

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

平安证券股份有限公司
关于金融街控股股份有限公司
2024 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）

2025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”）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 2024 年度业绩预告》的事项报告如下：

一、重大事项

根据发行人披露的《金融街控股股份有限公司2024年度业绩预告》，具体情况如下：

（一）业绩预计情况

1、业绩预告期间：2024年1月1日~2024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	-1,200,000万元~ -900,000万元	-194,557万元

项目	本报告期	上年同期
扣除非经常性损益后的净利润	-1,080,000万元~ -780,000万元	-207,159万元
基本每股收益	-4.01元/股~ -3.01元/股	-0.65元/股

注1：上年同期（2023年1月1日~12月31日）数据为2023年年度报告披露数据

注2：本报告期（2024年1月1日~12月31日）具体数据将在2024年年度报告中予以详细披露。

（二）与会计师事务所沟通情况

发行人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。发行人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

2024年，公司以管控好资金安全作为前提，坚持“保安全、调架构、促转型，强机制、树新风、迎变革”的经营策略，确保公司经营安全与持续发展。

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2023年未经审计净资产的10%，主要情况说明如下：

（1）2024年度，公司房地产开发业务采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，实现销售签约额约195亿元，实现并表销售回款约110亿元。由于房地产开发销售业务毛利率有所下滑，根据项目实际工程进度和结算进度，预计公司整体经营归母净利润亏损约28~38亿元。

（2）2024年度，公司持续盘活存量项目/资产，一是加强政府沟通协商，实现北京房山金悦郡项目整售给地方政府作为回迁安置房以及苏州融悦湾写字楼整售给地方政府，公司根据合同价格计提减值准备；二是公司将天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店销售转让给北京金融街投资(集团)有限公司下属酒店管理公司，公司根据评估结果（评估价值以经国资监管机构核准的评估结果为准）计提减值准备。上述盘活存量项目/资产累计销售/转让金额约26亿元，2024年年内实现回

款约8亿元。公司计提资产减值准备，预计归母净利润亏损约21亿元。

(3) 2024年度，公司董事会审议通过《关于收购昌金公司股权及债权、出售昌融公司股权及债权的议案》，董事会同意将持有的参股公司北京未来科学城昌融置业有限公司30%的股权在北交所挂牌转让，并将参与竞买参股公司北京未来科学城置业有限公司在北交所挂牌转让的北京未来科技城昌金置业有限公司51%的股权，上述交易有利于公司降低资产持有量、并收回部分现金流（0.3亿元），实现部分资产处置；有利于公司按照市场化原则推进项目后续经营工作，盘活昌金公司资产。公司根据评估价值（评估价值以经国资监管机构核准的评估结果为准）确认投资损失，预计归母净利润亏损约9亿元。

(4) 2024年度，除第（2）项盘活存量项目/资产外，公司根据会计准则相关规定，基于客观谨慎性原则计提存货减值准备，预计归母净利润亏损约22~30亿元（具体金额以经公司年审会计师审计后财务报表为准）。

(5) 2024年度，受合资公司合作方经营现实等影响，个别合作项目出现经营困难，公司对合资公司按持股比例提供的借款计提坏账准备，预计归母净利润亏损约5~10亿元。

(6) 2024年度，公司不同城市持有项目经营出现差异，根据独立第三方评估机构的初步评估结果，公司在核心城市核心区域物业价值保持稳定，其他投资性房地产项目公允价值有所变化，预计归母净利润亏损约6~13亿元（非经常性损益）。

公司在年度经营策略的引领下，加强产品销售去化，使资金安全更有保障、负债规模有序压降，主要情况如下：

(1) 2024年度，公司坚持双轮驱动的发展战略，房产开发业务实现销售签约额约195亿元，销售签约额在中国房地产销售额百亿企业排名持续提升；资产管理业务营业收入、营业利润以及项目出租率基本保持稳定；

(2) 2024年度，公司在销售签约和回款额保持稳健的基础上，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60亿元，连续6年保持为正；

(3) 2024年末，公司货币资金余额约128亿元，连续五年货币资金余额可以

覆盖一年期内到期负债；

(4) 2024年度，在保障资金安全的前提下，公司有序压降有息负债，2024年末公司有息负债规模较上年减少20多亿元。

2、经营业绩改进措施

公司将立足稳定发展，密切关注政策变动，把握市场机遇，围绕“保障安全，强化转型，完善机制，稳健发展”的经营思路，保障公司资金安全和稳健发展。

公司房地产开发业务将紧跟市场、加强度，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、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 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 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 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 2024 年度业绩预告的临时受托管理事务报告》之盖章页）



2025 年 1 月 24 日