



金融街控股股份有限公司 2026 年度 第四期中期票据信用评级报告

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号: CCXI-20262709D-02

声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 根据监管要求，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

跟踪评级安排

- 根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。
- 中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。
- 如未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，或者出现监管规定的其他情形，中诚信国际可以终止或者撤销评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2026 年 7 月 27 日

发行人	金融街控股股份有限公司	
债项及评级结果	金融街控股股份有限公司 2026 年度第四期中期票据（品种一）	AAA
	金融街控股股份有限公司 2026 年度第四期中期票据（品种二）	AAA
发行要素	本期中期票据发行金额为 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，两个品种间可进行双向回拨，回拨比例不受限制。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；品种二发行期限 3+2 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。募集资金拟全部用于偿还公司债务融资工具的本金和利息或用于置换公司已用于偿还债务融资工具利息的自有资金。本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于公司的普通债务。	
评级观点	中诚信国际肯定了金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街控股”、“发行人”或“公司”）拥有强有力的股东支持、自持物业为公司提供稳定的现金流和利润以及融资渠道通畅等方面的优势。同时中诚信国际关注到房地产行业风险、存货结构存在一定压力、经营业绩承压等因素对公司经营及信用状况造成的影响。	
正面		
公司股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）是北京市西城区国资委旗下重要的资产管理平台，公司作为金融街集团核心业务板块，在资金和业务协同等方面持续获得控股股东的支持 公司大部分自持物业位于北京金融街区域，区位较好，可为公司提供稳定的现金流和利润 公司拥有畅通且多元的融资渠道，融资成本低		
关注		
房地产行业仍处于改善修复阶段，对公司经营提出更高挑战 公司新增优质土地储备有限，叠加部分存量项目去化节奏偏慢，存货结构存在一定压力 公司 2023~2025 年呈连续亏损态势，面临较大的经营业绩压力，需持续关注公司后续业绩修复情况		

项目负责人：杜志英 zhydu@ccxi.com.cn

项目组成员：何瑞婷 rthe@ccxi.com.cn

电话：(027)87339288

主体财务概况

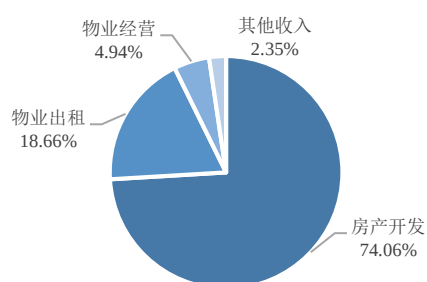
金融街控股（合并口径）	2023	2024	2025	2026.3/2026.1~3
资产总计（亿元）	1,443.72	1,216.33	1,151.76	1,038.94
所有者权益合计（亿元）	402.10	276.01	213.05	216.20
负债合计（亿元）	1,041.62	940.32	938.71	822.74
总债务（亿元）	760.14	738.82	763.21	--
营业总收入（亿元）	125.71	190.75	79.98	27.64
净利润（亿元）	-21.57	-115.56	-61.11	3.39
EBITDA（亿元）	-2.29	-73.53	-26.12	--
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	60.58	59.98	20.32	-4.51
营业毛利率(%)	7.34	3.00	10.39	31.08
净负债率(%)	155.37	222.11	281.28	--
EBIT 利润率(%)	-3.09	-39.35	-34.08	--
EBITDA 利息保障倍数(X)	-0.07	-2.54	-1.08	--

注：1、中诚信国际根据公开的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2024~2025 年审计报告和 2026 年一季度财务报表整理，其中，2023 年、2024 年财务数据分别采用了 2024 年、2025 年审计报告期初数，2025 年财务数据采用了 2025 年审计报告期末数；2026 年一季报未经审计；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用。

发行人概况

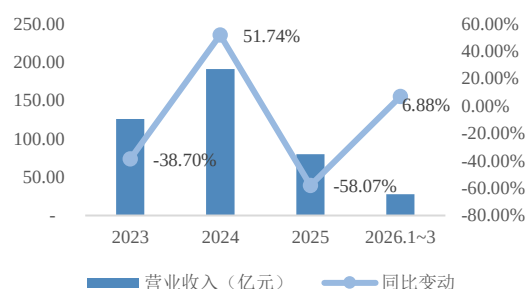
公司成立于 1992 年，前身是北京市金融街建设开发公司。2000 年 6 月通过资产置换在深圳证券交易所上市，股票代码 000402.SZ。公司目前主要业务板块包括房地产开发、物业租赁及物业经营等相关业务，项目主要集中于五大城市群中心城市（京津冀、长三角、大湾区、成渝和长江中游）和周边一小时交通圈卫星城/区域，截至 2025 年末，公司已完成对五大城市群 16 个重点城市的布局，拥有项目全口径可结算规划建筑面积约 1,119 万平米，项目储备充足。近年来公司营业收入随房地产项目结转节奏变化波动较大，2025 年因当期结转项目数量及体量同比缩减，营业收入随之出现大幅下滑。

