金融街控股股份有限公司

2024 年度报告摘要

一、重要提示

1. 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。

2.所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

3.非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

4.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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

5.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	010-66573966 010-66573088		
电子信箱	investor@jrjkg.com		

（二）报告期主要业务或产品简介

2024年，公司坚持“保安全、调架构、促转型，强机制、树新风、迎变革”的总体经营思路，抓回款、控支出、降负债，确保资金安全，推进各项经营工作稳步开展：

（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。一是成功召开中共金融街控股股份有限公司第三次代表大会，选举产生公司第三届党委委员和第三届纪委委员，团结带领公司全体员工为实现公司转型发展、高质量发展的目标奋勇前进；二是通过集中学习、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；三是修订党委工作规则、议事规则，制定党委会决议事项督办工作办法，坚持科学决策、依规决策。组织开展系统内公司“党建入章”工作，进一步强化了党组织在公司治理中的法定地位；四是各党组织通过召开专题生活会、班子成员座谈会，进一步转变观念、统一思想、明确目标，持续深化党建品牌，以党建助经营，努力在转型和变革中发展，持续为公司发展赋能。

（2）强化资金管控，保障公司财务稳健。报告期内，公司高度重视现金流管理，将保障现金流安全作为经营工作的首要任务，公司经营活动现金流净额为60.07亿元，连续6年保持为正。一是密切关注政策与市场情况，及时优化销售策略，科学完善销售机制，加速推进销售签约回款；二是加强营销费用、管理费用管控，精打细算严控费用支出，同时持续推动低效资产与存量项目处置，盘活存量资产；三是动态评估资金收支状况，严格落实年度工程计划，以销定产严控工程支出；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）紧盯市场变化，努力推进销售去化。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，通过细化管理要求、统一管控模式、强化统一调度、优化奖惩机制等措施，全力推进项目销售去化。2024年，公司实现销售签约额约194.5亿元（其中北京房山金悦郡和苏州融悦湾写字楼等项目实现整售），实现销售签约面积约121.2万平米，销售签约额在中国房地产销售额百亿企业排名提升至第47位。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额约175.9亿元（销售面积约104.5万平米），商务产品实现销售签约额约18亿元（销售面积约16.7万平米）。

（4）发挥经营协同，资管业务保持稳定。报告期内，公司发挥日持物业的经营优势，持续整合资源，优化管理体制，及时调整经营策略，资管业务保持稳定。写字楼板块根据市场变化，积极调整租赁策略，提高服务标准，稳定现有租户的同时积极把握潜在客户，重点项目出租率和租金水平在所处区域保持领先水平；商业板块持续优化品牌结构，升级环境与服务，深度挖掘消费群体，提高营销活动的精准性，重点项目出租率保持稳定，新运营项目增长较好；文旅板块不断强化内容建设，丰富宣传推广渠道，全力培育特色新体验、多元化新业态，持续提升客户体验和品牌美誉度，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229亿元，实现息税前利润约12.4亿元，经营保持稳定。

（5）坚持价值投资，推动投资模式创新。报告期内，公司一是坚持“发展格局+竞争格局”的价值投资理念，完善投资业务的考核及激励机制，加强对项目核心指标的落地管控，并积极通过股权收购方式获取项目；二是顺应宏观经济形势和房地产行业发展形势的变化，积极推动公司业务转型发展，其中城市更新业务以做产品、做内容为核心，深入挖掘公司内部项目资产价值，持续关注调研市场供配项目，文旅业务强化业态拓展和内容建设，梳理项目运营痛点和难点，明确后续发展重点。

（6）提品质保交楼，切实履行社会责任。报告期内，“保交楼”始终是公司的运营与管理核心。公司一是改革品控考核机制，制定更加精细化的品控目标及相应的奖罚细则，坚守质量底线，提升产品品质；二是深入开展第三方过程质量评估，注重细节把控，坚持高标准品控管理，为后续系统性提升项目品质打好基础；三是实时关注项目进度和竣备交付进度，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，确保项目如期交付和品质呈现。

（7）优化体制机制，推动管理效能提升。报告期内，公司根据战略发展方向和业务转型需求，持续优化体制机制，一是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。

（8）修订发展战略，明确公司发展思路。报告期，公司深入剖析国内外房地产市场发展规律，总结房地产行业的发展现状，研判未来发展预期，结合公司自身优势和面临的挑战，完成中长期发展战略的修订工作。公司新一轮发展战略明确“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、文化旅游、城市更新为核心业务，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”的发展思路和方向。

