

金融街控股股份有限公司

公司 2025 年度市值管理工作评估报告

为落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》有关工作要求，根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》等相关要求，经董事会审批，公司于 2025 年 4 月制定并披露了《公司市值管理工作计划》。根据上述要求，长期破净公司应当至少每年对估值提升计划的实施效果进行评估，评估后需要完善的，应经董事会审议后披露。

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，公司股票连续 12 个月内每个交易日收盘价低于最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产。公司召开第十届董事会第五十一次会议，对 2025 年度市值管理工作的实施效果进行评估，审议通过了《公司 2025 年度市值管理工作评估报告》，具体如下：

一、强化经营调度 促进公司稳健发展

（一）市值管理工作计划方案

公司将根据发展战略，聚焦主业，诚实守信、规范运作，保障公司财务稳健，提升经营效率和盈利能力，实现公司持续、稳定、健康发展，夯实公司市值管理的基础。

公司房地产开发业务将紧跟市场、加强调度，在平衡好量价关系的基础上，持续加强项目销售去化，提高销售流速和回款效率，并结合资金情况拓展投资符合公司要求的项目；资产管理业务做精核心物业，强化潜力物业，完善运营标准体系，整合物业管理服务，提升经营收益，同时打造运营品牌，积极拓展市场化管理输出项目；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；城市更新业务推进公司内部存量资产改造长租公寓，并以合理成本获取长租经营项目，推进城市更新转型发展。同时，公司将继续艰苦奋斗、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。

（二）实施效果评估

2025 年度，公司对主要国家房地产市场发展情况、企业经营模式进行了剖析，

对中国房地产市场的发展现状和未来趋势进行总结，并结合公司自身情况编制了“十五五”规划，明确提出“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”的发展战略，在聚焦主业的基础上，明确了公司业务转型发展的思路、方向。

公司围绕“十五五”规划开展了以下工作：

1. 业务层面：2025年，公司实现营业收入80.0亿元，归属于母公司股东的净利润-53.8亿元，较2024年减亏。

① 房产开发业务方面，公司结合项目节点和市场形势变化，制订针对性的销售策略，持续开展系统性销售调度，2025年房产开发业务实现销售签约额约72.5亿元。② 资产管理业务方面，公司写字楼板块积极拓展客户，灵活调整定价体系，多措并举提升项目服务品质与市场竞争力，全力保障各项目出租率和主要客户稳定；商业板块积极研判市场，实现项目关键业态补充和区域品牌升级，同时研究推动项目未来价值升级，重塑项目竞争力；酒店板块从服务细节入手提升客户体验，并通过项目间联动、商旅平台等方式拓展收入。2025年资管业务（含文化旅游）实现收入约20.0亿元，实现息税前利润约11.3亿元。③ 文化旅游业务方面，一是提升在运营文化旅游项目，慕田峪长城项目围绕长城国际会客厅建设，强化特色体验，扩大市场覆盖，实现收入增长13.6%，旅游人数增长8.5%，遵化古泉小镇项目战略性布局“医-康-养”产业链，推动构建古泉小镇一站式康养服务体系；二是挖掘存量项目资源禀赋和内在价值，公司天津之心超高层观光项目年内开业后，市场影响力持续提升；惠州巽寮湾项目通过升级基础设施、更新主题打卡装置等方式，提升景区消费品质与游客体验，激活区域市场活力。④ 城市更新业务方面，公司北京市西城区月坛“金树如院”公寓项目保持满租；同时公司加大力度推动盘活闲置项目，其中重庆九曲花街商业改造项目年内完成并实现开业，苏州融悦湾人才公寓改造项目也在年内启动；同时年内获得北京市西城区百万庄大街长租公寓改造项目，城市更新业务持续推进。

2. 资金层面：一是面对房地产行业和市场变化，完善销售管控模式，推进项目销售签约和回款，经营活动现金流净额连续7年保持为正；二是积极开展融资工作，充分梳理探索融资资源，多措并举募集与公司发展需求相匹配的资金；

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。

二、以投资者需求为导向强化信息披露管理

（一）市值管理工作计划方案

公司始终坚持信息披露的规范、真实、准确、完整、及时等原则性要求，强化信息披露管理，将其作为投资者关系管理工作的前置性首要任务，增强信息披露质量和透明度。公司每年坚持披露社会责任报告/ESG报告。未来，公司将持续做好信息披露工作。

（二）实施效果评估

公司持续坚持信息披露的规范、真实、准确、完整、及时等原则性要求，强化信息披露管理，提升信息披露质量。

2025年度，公司根据业务管理需要和监管要求，发布定期报告4份，披露临时公告116份，充分披露公司财务状况、经营成果、业务发展、融资管理等投资者关注的信息，有效向资本市场传递公司价值。2025年度，公司荣获2024~2025年度深圳证券交易所信息披露工作“良好”评价。