图 1：2025 年公司收入构成情况



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 2：近年来公司收入走势



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

产权结构：截至 2025 年末，公司注册资本为 29.89 亿元，第一大股东金融街集团及其一致行动人持股比例为 36.77%，系公司控股股东，公司实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市西城区国资委”）。

本期票据概况

本期中期票据发行金额为 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，两个品种间可进行双向回拨，回拨比例不受限制。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；品种二发行期限 3+2 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。募集资金拟全部用于偿还公司债务融资工具的本金和利息或用于置换公司已用于偿还债务融资工具利息的自有资金。本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于公司的普通债务。

本期中期票据拟用于偿付公司存量有息债务，如发行成功，对公司债务总规模不会产生重大影响，债务期限结构将有所优化。考虑到公司融资渠道畅通，备用流动性较好，中诚信国际认为，公司有较为充足的资金偿付本期债券的本金和利息。

业务风险

宏观经济和政策环境

中诚信国际认为，2026 年二季度中国经济延续弱修复、强分化，生产维持韧性，出口超预期增长，新动能持续较快增长、对经济增长贡献超四成。但同时，内需延续疲弱，投资下滑、消费延续放缓，叠加中东地缘冲突外溢效应集中释放，输入型通胀压力对供需形成短期扰动。整体来看，中国经济顶住压力运行在合理区间，发展韧性持续彰显。

详见《新动能贡献超四成，下半年经济增速有望回升但分化延续》，报告链接：

<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/12644?type=1>

行业概况

中诚信国际认为，2026 年预计行业销售及投资下行压力仍存但节奏放缓，政策端或将进入常态化实施阶段，待售面积有望出现拐点性下降，为“十五五”房地产市场触底企稳打下基础，预计未来短期内头部房企的市场地位稳固，但行业颈部及腰部企业的排序或仍有较大波动。

2025 年房地产行业延续调整态势，虽然政策力度同比有所减弱，但全年房地产成交规模降幅已有所收窄，房地产市场去库存取得一定进展，行业处于“止跌回稳”的深度调整阶段；在控增量和优供给的政策背景下，2025 年行业土地投资与开发规模仍有所下行，供求平衡关系正逐步修复。预计 2026 年，投资端仍将呈下行趋势，短期内头部房企的市场地位稳固，但行业颈部及腰部企业的排序或仍有较大波动，这主要取决于其核心资源获取能力、产品打造能力及长库存消化能力；政策端仍着力于精准调控和建立长效机制，不断稳定市场需求及改善预期，商品房待售面积有望出现拐点性下降，但在居民收入预期未能根本性扭转的背景下，购房信心仍不足，去库存压力仍存。

详见《中国房地产行业展望，2026 年 2 月》，报告链接<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/12418?type=1>

运营实力

中诚信国际认为，近年来随着房地产市场下行，公司销售业绩持续下滑，需持续关注公司后续经营改善情况；公司土地储备充沛，但部分项目面临较大去化压力，需持续关注公司项目去化策略的优化升级；公司拿地策略较为谨慎，融资渠道畅通且融资成本低，加之优质的自持物业能为其提供稳定现金流入，整体经营稳健度高。

金融街控股坚持城市群深耕策略，近年来随着房地产市场下行，销售业绩持续下滑，需关注公司后续经营改善情况。

公司坚持深耕五大城市群（京津冀、长三角、大湾区、成渝和长江中游）中心城市的发展战略，项目主要集中于北京、上海、广州、天津、重庆等一二线城市及周边中心城市，截至 2025 年末，公司已进驻五大城市群中 16 个重点城市¹，区域布局较为完善。项目建设方面，公司根据市场形势变化和自身可售货量情况，统筹安排项目工程进度，新开工面积较小，公司 2025 年主要开发北

¹ 16 个城市包括：北京、惠州、天津、重庆、武汉、广州、苏州、廊坊、上海、成都、东莞、遵化、佛山、深圳、无锡、嘉兴。

京房山项目，竣工面积大幅下降。

表 1：公司房地产业务运营情况（万平方米）

	2023	2024	2025
开复工面积	559	380	220
其中：新开工面积	24	33	32
竣工面积	184	182	38

注：以上开发数据为全口径数据。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司房地产开发项目并表及权益比例较高，合作方主要以国有背景开发商为主，合作方较为稳定。从产品类型来看，公司销售产品涵盖住宅和商务地产两类，近年来住宅销售签约占比较高。2025 年公司整体去化速度缓慢，销售面积和销售金额同比降幅超过 50%，销售均价降至 1.46 万元/平方米，整体销售业绩表现偏弱。随着拿地力度收缩、存量项目持续消化，公司后续将面临优质储备项目不足的压力，销售增长动力减弱，未来需重点关注公司经营改善、项目拓展以及存量土地盘活情况。

表 2：近年来公司销售情况（万平方米、亿元、万元/平方米）

	2023	2024	2025
销售面积（全口径）	112	121	50
销售金额（全口径）	232	195	73
销售均价（全口径）	2.07	1.60	1.46

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

从销售区域来看，公司房地产开发项目分布在北京、天津、重庆、广州、苏州、上海等一二线城市及周边城市，持续深耕五大城市群，保持了一定的区域竞争实力。受益于公司在北京地区较大规模的在售货值以及一二线城市较高的景气度，京津冀和长三角为公司销售的主力区域，2025 年两区域销售业绩合计占比约 72%。

