

金融街控股股份有限公司

2026年度第四期中期票据发行方案

金融街控股股份有限公司（以下简称“发行人”）的2026年度第四期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，华夏银行股份有限公司（以下简称“华夏银行”）、第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”或“本机构”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案披露如下：

一、发行基本情况

债务融资工具名称：金融街控股股份有限公司2026年度第四期中期票据

品种：中期票据

发行人：金融街控股股份有限公司

发行人所在类别：第三类企业

主承销商：平安证券股份有限公司

联席主承销商：华夏银行股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司

簿记管理人：平安证券股份有限公司

注册通知书文号：中市协注〔2026〕MTN353号

接受注册时间：2026年4月27日

注册金额：114.3亿元

本期发行金额：20.8亿元。其中品种一初始发行规模为10.4亿元，品种二初始发行规模为10.4亿元，发行人与簿记管理人有权根据簿记建档情况对本期中期票据各品种最终发行规模进行回拨调整，即减少其中一个品种发行规模，同时将另一品种发行规模增加相同金额；两个品种间可进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计为20.8亿元。

债务融资工具期限：本期中期票据分为两个品种，品种一为2+2年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为3+2年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露。

二、发行方式的决策依据及过程

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的

投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资人需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，平安证券采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作。集中簿记建档发行工作由平安证券债券承销部门债务融资业务线及债务资本市场部牵头，由平安证券资本承诺及管理委员会、固定收益部等组成，负责组织实施债券集中簿记建档、定价与配售、债券销售、客户营销以及后续管理等工作；对于债券的定价与配售，根据集中簿记建档规则，集体决策确定；对于最终的发行与配售结果，还需以发行简报的形式向公司领导、资本承诺委员会、固定收益部以及其他相关业务部门等进行报告。发行人、簿记管理人的行政负责人表示知晓本发行方案的内容，并已做出相关工作安排。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

详见申购说明。

本期债务融资工具簿记建档时间原则上不进行调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时长不低于30分钟。延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。

（二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，操作时点不得晚于簿记建档截止时间前1个小时，调整后的利率区间上限不得低于有效申购利率上限，并在规定时间内完成簿记。

（2）以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（四）配售

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵

守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，对等于发行利率的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人团队议定，可对配售结果进行适当调整，并做好相关记录：

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售；

（3）簿记管理人可根据投资人历史认购情况、询价的参与度、询价与申购的一致性、是否具备合作潜力等情况对配售情况进行合理调整。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情

形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

（五）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次集中簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知各承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，相关主体协议文本进行存档备查，一旦

发生相关主体的违约行为，受害方可按照协议约定主张自身合法权益。同时，在本期债务融资工具发行过程中，严格执行信息披露的相关规定，并在遵守监管部门规章和自律规范要求以及各方应履行的保密义务前提下，实现发行信息的共享，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：集中簿记建档管理人债券承销发行团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在债券发行前对发行人进行了充分的发行辅导。发行人、集中簿记建档管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对集中簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在集中簿记建档操作过程中均严格执行复核复查程序，以最大限度降低操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若本次发行取消，由发行人通过主承

销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知各承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2023年版）》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查。

发行人涉及MQ.7-3的重要事项如下：重大财务不利变化——企业年度报表或季度报表总资产同比下降30%以上或净资产下降10%以上；企业年度报表或半年度报表营业收入、营业利润、净利润或经营性现金流量净额等财务指标同比大幅下降。

发行人涉及MQ.7-5的重要事项如下：企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失。

2025年度，发行人营业收入799,836.52万元，营业利润

-518,290.76万元，净利润-611,076.97万元，分别较2024年度下降58.07%、增长53.06%和增长47.12%，营业收入下降主要是因为公司房产开发业务结算规模较上年减少，营业收入、营业成本和销售费用相应减少；公司房产开发业务以销定产，结算规模较上年减少，同时公司持续推进降本增效工作，公司较上年实现减亏。2025年度，公司经营性现金流量净额203,245.47万元，较2024年度下降66.12%，主要原因是公司销售签约和销售回款金额较去年减少，同时公司继续加强成本费用管控，经营活动现金流净额持续为正。

2025年度，发行人净利润为-611,076.97万元，较2024年度增长47.12%，绝对金额占发行人2024年末净资产比例为22.14%，为发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失。净利润变化的主要原因为：一是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，房产开发业务毛利润为-54,658.65万元，整体业务毛利润为83,100.74万元；二是由于尽管公司严格控制和压降成本和费用支出，销售费用、管理费用减少，但有息负债规模未显著下降，财务费用仍然维持在一定水平，导致以财务费用为主的期间费用合计为276,099.70万元；三是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，本年度资产减值损失为-224,168.22万元，且对其他非流动资产和投资性房地产等以公允价值计量的资产计提减值损失合计-38,070.02万元，主要为对北京产权交易所有限公司(公司持有其11.06%的股权)的公允价值评估导致的损失；四是2025年度因部分项目公司亏损预计无法弥补，未确认并转回

相应的递延所得税资产，确认所得税费用95,244.14万元。

2025年末，发行人股东权益为2,130,493.41万元，较2024年末下降22.81%，主要系未分配利润减少所致。

拟采取的改善措施：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。发行人始终注重对股东的回报，自2000年上市以来，满足条件情况下均通过现金分红或资本公积转增股本方式进行利润分配。未来，发行人将在充分尊重投资者意见的基础上，结合经营计划和资金状况继续制定后续的利润分配方案。

除上述事项外，本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。（以下无正文）

(本页无正文，为《金融街控股股份有限公司 2026 年度第四期中期票据发行方案》之盖章页)

联席主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司



2026 年 8 月 10 日