（9）依法合规经营，助力公司行稳致远。报告期内，公司坚持风险控制和经营发展并手抓，一是密切关注项目开发建设运营过程中可能出现的风险点，及时预警并实施管理，保障安全生产；二是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；三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，提升公司全员的合规意识、责任意识、担当意识，增强综合风险防控能力。

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	16,720,217,756.85	17,768,522,907.69	-6.21%	65.98%	62.66%	上升2.17个百分点
物业出租	1,729,121,730.74	261,163,078.99	84.90%	-5.28%	3.77%	下降1.31个百分点
物业经营	463,856,272.63	340,616,893.14	26.25%	5.42%	-2.54%	上升6.03个百分点
其他收入	163,686,410.44	141,487,727.94	13.56%	-29.86%	9.70%	下降31.8个百分点
分地区						
长三角	8,932,012,176.11	8,382,384,348.06	6.15%	123.29%	146.18%	下降8.38个百分点
京津冀	6,572,939,760.88	5,829,992,958.94	11.30%	55.87%	69.75%	下降5.31个百分点
大湾区	1,416,252,418.40	1,961,875,456.46	-38.53%	-46.25%	-35.58%	下降22.94个百分点
成渝地区	1,111,504,353.97	1,325,094,473.09	-19.22%	-12.36%	3.43%	下降18.21个百分点
长江中游	1,042,173,460.30	1,002,443,432.21	3.81%	131.29%	169.06%	下降10.60个百分点

3. 2025年公司经营措施

（1）持续加强党建，引领公司转型发展。2025年，公司变委转持续围绕经营抓党建，抓好党建促发展，推动党建与公司经营业务深度融合，以党建成果引领公司转型发展。一是强化理论武装，巩固深化党纪学习教育成果，打造风清气正的企业环境，为公司转型发展提供坚强保障；二是以多种方式开展党风教育培训，提高党性修养，微励公司党员进一步发挥先锋模范作用，将学习成果转化为推动公司转型发展的强大动力；三是鼓励基层党组织结合所属公司经营业务特点和转型发展实际，进一步强化“大党建”思维，不断探索党建品牌创新思路，加强党建品牌多样性建设，以高质量党建助力公司高质量发展。

（2）推进业务发展，同频驱动稳健经营。2025年，公司将根据自身发展特点与竞争优势推进落实战略部署：一是房产开发业务将紧跟市场，加强调度，在平衡好融价关系的基础上，持续加强项目销售去化，并结合资金情况和规划进度符合公司要求的项目；二是资产管理业务做精核心物业，强化商业力物业，完善运营标准体系，整合物业管理服务，提升经营收益；三是城市更新业务推进公司内部存量资产改造，并以合理成本获取长租经营项目，推进城市更新转型发展；四是文化旅游业务积极推动现有项目的整体规划以及内容建设、体验提升，同时挖掘存量项目资源禀赋和内在价值，推动文化旅游业务转型试点。

（3）强化资金管控，保障公司经营安全。2025年，公司继续将保障现金流作为核心经营任务，确保资金安全和经营稳健：一是快速应对房地产行业和市场变化，结合不同产品特点，及时调整销售模式和策略，加快推进销售签约，提高回款效率；二是严格落实资金预算管理制度，加强现金流监控和调度，提高资金使用效率，科学有序降负债；三是结合畅通的融资渠道，为公司募集期限合理、成本较低的资金，同时科学匹配有息负债期限结构；四是继续规范合规、精打细算，进一步严格控制和压降成本、费用支出，持续推进降本增效工作。

（4）安全保质交楼，切实履行企业责任。2025年，公司将继续践行企业社会责任，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；二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；三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，确保项目如期保质交付。

（5）优化体制机制，提高整体管理效能。2025年，公司将以业务发展、提效为核心，继续深化体制机制改革。一是在已取得的优化成果与经验的基础上，进一步整合区域公司业务，实现组织架构及岗位设置与业务规模、业务发展相匹配，合理配置资源，顺应公司战略转型的需求；二是根据不同业务板块的特点和发展需求，制定相应的考核激励体系、薪酬福利体系，通过机制引领，有效激发队伍活力，促进公司经营目标的达成；三是通过建立能上能下、能进能出的市场化用人机制，建立以项目为中心的人员流动机制，鼓励公司人员向战略发展重点流动等方式，优化人力资源配置，提升管理效能。