公司每年坚持披露社会责任报告/ESG报告，2025年4月，公司披露2024年度社会责任报告暨ESG报告，向投资者充分展示了公司在高质量发展、客户服务、安全生产、公司治理、员工发展、绿色运营以及社区共建等方面的工作。公司2024年度社会责任报告暨ESG报告荣获中诚信绿金AA-评级（房地产上市公司最高等级），荣获价值在线（易董）“2025年度上市公司ESG价值传递奖”。

三、持续积极开展投资者关系管理

（一）市值管理工作计划方案

公司保持畅通的投资者沟通渠道，积极收集、分析市场各方对公司投资价值的判断和对上市公司经营的预期，及时报送公司管理层，搭建公司与投资者有效沟通的桥梁。

1. 组织年度业绩说明会：公司在每年的年度报告披露后举行年度业绩说明会。公司年度业绩说明会由公司董事会主要领导以及相关高级管理人员参加，在严格遵守信息披露相关规定的前提下，公司与投资者充分沟通公司经营情况、发展质量和内在价值。

2. 强化投资者交流专线：公司加强投资者日常交流和维护工作，设立专人专岗负责投资者热线电话，监测回复互动易问题，及时、准确、完整、合规地与投资者进行日常交流互动。

3. 设立投资者交流接待日：公司将每周三下午设立为投资者接待日，在相对固定的时间、安排相对集中的时间，与前来调研交流的投资者相对深入的交流沟通，在维护股东利益、传递公司价值的同时，将资本市场投资者的关注关切和价值信息传递给公司。

（二）实施效果评估

公司高度重视投资者关系管理，建立了多元化投资者沟通交流渠道，通过业绩说明会、互动易平台、投资者热线电话、投资者接待日等多样化渠道开展投资者关系管理工作，回应投资者关切，帮助投资者全方位、深层次了解公司经营发展全貌，搭建公司与投资者有效沟通的桥梁。

1. 组织年度业绩说明会：为了更广泛更充分地与投资者交流，2025年5月，公司通过价值在线(www.ir-online.cn)以网络互动方式召开2024年度业绩说明会，公司董事长、独立董事、总经理、董事会秘书、财务总监以及相关高级管理人员参加了本次业绩说明会，与38名投资者就公司经营动态、业务进展、发展规划、股东支持等方面进行了互动交流，共回答投资者问题53个，更好地传递公司的投资价值，增强投资者对公司的了解。

2. 强化投资者交流专线：公司加强投资者日常交流和维护工作，设立专人专岗负责投资者热线电话，2025年度共计接到投资者热线电话57次；公司设立专人专岗负责监测回复互动易问题，2025年度在互动易上共计回复投资者问题127个；公司持续对投资者关注的经营动态、业务进展等各类问题及时回应，及时、准确地向投资者传递公司经营发展信息。

3. 设立投资者交流接待日：公司将每周三下午设立为投资者接待日，在相对固定的时间、安排相对集中时间，与前来调研交流的投资者相对深入的交流沟通，2025年度接待1次机构投资者现场调研，回复投资者问题数十个。

四、加强舆情关注 回应市场关切

（一）市值管理工作计划方案

公司设置专岗负责舆情监测管理，每日跟踪分析公司舆情环境、股价变化，

建立全面的舆情监测与危机预警机制，强化危机的预防和应对能力，积极维护公司的公共形象。

如果公司发现可能对投资者决策或者公司股票交易产生较大影响的舆情，公司应当根据实际情况及时通过发布澄清公告、官方声明等方式回应。

（二）实施效果评估

公司设置专人专岗负责舆情监测管理，每日跟踪分析公司舆情环境、股价变化，建立全面的舆情监测与危机预警机制。

五、实施现金分红

（一）市值管理工作计划方案

公司将根据《公司法》、《公司章程》及中国证监会的相关规定，结合公司实际情况和发展需要，充分考虑全体股东的整体利益，并兼顾公司的长远利益及公司的可持续发展，在条件允许时，积极实施现金分红，回报股东。

（二）实施效果评估

公司高度重视股东回报，自2000年上市以来连续23年进行现金分红，累计现金分红达110亿元。受房地产行业持续调整影响，2023年度以来，公司归母净利润亏损，暂不具备现金分红条件。未来，公司将努力提升盈利能力，在条件允许时，积极实施现金分红，回报股东。

六、其他合规措施

（一）市值管理工作计划方案

公司将持续关注市值管理相关政策，积极研究其他市值管理措施，在各方面条件成熟时，采取相关措施提振投资者信心。

（二）实施效果评估

近年来，公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司（简称“金融街集团”）采取多种措施积极支持公司发展：在盘活存量资产方面，金融街集团及其下属相关子公司以公允价格收购公司持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店、天津瑞吉金融街酒店、惠州喜来登酒店等资产，有利于优化公司自持物业结构，提升公司自持物业板块的整体盈利水平，有利于公司回笼资金。在资金支持方面，为促进公司业务发展，保障公司资金安全，金融街集团及其下属相关子公司向公司提供用途灵活、利率公允的各类借款，为公司长远发展提供稳定的资金支持和畅通

的融资渠道。

金融街控股股份有限公司

董事会

2026年4月29日