

证券代码：000402

证券简称：金融街

## 金融街控股股份有限公司

### 2023年5月22日投资者关系活动记录表

编号：2023-05-03

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"/> 一对一沟通 <input type="checkbox"/> 其他_____
参与单位名称	线上参与公司 2022 年度业绩说明会的全体投资者
时间	2023 年 5 月 22 日 15:00-16:00
地点	价值在线（www.ir-online.cn）
上市公司接待人员	公司董事长、总经理、独立董事、董事会秘书、财务总监、负责投资经营的副总经理
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1.公司 2022 年销售情况如何？</p> <p>答:2022 年，公司实现销售签约额 315.2 亿元，实现销售面积 138.9 万平米。从产品类型看，公司住宅产品实现销售签约额 288.5 亿元（销售面积 127.4 万平米）；商务产品实现销售签约额 26.7 亿元（销售面积 11.5 万平米）。</p> <p>2.目前公司股价低迷，公司有什么举措来提升股价和投资者信心？</p> <p>答:公司非常理解股东对于股票价格的关注，关于公司的股票价格，有以下几个方面：（1）公司控股股东金融街集团及其一致行动人一直看好公司的持续稳健发展，基于对公司持续稳定发展的信心和对公司股票价值的合理判断，自 2014 年 4 月起至今，多次在二级市场增持公司股票，累计增持 29,046 万股，金融街集团及其一致行动人合计持股比例达到 36.77%。（2）为了传递公司董事、监事及高级管理人员对公司经营发展的信心，表明公司管理层重视提振投资者信心的态度，过去几年内，公司董事和高级管理人员多次以自有资金增持公司的股票。（3）公司充分理解投资者对股价的关注，但是股价确实受多种因</p>

素综合影响，公司会努力做好自身经营管理工作，实现公司经营业绩的持续、健康、稳健发展。同时，公司高度重视对资本市场股东的现金回报，自上市以来，每年都通过现金分红的方式回报公司股东。(4) 公司将与投资者保持良好沟通，获取投资者对于公司经营思路的认可和支持。

3.公司在全国范围内共有多少持有型物业？

答:公司在北京、上海、天津、重庆、武汉等城市核心地段持有约 144 万平米物业。

4.贵司在雄安新区有开发项目吗？

答:截至目前，公司未在雄安新区开发项目。

5.公司有没有打算回购股份？

答:公司充分理解投资者对股价的关注。但是股价确实受多种因素综合影响。在房地产行业面临巨大经营压力的经营环境下，公司将按照“加速回款、保障安全、自我革新、谋划未来”的经营策略，以确保公司现金流安全为首要任务，灵活应对市场环境变化，全面推进增收节支、降本增效，保持公司安全稳健经营。除加强公司自身经营管理外，公司高度重视投资者沟通交流，通过投资者电话专线、投资者网络互动易、周三投资者接待日、专业策略交流会、年度投资者业绩说明会等多种渠道和投资者交流沟通行业形势、发展战略、经营管理等情况，及时、真实、准确、完整地向投资者传递公司内在价值。2014 年 4 月起至今，公司控股股东金融街集团及一致行动人多次在二级市场增持公司股票，累计增持 29,046 万股；公司董事、高级管理人员多次以自有资金通过二级市场增持公司股票，2008 年起至今，累计增持 423 万股，表达对公司持续发展的信心。公司目前没有回购计划。

6.公司今年公开市场融资情况如何？

答:2023 年初至今，公司完成 2 期公募公司债券和 2 期中期票据发行并足额募集 58.7 亿元，平均票面利率 3.58%，发行利率均处于市场优秀水平；完成金融街中心（碳中和）绿色 CMBS 发行工作，发行规模 85 亿元，利率 3.6%，创造了当期市场优秀利率水平；完成 4 期供应链 ABS 发行工作，发行规模 7.8 亿元，改善公司经营性现金流。通过融资结构的调整和优化，公司整体债务规模和资金成本进一步降低。

7.股票跌破净资产那么多为什么不回购？

答:公司充分理解投资者对股价的关注。但是股价确实受多种因素综合影响。在房地产行业面临巨大经营压力

的经营环境下，公司将按照“加速回款、保障安全、自我革新、谋划未来”的经营策略，以确保公司现金流安全为首要任务，灵活应对市场环境变化，全面推进增收节支、降本增效，保持公司安全稳健经营。除加强公司自身经营管理外，公司高度重视投资者沟通交流，通过投资者电话专线、投资者网络互动易、周三投资者接待日、专业策略交流会、年度投资者业绩说明会等多种渠道和投资者交流沟通行业形势、发展战略、经营管理等情况，及时、真实、准确、完整地向投资者传递公司内在价值。2014年4月起至今，公司控股股东金融街集团及一致行动人多次在二级市场增持公司股票，累计增持 29,046 万股；公司董事、高级管理人员多次以自有资金通过二级市场增持公司股票，2008 年起至今，累计增持 423 万股，表达对公司持续发展的信心。公司目前没有回购计划。