（6）依法合规经营，保障公司持续健康发展。2025年，公司将坚持风险控制和经营发展两手抓，根据市场环境、业务发展等方面的变化，密切关注现金流安全、销售去化、工期建设等重点领域可能出现的风险点，及时做好风险控控预警，按案并推进落实，保障公司业务稳健发展；持续完善公司内控体系，推进各级机构内控管理和管理审计能力的提升，促进公司依法合规经营。

（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

	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入（元）	19,074,882,169.66	12,570,632,811.21	51.74%	20,505,780,101.04
归属于上市公司股东的净利润（元）	-11,083,720,489.52	-1,945,571,279.59	-469.69%	846,359,673.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-9,979,005,794.26	-2,071,586,186.61	-381.71%	-347,832,064.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,998,297,835.63	6,057,775,306.87	-0.98%	5,611,194,184.38
基本每股收益（元/股）	-3.71	-0.65	-470.77%	0.28
稀释每股收益（元/股）	-3.71	-0.65	-470.77%	0.28
加权平均净资产收益率	-36.44%	-5.27%	下降31.17个百分点	2.26%
	2024年末	2023年末	本年末比上年末增减	2022年末
总资产（元）	121,632,781,386.67	144,371,892,580.58	-15.75%	153,075,306,734.43
归属于上市公司股东的净资产（元）	24,882,849,278.76	35,938,181,588.51	-30.76%	37,928,475,618.02

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	6,147,864,256.26	3,506,553,303.00	2,032,306,953.49	7,388,157,656.91
归属于上市公司股东的净利润	-280,371,433.07	-1,703,760,590.23	-630,833,410.29	-8,468,755,056.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-285,585,303.96	-1,718,196,908.54	-593,305,412.95	-7,381,919,168.81
经营活动产生的现金流量净额	187,768,736.84	1,696,016,823.33	780,852,506.12	3,433,670,770.34

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在差异。

（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	84,223	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	76,920	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	0	0	468,615,260	--	--
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	0	0	51,781,900	--	--
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	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.63%	18,883,898	-7,748,106	0	18,883,898	--	--
姚少择	境内自然人	0.60%	18,027,325	10,566,100	0	18,027,325	--	--
吴金林	境内自然人	0.41%	12,282,800	12,282,800	0	12,282,800	--	--
杨炯卿	境内自然人	0.40%	12,069,000	12,069,000	0	12,069,000	--	--
冯伟刚	境内自然人	0.40%	11,926,251	-694,500	0	11,926,251	--	--
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
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	18,883,898	人民币普通股	18,883,898
姚少择	18,027,325	人民币普通股	18,027,325
吴金林	12,282,800	人民币普通股	12,282,800
杨炯卿	12,069,000	人民币普通股	12,069,000
冯伟刚	11,926,251	人民币普通股	11,926,251
前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间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。		
公司前10名股东报告期内参与融资融券业务情况说明	姚少择合计持有公司股票18,027,325股，其中通过上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票7,064,125股，通过普通证券账户持有股份10,973,200股；杨炯卿合计持有公司股票12,069,000股，其中通过华泰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12,069,000股，通过普通证券账户持有股份0股；冯伟刚合计持有公司股票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2024年12月底转融通出借股份余量均为零； 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。		

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

注：2020年12月29日，金融街集团收到西城区国资委转发的西财企【2020】507号文（北京市西城区财政局、北京市西城区人力资源和社会保障局、北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于划转北京金融街投资（集团）有限公司部分国有股权的通知），要求将西城区国资委持有金融街集团部分股权划转给北京市财政局，划转基准日为2019年12月31日，并于2020年12月30日前完成国有产权变更登记等股权划转手续。按照通知要求，金融街集团已于2020年12月30日完成国有产权变更登记手续，但股东会尚未出具决议，暂未完成工商变更等手续。