表 3：公司全口径销售区域分布情况（亿元、%）

区域	2024		2025	
	销售金额	销售金额占比	销售金额	销售金额占比
京津冀	126.54	65.06	40.22	55.45
长三角	36.71	18.87	12.37	17.06
成渝	10.32	5.31	7.69	10.60
大湾区	12.48	6.42	7.15	9.86
长江中游	8.46	4.35	5.10	7.03
合计	194.51	100.00	72.53	100.00

注：京津冀含北京、天津、廊坊、遵化；长三角含苏州、上海、无锡、嘉兴；成渝含重庆、成都；大湾区含惠州、广州、佛山、东莞、深圳；长江中游含武汉。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司可结算资源较大，土地储备充足，但部分项目面临较大去化压力，需持续关注公司项目去化策略的优化升级。

从土地储备情况来看，截至 2025 年末，公司在全国 16 个城市和地区拥有项目全口径可结算规划建筑面积 1,119 万平方米（对应权益规划建筑面积 922 万平方米），保持较大储备规模，可满足

未来较长时间的开发需求。从区域分布来看，公司土地储备面积前三大城市惠州、北京、天津合计占比 46.78%，其余城市分布相对均衡。在市场需求疲软、项目规划阶段性调整等内外因素共同作用下，公司部分项目工程建设节奏受阻，拉长了项目去化周期，项目去化策略的优化升级或将成为缓解经营压力的关键，未来需重点关注。此外，近年来公司新增土地储备持续收缩，未来推盘计划以存量项目为主，随着主力布局区域的优质存量项目不断去化，存量货值对销售业绩的支撑力度逐渐减弱，若后续土储投资策略未能及时调整，可能出现优质货源供给断层的风险，进而影响公司在行业修复周期中的业绩回升节奏。

表 4：截至 2025 年末公司土地储备区域分布明细（万平方米、%）

城市	可结算建筑面积	占比
惠州	256.29	22.91
北京	155.32	13.88
天津	111.78	9.99
廊坊	102.40	9.15
重庆	95.20	8.51
武汉	94.43	8.44
苏州	70.25	6.28
广州	61.93	5.54
佛山	41.95	3.75
唐山	40.12	3.59
上海	28.65	2.56
成都	17.50	1.56
无锡	16.69	1.49
嘉兴	12.43	1.11
东莞	7.88	0.70
深圳	5.89	0.53
合计	1,118.72	100.00

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

随着房地产行业景气度下行，近年来公司土地投资策略较为谨慎，但新增优质土地储备有限，存货结构存在一定压力；融资渠道畅通且融资成本低，整体经营稳健度高。

近年来公司土地投资策略较为谨慎，拿地金额占全年销售的比例保持在 40%以下。具体来看，公司仍主要布局在五大城市群，2023 年，公司通过招拍挂方式在苏州获取 1 个住宅项目，权益比例为 80%；2024 年，公司通过承债式收购在天津获取 2 个项目；2025 年，公司转让未来公元项目公司 30%股权，参与收购融尚未来项目公司 51%股权，未来公司将继续保持审慎的土地投资策略，并积极探索城市更新、旧城改造、产业联动、长租公寓等投资模式，但考虑到公司现阶段新增土地储备有限，存货结构存在一定压力，未来或将出现优质项目供给断层的风险，存量货值对公司销售业绩、盈利空间的支撑能力亦逐步下行。

表 5：近年来公司土地储备情况（个、万平方米、亿元）

指标	2023	2024	2025
新拓展项目	1	2	1
新增权益规划建筑面积	9.3	12.2	6.3

新增权益土地金额

9.90

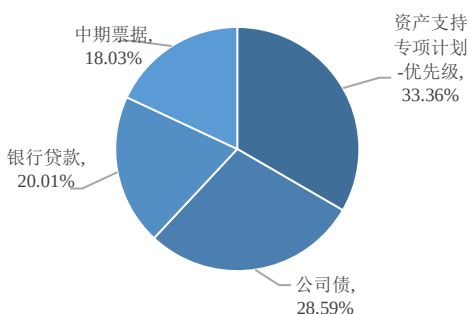
4.35

2.19

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

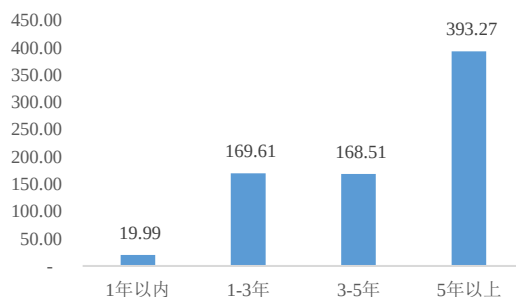
融资方面，公司有息债务²以债券融资、资产支持专项计划以及银行借款为主，近年来公司稳步推进债务压降工作，2025 年末因阶段性储备到期偿债资金，总债务规模有所上升；2026 年 1 月兑付 2025 年 12 月发行的金融街中心 CMBS 后，同口径公司有息负债规模较 2024 年末减少约 51 亿元。近年来公司持续推进高成本债务置换，依托较低的新发债券融资成本，带动整体融资成本稳步下行；2025 年综合融资成本不超过 4%，具有融资成本优势。债务期限方面，公司持续新发债券替换存量债务，加之偿还到期债务，截至 2025 年末，短期债务占总债务的比重约为 2.6%。整体来看，公司债务融资工具发行较为顺畅，利率处于同行业较优水平，经营稳健度高。