8.高分红之前一直是公司对外宣传的靚点，前几年股东大会董事长说过每年会拿出利润的百分之三十分红，如今公司已经连续两年铁公鸡似的分红了，请问公司之前宣称的高分红回报股东的政策还有效吗？未来几年的分红计划如何？

答:公司高度重视投资者的现金分红。自 2000 年以来，公司连续超过 20 年实施现金分红，累计现金分红约 110 亿元，年均现金分红占归属于母公司净利润比例约 30%。公司 2021~2022 年度的现金分红方案符合证监会对上市公司现金分红的要求，也符合公司章程的规定，同时，在房地产行业面临巨大经营压力的背景下，从平衡短期经营情况和长期稳健发展、当期股东分红和长期股东回报的角度，更好地保障公司经营安全、财务稳健、持续发展，公司从满足监管和制度要求考虑，在与投资者充分沟通的基础上制定年度分红方案。

9.公司 23 年半年报能否扭亏，如果不能的话是否需要预告？

答:公司将根据市场环境的变化加快项目销售，全面推进增收节支，降本增效，保证公司经营安全。如有需要提前预告事项，公司会按照监管要求及时进行相关信息披露。

10.公司目前三条红线指标情况如何，达标计划怎么安排？

答:公司 2022 年末现金短债比达标，另外两条红线指标较以前年度优化。2023 年，面对依然严峻的行业形势，公司将坚持“开发业务与资管业务双轮驱动”的发展战略，按照“加速回款、保障安全、自我革新、谋划未来”的经

营策略,以确保公司现金流安全为首要任务。公司将有序降低有息负债规模,持续优化资产负债结构,努力实现经营稳健和财务安全。

#### 11.近期有没有可以提振股价的举措?

答:公司非常理解股东对于股票价格的关注,关于公司的股票价格,有以下几个方面:(1)公司控股股东金融街集团及其一致行动人一直看好公司的持续稳健发展,基于对公司持续稳定发展的信心和对公司股票价值的合理判断,自2014年4月起至今,多次在二级市场增持公司股票,累计增持29,046万股,金融街集团及其一致行动人合计持股比例达到36.77%。(2)为了传递公司董事、监事及高级管理人员对公司经营发展的信心,表明公司管理层重视提振投资者信心的态度,过去几年内,公司董事和高级管理人员多次以自有资金增持公司的股票。(3)公司充分理解投资者对股价的关注,但是股价确实受多种因素综合影响,公司会努力做好自身经营管理工作,实现公司经营业绩的持续、健康、稳健发展。同时,公司高度重视对资本市场股东的现金回报,自上市以来,每年都通过现金分红的方式回报公司股东。(4)公司将与投资者保持良好沟通,获取投资者对于公司经营思路的认可和支持。

#### 12.股票不断创新低,市值只有150多亿,如何脱困?

答:公司非常理解股东对于股票价格的关注,关于公司的股票价格,有以下几个方面:(1)公司控股股东金融街集团及其一致行动人一直看好公司的持续稳健发展,基于对公司持续稳定发展的信心和对公司股票价值的合理判断,自2014年4月起至今,多次在二级市场增持公司股票,累计增持29,046万股,金融街集团及其一致行动人合计持股比例达到36.77%。(2)为了传递公司董事、监事及高级管理人员对公司经营发展的信心,表明公司管理层重视提振投资者信心的态度,过去几年内,公司董事和高级管理人员多次以自有资金增持公司的股票。(3)公司充分理解投资者对股价的关注,但是股价确实受多种因素综合影响,公司会努力做好自身经营管理工作,实现公司经营业绩的持续、健康、稳健发展。同时,公司高度重视对资本市场股东的现金回报,自上市以来,每年都通过现金分红的方式回报公司股东。(4)公司将与投资者保持良好沟通,获取投资者对于公司经营思路的认可和支持。

#### 13.近期有机构投资者调研公司,他们对公司目前股价是否认可?

答:近期,包括证券、基金及寿险等机构投资者到公司调研,公司与嘉宾主要就房地产市场情况、公司房产开

发经营情况、公司自持物业情况进行了沟通交流。

14.公司融资成本大概是多少？

答:2022年，公司坚持财务稳健，将资金安全作为经营管理工作的重中之重。公司保持畅通融资渠道，通过发行公司债、中期票据、CMBS、供应链ABS及金融机构借款，为公司募集期限合理、成本较低的资金，公司整体资金成本较去年有所下降，2022年融资成本区间为2.80%-6.70%。

