

一、重要内容提示

1. 董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
2. 本公司董事长杨畅、副董事长兼总经理盛华平、财务总监于健声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 公司第三季度财务会计报告未经会计师事务所审计。

二、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据及财务指标

项目	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
营业收入(万元)	4,196,121.497.09	26.93%	4,796,403,496.49	47.71%
归属于上市公司股东的净利润(万元)	-263,761.440.01	26.93%	-480,491.469.03	74.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-287,697.090.04	34.01%	-482,227.203.32	67.30%
经营活动产生的现金流量净额(万元)	500,179,770.86	32.05%	1,097,536,723.07	-46.17%
基本每股收益(元/股)	-0.09	18.91%	-0.12	73.53%
稀释每股收益(元/股)	-0.09	18.91%	-0.12	73.53%
加权平均净资产收益率	-4.14%	增加0.44个百分点	-4.14%	增加0.44个百分点
加权平均净资产收益率	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
总资产(元)	103,466,462,366.69	136,176,124,203.09	-32,709,661,836.40	-23.97%
归属于上市公司股东的净资产(元)	21,146,006,027.17	39,516,246,164.63	-18,370,239,137.46	-46.46%

(二) 非经常性损益项目和金额

项目	2026年1-9月	2026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)	23,546.48	-1,187,289.28
计入当期损益的政府补助(与公司日常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助)	3,187,136.73	3,542,760.11
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	24,239,456.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,119,163.17	46,177,236.37
减:所得税影响额	1,226,797.08	21,262,390.61
少数股东权益影响额(税后)	588,147.39	30,656,343.67
合计	6,536,232.97	60,766,469.49

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的具体情况，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》中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

项目	2026年9月30日	2026年12月31日	变动金额	变动原因
货币资金	9,462,561,182.07	16,434,233,116.64	-6,971,671,934.57	报告期内，公司使用货币资金支付利息、股利、税费、采购、研发、销售、管理等各项支出，导致货币资金减少。
应收账款	1,698,162,738.30	4,037,497,090.07	-2,339,334,351.77	报告期内，公司应收账款周转率提高，应收账款余额减少。
一年内到期的非流动资产	2,764,264,494.63	2,033,361,962.58	730,902,532.05	报告期内，公司一年内到期的非流动资产增加。

2. 公司主要收益及费用项目变动情况

项目	2026年1-9月	2026年1-9月	变动金额	变动原因
归属于上市公司股东的净利润	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润增加。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-287,697.09	-482,227.20	194,530.11	报告期内，公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增加。
经营活动产生的现金流量净额	500,179,770.86	1,097,536,723.07	-597,356,952.21	报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额减少。
投资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额增加。

报告期末，公司经营活动产生的现金流量净额为10.88亿元，上年同期为19.84亿元，变化主要原因是公司销售回款金额较去年同期减少。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为-0.29亿元，上年同期为6.25亿元，变化主要原因是去年同期公司收到转让天津瑞吉酒店和惠州喜来登酒店的相关转让款，本报告期无同类事项。

报告期内，公司的筹资活动产生的现金流量净额为-82.26亿元，上年同期为-61.41亿元，变化主要原因是公司偿还到期债务所致。

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2026年9月底股东持股情况列示)

项目	2026年9月30日	2026年9月30日	变动金额	变动原因
归属于上市公司股东的净利润	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润增加。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-287,697.09	-482,227.20	194,530.11	报告期内，公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增加。
经营活动产生的现金流量净额	500,179,770.86	1,097,536,723.07	-597,356,952.21	报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额减少。
投资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额增加。

报告期末，公司经营活动产生的现金流量净额为10.88亿元，上年同期为19.84亿元，变化主要原因是公司销售回款金额较去年同期减少。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为-0.29亿元，上年同期为6.25亿元，变化主要原因是去年同期公司收到转让天津瑞吉酒店和惠州喜来登酒店的相关转让款，本报告期无同类事项。