图 3：截至 2025 年末公司有息债务构成情况



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 4：截至 2025 年末公司有息债务期限分布（亿元）



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司自持物业位置优越，为其现金流及利润形成较好补充，但受宏观环境影响，部分物业出租率有所下滑且投资性房地产公允价值出现一定下降，未来需持续关注公司物业出租率和租金表现。

公司在北京、上海、天津、重庆等中心城市的核心区域持有写字楼、商业等业态的物业，可为公司现金流及利润形成较好补充。截至 2025 年末，持有项目可出租面积约为 125.51 万平方米，其中写字楼可出租面积占比约 43%，主要位于北京市金融街区域。公司自持物业位置优越，物业结构合理，受宏观经济影响，出租率有所波动但整体出租率维持在较好水平。其中，2023 年公司通过创新业务模式、加强招商管理、提高客户体验等方式，加之重点项目上海静安融悦中心 A 栋完成大客户签约，使得该板块经营业绩同比上升；2024 年受市场下行影响，公司实现物业租赁收入 17.29 亿元，同比下滑 5.28%，但重点项目出租率和租金水平在所处区域保持领先水平；2025 年，由于部分客户经营不善提前解约或撤店以及公司进行品牌调整需要，金融街购物中心和磁器口后街（一二期）出租率明显下降，同期公司实现物业租赁收入 14.92 亿元，同比下降 13.70%。此外，公司部分物业出租率有所下滑且投资性房地产公允价值出现一定下降，在经济下行周期和市场竞争日趋激烈的背景下，需持续关注公司物业出租率和租金收益变动情况。

表 6：近年来公司主要持有出租的物业情况（平方米、%）

城市	主要业态	项目名称	权益	2025 年末可出租面积	出租率		
					2023	2024	2025
北京	写字楼	金融街中心	100	111,160	91	88	90

² 此处有息债务不含应付票据、租赁负债以及其他应付款中的有息负债。

北京	写字楼	金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	100	21,956	66	66	64
北京	商业	金融街购物中心	100	88,384	97	94	88
北京	商业	金融街（西单）购物中心	100	48,414	100	100	100
北京	商业	北京门头沟融悦中心	80	32,605	56	70	90
上海	写字楼	金融街海伦中心	100	89,618	75	80	89
上海	写字楼	静安融悦中心 A 栋	100	78,198	100	100	100
上海	商业	上海金融街购物中心	100	57,144	94	91	91
天津	写字楼	天津金融街南开中心	100	83,374	58	54	54
天津	写字楼	环球金融中心	100	97,971	57	56	53
重庆	商业	磁器口后街（一二期）	100	87,643	71	72	61

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

经营物业方面，公司与酒店集团签订管理合同，除委托管理和特许经营的基本管理费以外，还包括酒店集团完成一定的营业收入指标后获得的更多奖励管理费。截至 2025 年末，公司持有经营物业建筑面积为 9.77 万平方米，包括北京金融街公寓（经营部分）、遵化金融街古泉皇冠假日酒店、北京体育活动中心等经营物业。2025 年，主要受天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店转出影响，公司实现物业经营收入 3.95 亿元，同比下降 14.54%。

财务风险

中诚信国际认为，公司 2023~2025 年呈连续亏损态势，面临较大的经营业绩压力，需持续关注公司后续业绩修复情况；近年来受投资进度放缓及经营亏损影响，公司资产及负债规模均呈下滑趋势，叠加所有者权益收缩，财务杠杆水平持续上行并维持在高位区间；整体偿债指标表现较弱，但公司债务期限结构较好，非受限货币资金对短期债务覆盖充足。

公司 2023~2025 年呈连续亏损态势，2026 年一季度实现短期扭亏，后续经营表现需持续跟踪观察。近年来公司总资产及负债规模均呈下滑趋势，叠加所有者权益收缩，财务杠杆水平持续上行并维持在高位区间，未来需重点关注公司财务杠杆管控、到期债务续接安排以及经营亏损持续侵蚀净资产带来的财务压力。

公司以房地产开发为主业，受房地产行业下行影响，近年来房地产开发收入及占比持续下滑，2025 年房地产开发收入占比降至 74.06%。2025 年受结转项目及体量同比缩减、项目以价换量去化等因素影响，公司房产开发收入同比下降 64.57%，房地产业务毛利率降至-9.23%；物业租赁及物业经营业务收入规模虽有所下降，但收入贡献度有所提升，仍可对公司营业收入提供一定补充，同时物业租赁业务毛利率仍保持 80%以上的较高水平，带动公司 2025 年综合毛利率有所回升。期间费用方面，2023~2025 年公司期间费用整体呈下滑趋势，但期间费用率持续高于当期毛利率水平，对利润造成明显侵蚀。受上述因素综合作用，公司经营性业务利润持续亏损。此外，资产减值、信用减值以及公允价值变动等非经常性损失对公司利润造成进一步侵蚀，导致公司 2024 年出现大额亏损；2025 年，受公司房产开发业务项目结算出现亏损、部分项目计提资产减值准备等因素影响，公司净利润为负但亏损规模有所收窄。2026 年 1~3 月，公司实现营业收入 27.64 亿元，同比增长 6.88%，净利润 3.39 亿元，实现短期扭亏，但本次业绩改善仅为阶段性表现，公司盈利