（五）存在报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	发行首日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式	交易场所
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种二）	21金融07	149746.SZ	2021/12/15	2021/12/16	2026/12/16	50,000	3.70%	单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22金融03	149915.SZ	2022/5/10	2022/5/11	2027/5/11	50,000	3.16%		
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22金融04	149916.SZ	2022/5/10	2022/5/11	2027/5/11	50,000	3.54%		
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	22金融05	149922.SZ	2022/6/2	2022/6/6	2027/6/6	50,000	3.08%		
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22金融06	149923.SZ	2022/6/2	2022/6/6	2027/6/6	57,000	3.53%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23金融01	148268.SZ	2023/4/21	2023/4/24	2028/4/24	100,000	3.25%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23金融02	148269.SZ	2023/4/21	2023/4/24	2030/4/24	50,000	3.60%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23金融03	148276.SZ	2023/4/27	2023/4/28	2028/4/28	57,000	3.25%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	23金融04	148277.SZ	2023/4/27	2023/4/28	2030/4/28	100,000	3.60%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	23金融05	148293.SZ	2023/5/22	2023/5/23	2028/5/23	120,000	3.20%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	23金融06	148294.SZ	2023/5/22	2023/5/23	2030/5/23	80,000	3.59%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	23金融07	148333.SZ	2023/6/15	2023/6/16	2028/6/16	100,000	3.14%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）	23金融10	148378.SZ	2023/7/14	2023/7/17	2030/7/17	200,000	3.68%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	23金融11	148469.SZ	2023/9/15	2023/9/18	2028/9/18	90,000	3.49%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	24金融01	148728.SZ	2024/4/26	2024/4/29	2029/4/29	113,000	2.73%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	24金融03	148796.SZ	2024/6/26	2024/6/27	2029/6/27	60,000	2.46%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	24金融04	148797.SZ	2024/6/26	2024/6/27	2031/6/27	140,000	2.95%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	24金融05	148868.SZ	2024/7/24	2024/7/25	2029/7/25	140,000	2.30%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	24金融06	148869.SZ	2024/7/24	2024/7/25	2031/7/25	50,000	2.70%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	24金融07	148884.SZ	2024/8/21	2024/8/23	2029/8/23	250,000	2.30%		
2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）	24金融09	524026.SZ	2024/11/21	2024/11/25	2029/11/25	100,000	2.77%		
2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25金融01	133968.SZ	2025/3/19	2025/3/20	2030/3/20	110,000	2.90%		
投资者适当性安排（如有）	上述债券允许的投资者范围为专业机构投资者。								
适用的交易方式	上述债券适用的交易方式为匹配成交（仅公开发行债券适用）、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不存在终止上市交易的风险。								

注：截至报告期末，公司不存在逾期未偿还债券。

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	发行首日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式	交易场所
2022年度第一期中期票据	22金融 债 MTN001	102280008.IB	2022-02-18	2022-02-22	2027-02-22	13,000	1.00%	单利计息，按年付息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。	全国银行间债券市场
2023年度第二期中期票据	23金融 债 MTN002	102380217.IB	2023-02-15	2023-02-17	2028-02-17	130,000	3.67%		
2023年度第三期中期票据	23金融 债 MTN003	102381602.IB	2023-07-04	2023-07-06	2028-07-06	180,000	3.28%		
2023年度第四期中期票据（品种一）	23金融 债 MTN004A	102381914.IB	2023-08-01	2023-08-03	2028-08-03	110,000	3.38%		
2023年度第四期中期票据（品种二）	23金融 债 MTN004B	102381915.IB	2023-08-01	2023-08-03	2030-08-03	50,000	3.76%		
2023年度第五期中期票据	23金融 债 MTN005	102382184.IB	2023-08-21	2023-08-23	2028-08-23	200,000	3.53%		
2023年度第六期中期票据	23金融 债 MTN006	102382622.IB	2023-09-25	2023-09-26	2029-09-26	100,000	3.50%		
2023年度第七期中期票据	23金融 债 MTN007	102382947.IB	2023-10-23	2023-10-25	2029-10-25	100,000	3.70%		
2023年度第八期中期票据	23金融 债 MTN008	102383097.IB	2023-11-17	2023-11-20	2029-11-20	80,000	3.54%		
2024年度第一期中期票据（品种一）	24金融 债 MTN001A	102480144.IB	2024-01-11	2024-01-12	2029-01-12	50,000	3.18%		
2024年度第一期中期票据（品种二）	24金融 债 MTN001B	102480145.IB	2024-01-11	2024-01-12	2031-01-12	50,000	3.45%		
2024年度第二期中期票据	24金融 债 MTN002	102485618.IB	2024-12-19	2024-12-20	2029-12-20	155,000	2.43%		
2025年度第一期中期票据	25金融 债 MTN001	102580426.IB	2025-01-20	2025-01-21	2030-01-21	120,000	2.46%		
投资者适当性安排（如有）	上述非金融企业债务融资工具的发行对象均为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。								
适用的交易方式	上述非金融企业债务融资工具适用的交易方式为询价交易、请求报价、批市报价、匿名点击。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不存在终止上市交易的风险								
注：截至报告期末，公司不存在逾期未偿还债务。									