报告期内，公司的筹资活动产生的现金流量净额为-82.26亿元，上年同期为-61.41亿元，变化主要原因是公司偿还到期债务所致。

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2026年9月底股东持股情况列示)

项目	2026年9月30日	2026年9月30日	变动金额	变动原因
归属于上市公司股东的净利润	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润增加。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-287,697.09	-482,227.20	194,530.11	报告期内，公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增加。
经营活动产生的现金流量净额	500,179,770.86	1,097,536,723.07	-597,356,952.21	报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额减少。
投资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-263,761.44	-480,491.47	216,730.03	报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额增加。

四、其他重要事项

(一) 公司2026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，2026年前三季度，全国商品房销售面积为5.67亿平方米，同比下降13.2%；全国商品房销售金额为5.47万亿元，同比下降13.9%。

根据德信研究院数据，2026年前三季度，北京甲级写字楼空置率为16.3%，同比下降12个百分点；北京甲级写字楼租金为191.2元/平米/月，同比下降11.3%；上海甲级写字楼空置率为20.9%，同比下降2.6个百分点；上海甲级写字楼租金为192.3元/平米/月，同比下降6.2%。

2. 公司经营情况

报告期内，公司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，重点开展了以下经营管理工作：

- (1) 持续推进学习教育，发挥党建引领作用。报告期内，公司党委一是持续推进树立和践行正确政绩观学习教育。召开学习教育成效总结会，认真总结开展学习教育的做法及节奏，持续存在存在的问题，推动完善长效机制；二是持续发挥领导核心作用，前置讨论研究公司“三重一大”事项，完善制度建设，加强党组织管理，开展党员教育培训，进一步引导广大党员、管理人员不断提升政治素质，增强党性修养，持续为公司转型发展贡献力量；三是各基层党组织持续围绕开展党建工作，发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，助力项目交付、轻资产转型等重点工

作，切实推动党建工作与经营工作深度融合；四是通过组织开展庆祝建党105周年暨“七一”系列主题党日活动，通过重温入党誓词、参观学习等多种形式，引导广大党员厚植爱国情怀，为公司转型发展凝心聚力。

(2) 强化现金流管理，保障公司资金安全。报告期内，公司坚持将保障资金安全作为核心经营任务，确保经营稳健。一是根据房地产市场和行业市场变化，以销售去化为核心工作，推进回款多次回款，经营活动现金流净额持续为正；二是公司保持AAA主体评级稳定，成功完成CMBS、中期票据发行和公司债回售

转售工作，并向控股股东北京金融街投资(集团)有限公司进行定向永续债权融资20亿元，保障公司资金安全；三是执行精细化资金管理，严格执行工程款支出预算管理，严控资金支出，持续推进降本增效工作。

(3) 持续促进销售去化，开发业务强化销售。报告期内，公司开发业务强化销售调度，一盘一策攻坚，多措并举拓展客户资源，同时常态化开展营销复盘，动态评估去化节奏，及时调整销售策略，持续推进销售去化。2026年前三季度，公司实现销售签约额约38.5亿元，实现销售签约面积约26.8万平米；从产品类型看，住宅产品实现销售签约约36.6亿元(销售面积26.0万平米)，商务产品实现销售签约约1.9亿元(销售面积1.8万平米)。

(4) 优化管理模式，努力稳定运营业务。报告期内，公司写字楼板块根据市场情况采取更为灵活的价格策略，积极招商，前置做好重点客户续租/换租工作，同时通过物业服务升级与硬件配套优化，提升写字楼产品竞争力，全力保障项目出租率稳定；商业板块持续推进核心区商业升级改造工作，并加大业态和品牌焕新速度，此外，通过打造潮流社交消费空间，开展高品质特色市集等活动，激发消费活力，提升项目影响力；公寓/酒店板块持续从服务细节入手提升客户体验，提高品牌影响力。2026年前三季度，资产经营业务(含城市更新)实现收入约11.1亿元，实现息税前利润约9.8亿元。