基础尚不稳固，业绩修复进度与长期盈利可持续性仍存在不确定性，后续经营表现需持续跟踪观察。2026 年 7 月 15 日，公司发布《金融街控股股份有限公司 2026 年半年度业绩预告》，预计 2026 年上半年归属于上市公司股东的净利润亏损 0.8~1.6 亿元，扣除非经常性损益后的净利润亏损 1.3~2.1 亿元，中诚信国际将持续跟踪公司业绩变化情况。

近年来，受房地产行业供需格局深度调整影响，公司主动收缩项目投资与开发建设节奏，叠加持续经营亏损侵蚀净资产，总资产规模呈持续下降趋势。公司流动资产以货币资金、存货和其他应收款为主。由于公司阶段性储备偿债资金，2025 年末货币资金规模有所增加；受调控政策以及区域竞争加剧等因素影响，部分项目去化速度不达预期，开发产品占比不断上升，2025 年末处于 55.98% 的较高水平，存货结构有待改善；公司 2025 年计提存货跌价准备 22.42 亿元，截至 2025 年末已累计计提存货跌价准备 54.26 亿元，占同期末存货账面余额的 11.05%，需关注存货的去化情况及存货价值的稳定性。其他应收款主要由于公司向参股项目提供一定规模拆借资金形成，随着合作项目逐渐结束回款整体呈下降态势；截至 2025 年末，公司对天津复地置业发展有限公司坏账准备余额 9.03 亿元，需关注后续回收情况。公司非流动资产以投资性房地产为主，2025 年以来公司金融街区域核心物业价值基本保持稳定，但天津、武汉等非核心区域等所持有的投资性房地产公允价值有所下降。截至 2026 年 3 月末，公司总资产规模进一步下滑至 1,038.94 亿元，主要是货币资金偿还到期债务所致。

负债方面，除有息负债之外主要为预收款项（含合同负债）、应付款项和其他应付款，近年来整体均呈下降态势，并且随着公司陆续偿还到期债务，负债规模持续下降，截至 2026 年 3 月末，公司负债规模降至 822.74 亿元。所有者权益方面，受经营业绩持续亏损影响，公司未分配利润不断缩减，2025 年末所有者权益规模进一步下降；2026 年 3 月末所有者权益规模变化较小。财务杠杆方面，近年来公司通过销售回款、减少拿地开支以及处置资产等方式回笼资金并压降债务，但受所有者权益下降影响，财务杠杆水平持续上行并维持在高位区间，未来需重点关注公司财务杠杆管控、到期债务续接安排以及经营亏损持续侵蚀净资产带来的财务压力。

表 7：近年来公司财务指标（亿元）

	2023	2024	2025	2026.3/2026.1~3
营业总收入	125.71	190.75	79.98	27.64
营业毛利率（%）	7.34	3.00	10.39	31.08
期间费用合计	29.00	31.00	27.61	5.06
期间费用率（%）	23.07	16.25	34.52	18.30
经营性业务利润	-22.95	-30.52	-24.38	3.22
资产减值损失	-4.29	-49.17	-22.42	--
信用减值损失	-0.19	-10.34	-1.35	-0.04
公允价值变动收益	1.77	-13.30	-3.81	--
净利润	-21.57	-115.56	-61.11	3.39
EBIT 利润率（%）	-3.09	-39.35	-34.08	--
货币资金	137.99	128.11	166.14	68.06
存货	692.01	509.89	436.71	421.98
存货周转率（次/年）	0.16	0.31	0.15	0.18*
开发产品/存货（%）	39.21	54.25	55.98	--

其他应收款	68.62	47.23	46.94	47.77
投资性房地产	395.37	389.80	390.72	391.39
总资产	1,443.72	1,216.33	1,151.76	1,038.94
总债务	760.14	738.82	763.21	--
预收款项（含合同负债）	115.93	46.48	41.96	23.84
应付账款	68.44	58.71	43.50	36.05
其他应付款	61.56	68.76	38.48	37.37
总负债	1,041.62	940.32	938.71	822.74
未分配利润	237.67	126.84	72.99	76.44
少数股东权益	42.72	27.18	17.95	17.66
所有者权益	402.10	276.01	213.05	216.20
资产负债率（%）	72.15	77.31	81.50	79.19
总资本化比率（%）	65.40	72.80	78.18	75.50
净负债率（%）	155.37	222.11	281.28	--

注：加“*”已经年化处理

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司整体获现能力尚可，2025 年现金流承压导致偿债指标表现较弱，但公司债务期限结构较好，非受限货币资金对短期债务覆盖充足。

