否有考虑过整体打包做成Reits上市

答:投资者您好，感谢您对公司的关注。公司没有持有金融街地下交通系统项目。

35. 请问公司，房山金悦府商业项目部分准备自持还是出售

答:该项目将按照相关政策要求，结合市场情况开展经营工作。

36. 请问公司，苏州融悦中心项目酒店还在建设中吗？大概何时可以开始营业

答:该项目正在正常推进建设工作。

37. 感谢杨董事长的答复。不过我还是想说，现在好的地产项目真的太难找了。房地产行业的冬天还有很长时间，如果大量资金投在这，风险将不断积累。如果怕因人才问题不敢投资科创，还不如投资固定理财产品更能保证国有资产保值增值。

答:房地产行业在主要经济体长期来看都是支柱产业，公司自上市以来已经深耕房地产行业20多年，积累了良好的品牌、专业的团队和丰富的管理经验，公司在相当一段时间内，仍将聚焦房地产领域。公司将持续聚焦五大城市群的中心城市，按照“发展格局”和“竞争格局”的价值投资理念，持续关注重点城市核心区域、市场供求关系平衡、价格关系合理、抗风险能力强、现金流能快速回正的收并购投资机会；同时，公司将持续探索文化旅游、城市更新、长租公寓等新兴业务模式，择机获取新项目，培育公司新的业务增长点。

38. 国家现在出各种房地产优惠政策，本来目的是让深陷房地产债务的公司出清后，轻装上阵从事新行业。但现在看各地政府的国资大多数还是只会干房地产，再叠加人口因素，所以房地产行业出清之路道阻且长。公司做为北京上市国企不应该还在此路上与其他

	<p>国企内卷，而应该把地方的机会还给地方。围绕北京上海就够了，其他的最好还是卖给地方国资。</p> <p>答:感谢您给公司提出的建议。公司将在中心城市综合各种因素，审慎获取项目。</p> <p>39. 谢谢杨董事长耐心答复。刚才只是我一家之言，仅供参考。我相信在您的带领下，金融街一定会有灿烂的明天。会给股东带来丰厚的回报。</p> <p>答:感谢您对公司的关心和关注。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>本次活动不涉及未公开披露的重大信息。</p>
<p>附件清单（如有）</p>	
<p>日期</p>	<p>2026年05月18日</p>