(5) 丰富业态内容，文旅业务保持增长。报告期内，公司在文旅项目持续提升服务项目水平与游客体验，丰富服务内容。其中，慕田峪长城坚持长城国际客舍定位，丰富内容吸引客流，同期游客量及收入创新高；天津之云超高层观光项目动态调整经营机制，焕新时令活动内容，提升运营效能；造化古泉小镇项目通过整合项目资源，开展特色康养活动，致力塑造古泉小镇区域标杆品牌形象；贵州兴贤湾项目

金融街控股股份有限公司

2026 第三季度报告

目持续激活存量项目，同步优化产品体系，提升项目区域影响力。报告期内，公司文旅业务实现收入约3.2亿元，实现息税前利润约1.8亿元，收入利润实现同比提升。

(6) 推进业务模式，减重业务持续推进。报告期内，公司持续推进项目市场化拓展和自有存量资产盘活，打造以轻资产运营为主的城市更新业务模式。市场化获取项目方面，北京市西城区“金树如陶”公寓项目保持满租，北京市西城区百万庄大街长租公寓项目完成改造，系统对接政府部门、金融机构，积累优质客源，为项目顺利开业提供坚实保障；持有项目盘活方面，北京门头沟融悦中心写字楼B座将按政府需求整体改造为保障性租赁住房，开创了“政府出政策、企业出资产、社会出效益”的多赢模式，重庆九曲花街商业改造提升项目完成，苏州融悦湾人才公寓改造项目相关工作稳步推进。

(7) 依法合规经营，保障公司稳定发展。报告期内，公司坚持经营发展和风险控制两手抓，根据市场环境、业务发展等方面的变化，密切关注销售去化、现金流安全、工程建设等重点领域可能出现的风险点，及时做好风险防控预警，预案并推进落实，保障公司业务稳健发展；持续完善公司内部体系，推进各级机构内控和管理审计能力的提升，促进公司依法合规经营。

(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144,115万元。

2. 为子公司提供担保情况

报告期内，公司在董事会和股东会批准范围内子公司的债务融资提供担保，具体如下：

担保对象	担保金额与担保期限	担保对象与担保期限
北京金融街房地产开发有限公司	全资子公司	89,760,000
北京金融街房地产开发有限公司	全资子公司	87,000,000
金融街集团(天津)置业有限公司	全资子公司	40,000,000
天津金融街置业有限公司	全资子公司	40,000,000
金融街集团(北京)置业有限公司	全资子公司	30,000,000
金融街集团(北京)置业有限公司	全资子公司	11,000,000
北京金融街房地产开发有限公司	全资子公司	6,072,111
北京金融街房地产开发有限公司	全资子公司	343,144,000

(四) 其他事项

报告期内，经公司2026年年度股东会审议通过，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2026年4月29日和2026年5月20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《2026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11.18亿元，期末存款余额8.38亿元，在财务公司的单日存款最高金额为11.18亿元，存款利率按在遵守人民银行自律定价要求的基础上，不低于商业银行利率水平执行；公司在财务公司的期初贷款余额为16.41亿元，期末贷款余额为12.57亿元，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)为参考基准进行浮动定价。上述关联交易事项在公司股东会审批权限内执行。