公司整体获现能力尚可，2025 年受并表项目销售回款规模持续下滑影响，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少，但公司同步压降土地投资及项目建设支出，经营活动现金维持净流入态势；由于公司处置部分资产及子公司等收回部分资金，投资活动现金流转为净流入；出于阶段性储备偿债资金的需求，2025 年筹资活动现金流为净流入。2026 年 1~3 月，公司销售回款同比减少，经营活动现金流转为净流出；随着到期债务集中兑付，筹资活动净现金流呈现大幅净流出。

偿债指标方面，2025 年公司债务规模有所上升，同时受销售回款降幅较大影响，销售商品、提供劳务收到的现金对总债务的覆盖能力大幅下降；经营性业务亏损亦导致 EBITDA 对债务本息的保障能力很弱。公司持续调整债务期限结构，短期债务占比很低，非受限货币资金对短期债务覆盖充足。

表 8：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X）

	2023	2024	2025	2026.3/2026.1~3
销售商品、提供劳务收到的现金	155.36	124.20	78.14	9.14
经营活动现金流净额	60.58	59.98	20.32	-4.51
投资活动现金流净额	3.74	-3.09	6.02	-0.12
筹资活动现金流净额	-96.35	-66.17	11.46	-93.69
总债务/EBITDA	-331.37	-10.05	-29.22	--
EBITDA 利息保障倍数	-0.07	-2.54	-1.08	--
非受限货币资金/短期债务	8.16	3.25	8.14	--
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金	4.89	5.95	9.77	--

注：带*指标已经年化

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司与多家商业银行保持良好的合作关系，截至 2025 年末，公司共获得银行授信额度 1,106 亿

元，其中尚未使用额度为 695 亿元，备用流动性充足。

受限资产方面，截至 2025 年末，公司受限资产合计 452.43 亿元，主要用于生产经营相关的借款抵押，以存货和投资性房地产为主，受限资产占总资产比重为 39.28%。

其他事项

担保方面，截至 2025 年末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 24.57 亿元，公司合并范围内不存在对外担保（不含与子公司之间的担保）。此外，当期末公司不存在影响经营的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

过往债务履约情况：根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至 2026 年 5 月，公司所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

假设与预测³

假设

- 2026 年，预计金融街控股保持谨慎的投资策略，全年销售规模较上年有所下降。
- 2026 年，预计金融街控股房地产业务结算规模延续下行趋势，亏损金额有所收窄。
- 2026 年，预计金融街控股物业租赁板块仍保持较优水平。

预测

表 9：预测情况表

重要指标	2024 年实际	2025 年实际	2026 年预测
净负债率（%）	222.11	281.28	290~330
总债务/销售商品提供劳务收到的现金（X）	5.95	9.77	10~15

资料来源：中诚信国际预测

调整项

流动性评估

中诚信国际认为，金融街控股资金平衡状况尚可，未来一年流动性来源对流动性需求形成覆盖。

公司具备一定经营获现能力，未使用授信额度充足，债务融资工具发行顺畅，利率位于较优水平，资本市场融资渠道较为通畅。公司资金流出主要用于获取土地储备及建安、各项税费支出以及偿还债务。由于公司已储备一定的发行额度，未来将通过自有资金及再融资等多渠道对即将到期的公开债务进行偿付。整体来看公司资金平衡状况尚可，未来一年流动性来源对流动性需求形成覆

³ 中诚信国际对发行人的预测性信息是中诚信国际对发行人信用状况进行分析的考量因素之一。在该项预测性信息作出时，中诚信国际考虑了与发行人相关的重要假设，可能存在中诚信国际无法预见的其他事项和假设因素，该等事项和假设因素可能对预测性信息造成影响，因此，前述的预测性信息与发行人的未来实际经营情况可能存在差异。

盖。

ESG 分析⁴

中诚信国际认为，公司注重安全生产与环保投入，并积极履行作为行业龙头企业的社会责任，为其平稳运营奠定基础；公司治理结构较优，内控制度完善，目前公司 ESG 表现较好，其对持续经营和信用风险负面影响较小。

环境方面，公司房地产业务面临着建设施工对环境产生损害的问题。金融街控股完善环境管理，推动绿色经营，减少建筑建造对环境的负面影响，截至 2025 年末，公司绿色建筑的建筑面积累计超 1,266 万平方米，共 94 个项目获得绿色建筑星级认证。

社会方面，公司作为国有企业，积极开展社会公益活动，扎实将乡村振兴走深走实；公司为员工提供具有竞争力且公平的福利待遇，员工稳定性尚可；公司设立安全维稳工作委员会，建立健全安全生产体系，2025 年以来未发生重大安全事故。

公司治理方面，根据《公司法》及《证券法》等法律法规的要求，公司制定了公司章程，建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构。公司董事会由 9 名董事构成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，独立董事 3 人。内控方面，公司各项规章制度较为健全，目前已建立了较为健全的治理结构和内控体系。战略方面，公司深耕精投五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，坚持以房产开发、资产管理、文化旅游、城市更新为核心业务，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。