15.2023年是否还有资产出售计划？

答:2023年公司将保障现金流安全作为首要工作任务，按照市场化原则，结合不同产品特点积极稳妥推进产成品去化。

16.能不能尽快引入基础设施投资基金，改善高负债结构？

答:公司一直以来积极关注REITs政策进展。2023年3月24日，国家发改委和中国证监会发布政策，将REITs试点范围拓宽至商业类基础设施领域。为此，公司第一时间就最新政策开展了研究，公司会结合自身经营发展需求，审慎推进商业类基础设施REITs。

17.公司目前负债规模怎样？有何降低负债的措施

答:2022年度公司按照“团结一心、优化管理、保障安全、稳健发展”的总体思路，抓回款、控支出、降负债，推进各项经营工作稳步开展。通过推进项目销售签约和回款，缩短现金流回正周期，全力实现财务稳健。公司2022年末负债规模较以前年度下降。2023年公司将有序降低负债规模，持续优化资产负债结构，努力实现经营稳健和财务安全。

18.张总，您好！请问作为独立董事，您主要履行了公司哪些职责？

答:作为金融街的独立董事，我积极履行职责，努力发挥独立董事的作用。2022年，我本人亲自参加了公司召开的全部股东大会和董事会，听取、审议的议案共79个，同时还参加相关董事会专业委员会，为董事会决策提供支撑。通过会议审议和讨论，我对公司的经营管理、财务管理、审计管理、内控管理、项目投资、利润分配、关联交易、直接融资、按揭担保、财务资助、定期报告等及时进行了了解，对公司重大投融资项目进行详细审查并发表独立意见，积极运用自身的专业知识为公司董事会做出科学决策发挥作用。

19.公司未来会考虑转型吗？

答:面对严峻的行业形势，2023年，公司按照“加速回款、保障安全、自我革新、谋划未来”的经营策略，以确保公司现金流安全为首要任务，灵活应对市场环境变化，全面推进增收节支、降本增效，有序降低有息负债规模，努力实现财务稳健、业务发展。

20.金融街为独立董事履职是否提供了有效的支撑和保障？

答:我认为金融街为独立董事履行职责提供了必要的工作条件并给予了大力支持，公司在召开会议前均提前发送相关材料并进行沟通，涉及独立董事需发表事前认可意见的事项，均在独立董事认可后再提交董事会审议。在会议召开期间，负责主持会议的公司董事长和相关管理人员对独立董事提出的问题均进行了有效的回复和沟通，使独立董事能够深入充分了解审议事项的相关情况，为独立董事进行审议决策提供了有效的支撑。除了参与会议，公司根据经营安排经常组织独立董事到项目现场进行调研，充分了解项目现场市场环境、竞争格局以及项目本身特点，为后续有关决策打好基础。

21.针对目前的租赁行情，2023年及未来几年，公司持有物业，空置率及租金水平会如何变化？

答:公司持有租赁型物业分布于北京、上海、天津、重庆、武汉等城市的核心地段，公司每年会根据项目所在城市和区域的市场情况及时调整租赁策略，保证租金水平及出租率。

22.请问巽寮湾卖的怎么样呢？项目体量多大，去化多少，未来投资预计多少？

答:惠州巽寮湾项目规划建筑面积约353.5万平米，截至2022年末，该项目可结算建筑面积约213万平米。2022年，公司结合项目自身及周边竞品情况，制定积极、灵活的销售策略，推进项目有效去化，今后将根据以销定产原则进行项目开发建设。

23.公司独立董事认为公司应重点开展哪些工作？

答:首先，作为独立董事，应保证全体股东的利益，特别是关注中小股东的利益。作为独立董事，在日常工作中，我们重点关注了关联交易的必要性和公允性，关注了重大事项的审议程序和充分履行信息披露的义务。同时，面对依然严峻的房地产行业形势，公司在做好房地产开发和资产管理业务的同时，应将保障现金流安全作为首要工作任务，加快推进项目销售签约和回款，处置低效资产和

	<p>产成品去化；关注市场动向，建立全周期、多维度的现金流管理机制，统筹大额资金收支关系，保障公司现金流安全。</p> <p>24.与其那么多“高度重视、充分理解”之类的，不如实实在在的给股东派发一些慕田峪长城、巽寮湾景区之类的优惠券，一举多得，实惠看得见（此处应加微笑表情）</p> <p>答:感谢您对公司的关注，也欢迎包括您在内的广大股东到公司运营的项目进行实地体验。</p> <p>25.请问公司有没有规划进入养老地产？</p> <p>答:公司目前没有进入养老地产领域。中国目前逐步进入老龄化社会，养老产业将进入快速增长阶段，公司会密切关注行业动态，认真研究行业规律，审慎、科学决策。</p>
附件清单	无
日期	2023 年 5 月 22 日