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的公司债券、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的公司债券、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	3.0431	3.1781	-4.25%
资产负债率	77.31%	72.15%	5.16%
速动比率	0.7529	0.7172	4.98%
	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）	-997,900.58	-207,158.62	-381.71%
EBITDA全部债务比	-9.25%	0.04%	-9.29%
利息保障倍数	-3.06	-0.04	-7650.00%
现金利息保障倍数	3.27	3.03	7.92%
EBITDA利息保障倍数	-3.01	0.01	-30200.00%
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	

三、重要事项

详见公司 2024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：2025-045

金融街控股股份有限公司
关于2024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的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司第十届董事会第三十五次会议以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2024年度投资性房地产公允价值的议案》。

根据《企业会计准则》以及公司《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。

2024年度，公司继续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2024年投资性房地产的公允价值，相关评估结果已经致同会计师事务所审计确认。详情如下：

一、2024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并经致同会计师事务所审计确认，截至2024年末，公司投资性房地产账面余额为389.80亿元，其中，完工投资性房地产账面余额为373.20亿元，在建投资性房地产账面余额为16.60亿元。

二、2024年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
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街2号，金融大街18号
金树街底商	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
金融街中心	北京市西城区金融大街9号楼
C2四合院	北京市西城区金融大街甲23号、乙23号
E2四合院	北京市西城区丁薛胡同1号、3号
金融街西单购物中心（美陆国际广场项目）	北京市西城区西单北大街110号综合楼
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
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8幢
门头沟融悦中心	北京市门头沟区太平镇紫金路20号院1号楼
房山金悦嘉苑	北京市房山区良乡镇中心区01-17-02等地块B1商业用地
上海海伦中心	上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北
静安融悦中心	上海市静安区天目西路街道212街坊12丘
远洋·金融街西郊庭院	上海市青浦区盈浦街道盈港路1118号
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
武清金悦府	天津市武清区黄庄街疏河道东侧
重庆礼嘉项目	重庆市两江新区礼嘉组团A标准分区
重庆磁器口后街	重庆市沙坪坝区磁兴街、幸福街、宝轮路、磁器口后街及磁器口横街等
两江新区水土项目	重庆市两江新区水土组团B分区
黄鹤楼蛟泉滨江	武汉市武昌区徐广大道与泰郊路路交汇处
东莞金悦府	东莞市茶山镇下岗村
佛山金悦郡项目	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一
春熙路融御	四川省成都市锦江区暑袜北二街60号
苏州太湖新城项目	苏州市吴中区太湖新城塘肠路东侧、天源路北侧

公司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，项目建筑面积合计约133万平米。

2. 投资性房地产公允价值评估方法

（1）2024年度投资性房地产公允价值的评估方法：存量项目采用市场比较法及收益法，与以往年度保持一致；在建项目为首次评估，均采用成本法。

（2）2024年度投资性房地产公允价值评估主要参数包括：项目目身以及可比物业的交易价格、市场租金及出租率。

（3）2024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。

（4）2024年度投资性房地产公允价值评估折现率的变动情况及依据：考虑到2024年第四季度以来10年期国债收益率下降以及公开市场上可比项目的折现率情况，对经营稳健的核心城市核心区位项目进行了折现率调整，对经营波动的非核心城市核心区位项目不进行折现率调整。

3. 投资性房地产公允价值变动情况及影响

2024年度，受外部环境和租赁市场波动影响，公司部分项目经营出现波动，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估报告，公司投资性房地产产生公允价值变动损益（税前）-12.29亿元，主要为：

（1）存量投资性房地产产生公允价值变动损益-7.07亿元；

（2）在建投资性房地产产生公允价值变动损益-2.41亿元；

（3）2024年成都融御项目转为长期持有，由产成品转为投资性房地产，采用公允价值计量，产生公允价值变动损益-2.81亿元。

三、备查文件

1. 公司第十届董事会第三十五次会议决议；

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
2025年4月29日

（下转B374版）

金融街控股股份有限公司

2025 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. 本公司董事长杨扬、总经理施华平、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