特殊调整

物业租赁业务可为公司贡献稳定的现金流和利润，并且公司融资渠道很畅通，融资成本较低，实际财务风险低于财务指标表现。

公司在北京、天津、上海和重庆等一、二线城市持有写字楼、商业等业态的物业，截至 2025 年末，持有项目可出租面积约为 125.51 万平方米，其中写字楼可出租面积占比约 43%，主要位于北京市金融街区域。公司自持物业位置优越，物业结构合理，整体出租率维持在高位。2023~2025 年公司物业租赁业务分别实现营业收入 18.26 亿元、17.29 亿元和 14.92 亿元，可为公司贡献稳定的现金流及利润来源。此外，受房地产行业周期性波动影响，公司财务指标表现较差，但其融资渠道很畅通，新发债成本较低，综合融资成本不超过 4%，实际财务风险低于财务指标表现。

外部支持

公司股东金融街集团背景较为雄厚，业态多元化程度较高；公司作为金融街集团旗下最重要的经营主体，在资金和业务协同方面得到了较强的股东支持。

金融街集团是西城区国资委全资持有的、以资本运营及资产管理为主要业务的国有企业，实力较

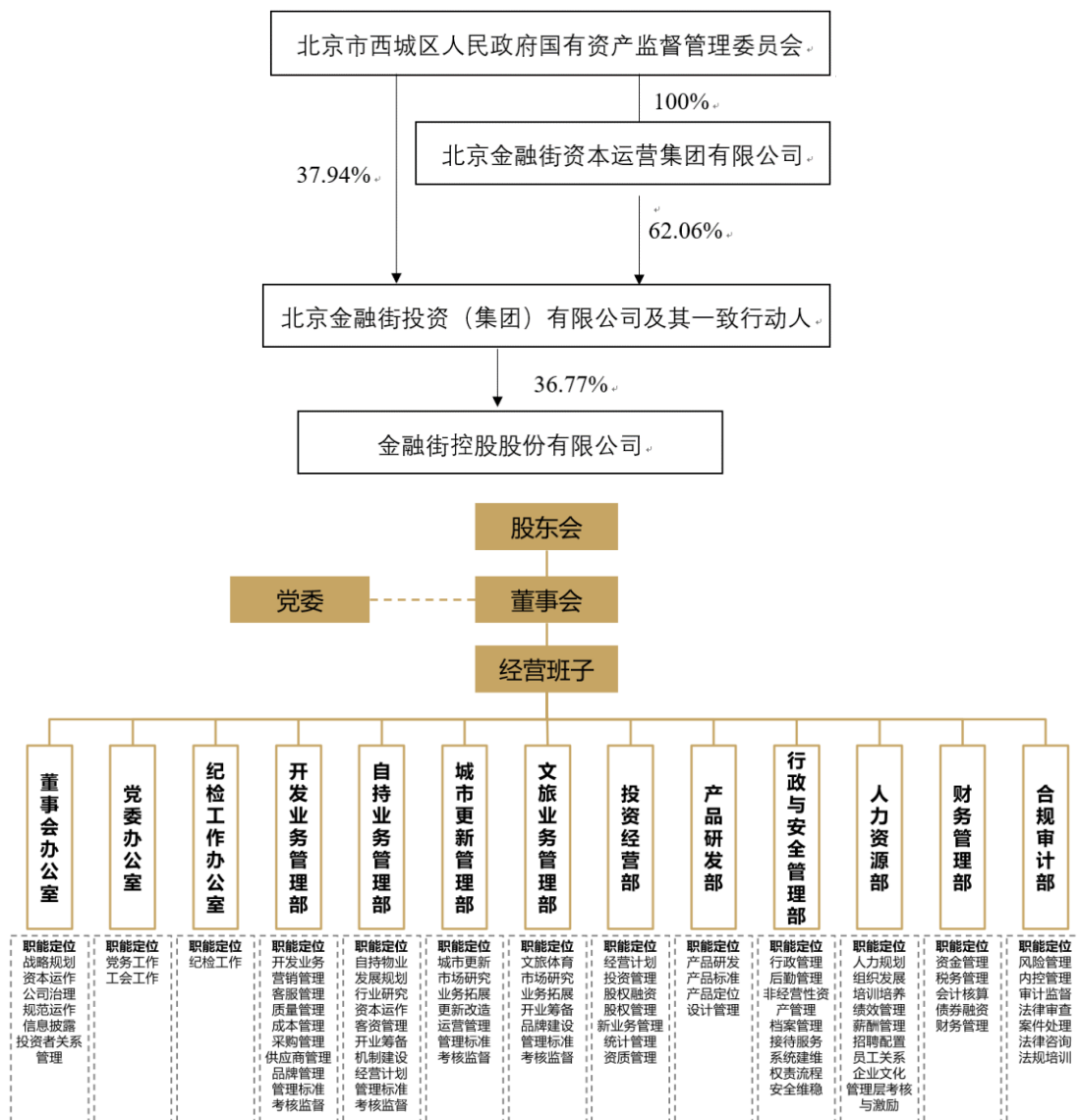
⁴ 中诚信国际的 ESG 因素评估结果以中诚信绿金科技(北京)有限公司的 ESG 评级结果为基础，结合专业判断得到。