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 2026年9月30日

项目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	9,462,561,182.07	16,434,233,116.64
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,698,162,738.30	4,037,497,090.07
应收款项融资	-	-
预付款项	2,764,264,494.63	2,033,361,962.58
其他应收款	4,796,403,496.49	4,801,797,203.32
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,621,389,915.49	29,266,883,362.61
非流动资产：		
长期股权投资	-	-
固定资产	1,081,477,066.13	972,475,061.15
在建工程	17,527,462,777.78	18,522,136,822.14
无形资产	98,491,432,394.17	92,491,432,394.17
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	118,106,046,904.08	111,505,673,278.46
资产总计	137,727,436,819.57	140,772,556,641.07
流动负债：		
短期借款	-	-
应付票据	-	-
应付账款	3,187,136,726.73	3,542,760,106.11
预收款项	-	-
应付职工薪酬	1,226,797,076.08	21,262,390.61
应交税费	588,147,387.39	30,656,343.67
其他应付款	6,536,232.97	60,766,469.49
一年内到期的非流动负债	2,764,264,494.63	2,033,361,962.58
其他流动负债	-	-
流动负债合计	14,499,582,484.59	15,426,839,362.57
非流动负债：		
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	14,499,582,484.59	15,426,839,362.57
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	1,081,477,066.13	972,475,061.15
资本公积	17,527,462,777.78	18,522,136,822.14
盈余公积	98,491,432,394.17	92,491,432,394.17
未分配利润	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	123,227,854,334.98	125,345,717,278.50
负债和所有者权益(或股东权益)总计	137,727,436,819.57	140,772,556,641.07

法定代表人：杨畅 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 2026年9月30日

项目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	9,462,561,182.07	16,434,233,116.64
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,698,162,738.30	4,037,497,090.07
应收款项融资	-	-
预付款项	2,764,264,494.63	2,033,361,962.58
其他应收款	4,796,403,496.49	4,801,797,203.32
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,621,389,915.49	29,266,883,362.61
非流动资产：		
长期股权投资	-	-
固定资产	1,081,477,066.13	972,475,061.15
在建工程	17,527,462,777.78	18,522,136,822.14
无形资产	98,491,432,394.17	92,491,432,394.17
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	118,106,046,904.08	111,505,673,278.46
资产总计	137,727,436,819.57	140,772,556,641.07
流动负债：		
短期借款	-	-
应付票据	-	-
应付账款	3,187,136,726.73	3,542,760,106.11
预收款项	-	-
应付职工薪酬	1,226,797,076.08	21,262,390.61
应交税费	588,147,387.39	30,656,343.67
其他应付款	6,536,232.97	60,766,469.49
一年内到期的非流动负债	2,764,264,494.63	2,033,361,962.58
其他流动负债	-	-
流动负债合计	14,499,582,484.59	15,426,839,362.57
非流动负债：		
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	14,499,582,484.59	15,426,839,362.57
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	1,081,477,066.13	972,475,061.15
资本公积	17,527,462,777.78	18,522,136,822.14
盈余公积	98,491,432,394.17	92,491,432,394.17
未分配利润	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	123,227,854,334.98	125,345,717,278.50
负债和所有者权益(或股东权益)总计	137,727,436,819.57	140,772,556,641.07

法定代表人：杨畅 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 2026年9月30日

项 目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	6,521,589,108.22	6,289,081,142.19
交易性金融资产	--	--
应收票据	--	--
应收账款	86,246,36,119	19,227,06,014
应收款项融资	--	--
预付款项	2,394,264,494.63	2,326,126,761
其他应收款	46,467,193,467.92	46,489,432,566.17
其中：应收利息	--	--
应收股利	--	--
存货	1,034,231,700.08	1,038,369,084.23
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	3,162,16,171	2,430,302,46
流动资产合计	77,127,230,677.06	74,822,136,622.74
非流动资产：		
长期股权投资	--	--
其他权益性投资	--	--
长期应收款	--	--
长期股权投资	9,030,546,767.66	9,031,647,46,023
其他非流动金融资产	--	--
其他权益工具投资	867,290,000.00	867,290,000.00
投资性房地产	6,279,34,86,027	6,279,34,86,027
固定资产	366,496,446.09	274,076,617.28
在建工程	--	--
使用权资产	--	--
无形资产	106,367,43,661	115,623,36,668
开发支出	--	--
商誉	--	--
长期待摊费用	--	--
递延所得税资产	1,196,277,36,616	792,773,36,719
递延收益	176,653,32,533	102,106,43,123
非流动资产合计	17,527,462,86,777.78	18,027,326,86,496
资产总计	94,664,636,46,478	92,849,461,42,609