

债券代码：	148333.SZ	债券简称：	23 金街 07
	148378.SZ		23 金街 10
	148459.SZ		23 金街 11
	148796.SZ		24 金街 03
	148797.SZ		24 金街 04
	148598.SZ		24 金街 05
	148599.SZ		24 金街 06
	524026.SZ		24 金街 09
	133958.SZ		25 金街 01
	134276.SZ		25 金街 02

平安证券股份有限公司
关于金融街控股股份有限公司
2025 年度业绩预告的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人

平安证券

（住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金
融中心B座第22-25层）

2026年 1 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》、《募集说明书》等相关信息披露文件、公开信息以及金融街控股股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债券受托管理人平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关
事宜做出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为平安证券所作的承诺
或声明。请投资者独立征询专业机构意见,在任何情况下,投资者不能将本报告
作为投资行为依据。

平安证券作为金融街控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）（以下简称“23 金街 07”）、金融街控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）（以下简称“23 金街 10”）、金融街控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）（以下简称“23 金街 11”）、金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“24 金街 03”）、金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（以下简称“24 金街 04”）、金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（以下简称“24 金街 05”）、金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）（以下简称“24 金街 06”）、金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（以下简称“24 金街 09”）、金融街控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“25 金街 01”）、金融街控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“25 金街 02”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及《受托管理协议》的约定，现在就发行人发布的《金融街控股股份有限公司 2025 年度业绩预告》的事项报告如下：

根据发行人披露的《金融街控股股份有限公司2025年度业绩预告》，具体情况如下：

- 1、业绩预告期间：2025年1月1日~2025年12月31日
- 2、业绩预告类型：净利润为负值
- 3、业绩预告情况表

项目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	亏损：450,000 万元 - 650,000 万元	亏损：1,108,372 万元
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：430,000 万元 - 630,000 万元	亏损：997,901 万元
基本每股收益	亏损：1.51 元/股 - 2.17 元/股	亏损：3.71 元/股

注1：上年同期（2024年1月1日~12月31日）数据为2024年年度报告披露数据；

注2：本报告期（2025年1月1日~12月31日）具体数据将在2025年年度报告中予以详细披露。

（二）与会计师事务所沟通情况

公司就业绩预告有关事项已与会计师事务所进行了预沟通，双方在业绩预告方面不存在分歧。公司本次业绩预告未经会计师事务所审计。

（三）业绩变动原因说明

1、公司利润分析

2025年，公司立足稳定、发展战略，围绕“保障安全，强化转型，完善机制，稳健发展”的经营思路，严谨决策，强调资金安全和经营稳健，保证公司平稳经营。

报告期内，公司预计归属于上市公司股东的净利润为负，亏损金额超过公司2024年未经审计净资产的10%，但较2024年减亏。主要情况说明如下：

（1）2025年度，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，预计归母净利润亏损约25~30亿元。

（2）2025年度，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，预计归母净利润亏损约15~30亿元。

公司在年度经营策略的引领下，重点开展以下工作：

（1）2025年度，公司根据自身发展特点与竞争优势推进落实战略部署，公司房地产开发业务持续强化销售调度和去化；资产管理业务优化管理模式，提高服务水平，重点项目出租率保持稳定；文化旅游业务板块中在运营的慕田峪长城、

遵化古泉小镇文化旅游项目经营收入同比增长，存量物业改造的天津之心超高层观光项目获得良好市场反映；城市更新业务持续推进，公司获得北京市西城区百万庄大街长租公寓改造项目，推进重庆九曲花街商业改造项目及苏州融悦湾人才公寓改造项目。

（2）2025年度，公司强化经营调度和资金管控，严格控制和压降成本和费用支出，实现经营活动现金流净额约20亿元，连续7年保持经营活动现金流净额为正。

（3）2025年末，公司货币资金余额约166亿元，连续6年货币资金余额可以覆盖一年内到期的有息负债。

（4）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50亿元。

2、经营业绩改进措施

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。

房产开发业务将密切关注市场形势变化，持续加强经营调度，积极推动销售去化和回款；资产管理业务将调整完善项目运营规划和定位，提升服务水平和客户体验，提升市场化运营能力；稳步推动城市更新、文化旅游业务转型升级发展力度，在促进现有项目经营提升同时，努力拓展和改造新项目。同时，公司将继续艰苦奋斗、精打细算，加强成本费用管控，保障公司平稳经营。

二、影响分析和应对措施

金融街控股股份有限公司目前经营正常，上述事项不会对金融街控股股份有限公司的偿债能力造成重大不利影响。

三、债券受托管理人履职情况

平安证券作为 23 金街 07、23 金街 10、23 金街 11、24 金街 03、24 金街 04、

24 金街 05、24 金街 06、24 金街 09、25 金街 01、25 金街 02 的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，平安证券出具本临时受托管理事务报告。

平安证券后续将持续关注 23 金街 07、23 金街 10、23 金街 11、24 金街 03、24 金街 04、24 金街 05、24 金街 06、24 金街 09、25 金街 01、25 金街 02 本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注 23 金街 07、23 金街 10、23 金街 11、24 金街 03、24 金街 04、24 金街 05、24 金街 06、24 金街 09、25 金街 01、25 金街 02 的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《平安证券股份有限公司关于金融街控股股份有限公司 2025 年度业绩预告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