为雄厚。金融街集团业务范围涵盖房地产开发、金融保险、医疗健康、教育及文化传媒等。公司作为金融街旗下最重要的业务板块，部分业务的开展可依托于集团丰富的业态，以产生协同优势。资金方面，公司于 2026 年 4 月与金融街集团签署定向永续债权融资协议，获得了 20 亿元无固定期限的融资额度，年化利率为 5 年期贷款市场报价利率(LPR)-50BP。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定“金融街控股股份有限公司 2026 年度第四期中期票据（品种一）”的信用等级为 **AAA**，“金融街控股股份有限公司 2026 年度第四期中期票据（品种二）”的信用等级为 **AAA**。

附一：金融街控股股份有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2025 年末）



资料来源：公司提供

附二：金融街控股股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2023	2024	2025	2026.3/2026.1~3
货币资金	137.99	128.11	166.14	68.06
其他应收款	68.62	47.23	46.94	47.77
存货	692.01	509.89	436.71	421.98
长期投资	48.37	45.81	37.87	37.84
固定资产	24.27	18.17	16.31	16.17
投资性房地产	395.37	389.80	390.72	391.39
资产总计	1,443.72	1,216.33	1,151.76	1,038.94
预收款项（含合同负债）	115.93	46.48	41.96	23.84
其他应付款	61.56	68.76	38.48	37.37
短期债务	16.58	38.65	20.15	--
长期债务	743.56	700.16	743.06	--
总债务	760.14	738.82	763.21	--
净债务	624.74	613.05	599.27	--
负债合计	1,041.62	940.32	938.71	822.74
所有者权益合计	402.10	276.01	213.05	216.20
利息支出	34.24	28.93	24.09	--
营业总收入	125.71	190.75	79.98	27.64
经营性业务利润	-22.95	-30.52	-24.38	3.22
投资收益	0.08	-7.09	0.19	-0.02
净利润	-21.57	-115.56	-61.11	3.39
EBIT	-3.88	-75.07	-27.26	--
EBITDA	-2.29	-73.53	-26.12	--
销售商品、提供劳务收到的现金	155.36	124.20	78.14	9.14
经营活动产生的现金流量净额	60.58	59.98	20.32	-4.51
投资活动产生的现金流量净额	3.74	-3.09	6.02	-0.12
筹资活动产生的现金流量净额	-96.35	-66.17	11.46	-93.69
财务指标	2023	2024	2025	2026.3/2026.1~3
营业毛利率（%）	7.34	3.00	10.39	31.08
期间费用率（%）	23.07	16.25	34.52	18.30
EBITDA 利润率（%）	-1.82	-38.55	-32.65	--
EBIT 利润率（%）	-3.09	-39.35	-34.08	--
净资产收益率（%）	-5.22	-34.08	-24.99	--
存货周转率（X）	0.16	0.31	0.15	0.18*
资产负债率（%）	72.15	77.31	81.50	79.19
总资本化比率（%）	65.40	72.80	78.18	--
净负债率（%）	155.37	222.11	281.28	--
短期债务/总债务（%）	2.18	5.23	2.64	--
非受限货币资金/短期债务（X）	8.16	3.25	8.14	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/总债务（X）	0.03	0.04	0.00	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/短期债务（X）	1.59	0.80	-0.19	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X）	1.77	2.07	0.84	--
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金（X）	4.89	5.95	9.77	--
总债务/EBITDA（X）	-331.37	-10.05	-29.22	--
EBITDA/短期债务（X）	-0.14	-1.90	-1.30	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	-0.07	-2.54	-1.08	--

注：1、中诚信国际分析时将公司计入其他应付款的有息部分调整至长期债务；2、将合同负债分别计入预收款项。

附三：基本财务指标的计算公式

指标		计算公式
资本结构	短期债务	短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务	长期债务+短期债务
	非受限货币资金	货币资金-受限货币资金
	净债务	总债务-非受限货币资金
	资产负债率	负债总额/资产总额
	经调整的所有者权益	所有者权益合计-混合型证券调整
	总资本化比率	总债务/(总债务+经调整的所有者权益)
	净负债率	净债务/经调整的所有者权益
	长期投资	债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资
经营效率	应收账款周转率	营业收入/(应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)
	存货周转率	营业成本/存货平均净额
	营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入
盈利能力	期间费用合计	销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
	期间费用率	期间费用合计/营业收入
	经营性业务利润	营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项
	EBIT（息税前盈余）	利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项
	EBITDA（息税折旧摊销前盈余）	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	净资产收益率	净利润/所有者权益合计平均值
	净利润率	净利润/营业收入
现金流	经调整的经营活动产生的现金流量净额	经营活动产生的现金流量净额-购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金中资本化的研发支出-分配股利利润或偿付利息支付的现金中利息支出和混合型证券股利支出
	流动比率	流动资产/流动负债
偿债能力	速动比率	(流动资产-存货)/流动负债
	利息支出	资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出
	EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出

注：1、“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》证监会公告[2023]65 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

附四：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债项等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，信用风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，信用风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高信用风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，信用风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，信用风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。



独立·客观·专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn