

平安证券-中国铁建第一期持有型不动产资产支持专项计划

2025 年度运营管理机构报告

[报告日：2026 年 4 月 30 日]

本报告内容依据运营管理实施机构与平安证券股份有限公司（作为管理人）签订的《平安证券-中国铁建第一期持有型不动产资产支持专项计划运营管理协议》而编制。

1、报告期间：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

2、运营管理机构解任事件说明

序号	运营管理机构解任事件	是	否
a	运营管理机构未能根据《运营管理协议》按时划付已收到的回收款（除非由于运营管理机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时付款，而使该付款到期日顺延），且经计划管理人通知后 3 个工作日内仍未付款；		√
b	运营管理机构停止经营或计划停止经营其全部或主要业务；		√
c	发生与运营管理机构有关的丧失清偿能力事件；		√
d	运营管理机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；		√
e	运营管理机构未能于运营管理机构报告日当日或之前交付相关报告期间的《运营管理机构报告》（除非由于运营管理机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供，而使运营管理机构提供《运营管理机构报告》的日期延后），且在运营管理机构报告日后 3 个工作日内仍未提交；		√
f	运营管理机构严重违反：a) 除付款义务和提供报告义务以外的其他义务；b) 运营管理机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在运营管理机构实际得知（不管是否收到计划管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过 15 个工作日，以致对回收款产生重大不利影响；		√
g	资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与运营管理机构有关的重大不利变化。		√



3、丧失清偿能力事件说明

序号	丧失清偿能力事件	是	否
a	经相关监管机构同意，运营管理机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出运营管理机构进行重整或破产清算的申请；		√
b	运营管理机构债权人向人民法院申请宣布运营管理机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；		√
c	运营管理机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；		√
d	相关监管机构根据有关法律法规规定责令运营管理机构解散；		√
e	相关监管机构公告将运营管理机构接管；		√
f	运营管理机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；		√
g	运营管理机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。		√

4、目标项目情况

报告期内，目标项目运营收入如下：

指标	数据
可租赁面积（平方米，不含车位）	22,936.97
报告期末已出租面积（平方米，不含车位）	17,339.11
报告期末出租率（%）	75.59
报告期末平均租金单价（元/平方米·月）	123.6
报告期内到期租约面积（平方米）	6,508.97
报告期内续签租约面积（平方米）	5,066.97
报告期内新签租约面积（平方米）	1,375.00
报告期末平均剩余租期（月）	11.00
报告期末租金收缴率（%）	100.00

报告期内，目标项目前五大租户租金金额合计【935.47】万元，占比【35.54】%；目标项目租金收缴率为【100】%，租金违约率为【0】%，平均租金较上年增长【0.49】%。

报告期内，目标项目运营收入和支出情况如下：

序号	项目金额	本期金额(万元)	同期金额(万元)	变动比例(%)
1	租金及物业管理费收入	2,632.47	2,945.57	-10.63
2	其他收入	269.33	314.89	-14.47
	运营收入合计	2,901.80	3,260.46	-11.00
1	税费支出	391.61	442.51	-11.50
1.1	其中：增值税及附加	156.91	182.26	-13.91
1.2	房产税	217.38	237.86	-8.61

1.3	印花税等其他税费	17.32	22.39	-22.64
2	运营管理支出	608.53	549.41	10.76
	运营成本合计	1,000.14	991.92	0.83
	净收入	1,901.66	2,268.54	-16.17

受限于房地产市场持续低迷，报告期内，项目公司运营情况整体较去年同期有所下滑，运营收入同比下降 11.00%；报告期内运营成本同比上升 0.83%。

实际经营业绩和预测金额存在偏差的原因说明：

根据北京中致成国际资产评估有限公司出具的编号为“中致成评咨字[2024]第 0082 号”的《中铁二十五局集团有限公司拟开展资产证券化业务所涉及的南方铁道大厦投资性房地产现金流预测咨询报告》，2025 年度预测租赁收入为 3,135.34 万元。本年度目标项目实际实现运营收入【2,901.80】万元，较预测值【-7.45】%，整体偏离较小。

项目公司运营情况如下：

序号	构成	本期金额（万元）	上年同期金额（万元）
1	目标项目运营收入	2,901.80	3,259.66
2	其他收入	1,256.03	0.43
3	收入合计	4,157.83	3,260.09
4	主营业务成本	864.52	804.53
	其中：折旧等非付现成本	255.99	255.11
5	其他营业成本	-	-
6	税金及附加	255.39	305.71
7	管理费用	-	-
8	财务费用（不含利息收入）	2,905.57	0.13
9	成本合计	4,025.48	1,110.37
10	营业利润	132.35	2,149.71
11	利润总额	132.35	2,149.63
12	所得税	35.12	537.05
13	净利润	97.23	1,612.58
14	息税折旧摊销前净利润	3,293.91	2,404.87

5、与目标项目运营相关的违约及诉讼/仲裁进展情况（如有）

违约情况：无。

诉讼/仲裁进展情况：

案件名称	案情介绍	诉讼/仲裁涉案金额（元）	诉讼/仲裁进展情况

无	无	无	无
---	---	---	---

6、其他事项。

- (1) 目标项目基本情况是否发生变化：否；
- (2) 目标项目运营、维护、管理是否正常：是；
- (3) 目标项目权属是否发生变化：否；
- (4) 目标项目是否存在重大更新改造事项：否
- (5) 项目公司财务数据同比变动较大的原因说明：无
- (6) 是否存在其他影响资产支持证券持有人权益的重要事项：否。

中铁二十五局集团（广东）资产运营有限公司（盖章）



2026年4月30日