

金融街商业地产第 1 期（上海融悦中心）资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告

报告期：2025 年 01 月 21 日-2025 年 12 月 31 日

平安证券股份有限公司

2026 年 04 月

重要提示

管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

<p>所涉及的事项</p>	<p>中审华会计师事务所（特殊普通合伙）提醒财务报表使用者关注财务报表附注二中对财务报表编制基础的说明。专项计划管理人编制专项计划财务报表是为了根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》要求向证券公司住所地中国证监会派出机构和本专项计划持有人呈报。因此，财务报表可能不适用于其他用途。</p>
<p>所涉事项对专项计划收益分配的影响</p>	<p>本段内容不影响已发表的审计意见。本报告仅供本专项计划管理人和按照上述目的使用，而不应发送至除本专项计划管理人、证券公司住所地中国证监会派出机构和本专项计划持有人以外的其他方或为其使用。</p>

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括托管银行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示	2
释义	4
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况	5
一、专项计划基本情况	5
二、专项计划参与机构基本信息情况	6
三、资产支持证券基本情况	7
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况	7
五、报告期内履行职责和义务的情况	9
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况	9
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	9
八、跟踪评级情况	11
九、转让基础资产取得资金使用情况	11
第二节 基础资产情况	12
一、基础资产变化情况	12
二、重要现金流提供方相关情况	12
三、基础资产基本情况	13
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况	14
第三节 资金收支与投资管理情况	15
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况	15
二、基础资产现金流差异情况	16
三、基础资产现金流归集情况	16
第四节 特定原始权益人情况	17
一、特定原始权益人金融街控股股份有限公司情况	17
第五节 增信措施及其执行情况	23
一、增信措施变更情况	23
二、增信措施执行情况	23
三、增信方情况	23
第六节 其他重大事项	25
一、报告期内启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制的情况	25
二、报告期内发生的重大事件	25
三、报告期内持有人会议情况	25
四、管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况	25
五、其他需要披露的事项	25
第七节 附件目录	27
附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明	29
附件二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告	29
附件三、增信机构年度财务报告	29
附件四、抵质押物评估报告	29

释义

释义项	指	释义内容
原始权益人、金融街控股、差额支付承诺人、售回和购回承诺人	指	金融街控股股份有限公司
融兴置地、资产服务机构	指	上海融兴置地有限公司
金树街公司	指	指上海金树街商业管理有限公司。
债务人	指	指融兴置地和金树街公司
托管银行、托管人	指	平安银行股份有限公司
兴宝信托、信托受托人、受托人	指	兴宝国际信托有限责任公司
标的物业	指	系指借款人作为产权方所持有的位于上海静安区中兴路1777号的上海融悦中心A座和位于上海静安区中兴路1683、1729号；恒丰北路129-6、129-8号；沪太路220、270号的上海金融街购物中心（商业部分）。

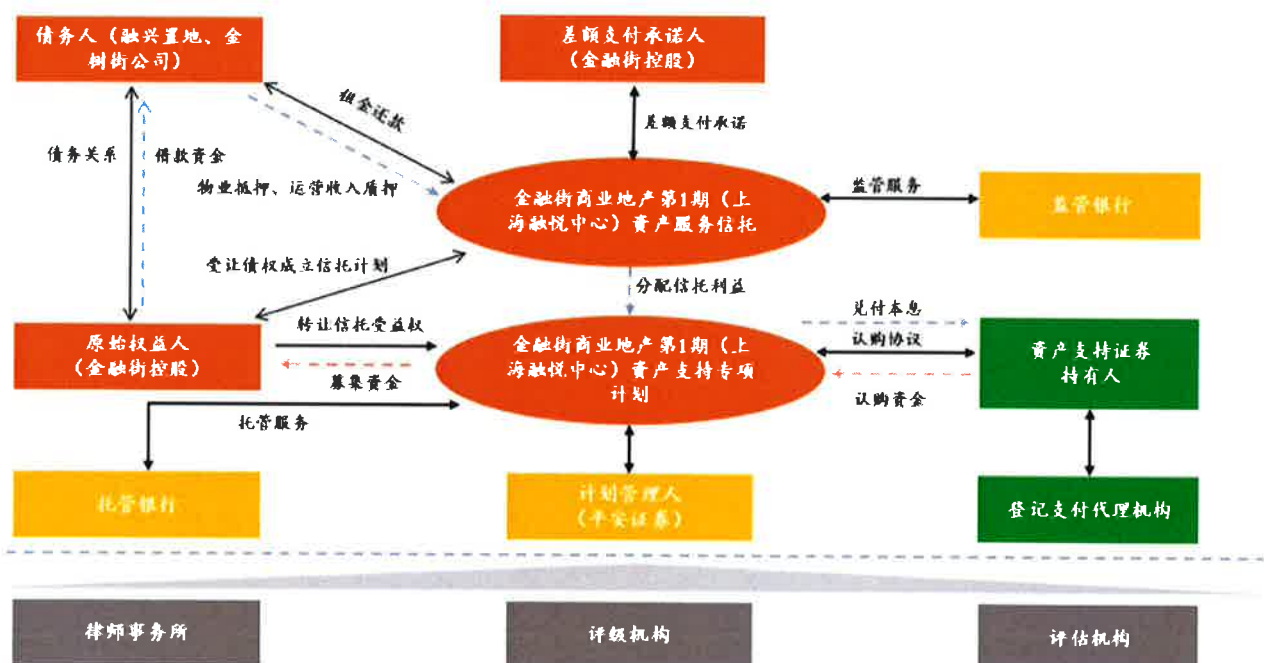
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产支持专项计划
专项计划设立日	2025年01月21日
发行规模	46
存续规模（截至3月31日）	46
是否为双/多SPV	信托计划
增信方式	分层、差额补足承诺、房地产类资产抵押、应收账款质押、现金流超额覆盖
基础资产类型	债权类-商业物业抵押贷款（CMBS）-综合
基础资产具体内容	系指由原始权益人按照《信托受益权转让合同》的约定转让给计划管理人的，原始权益人根据《信托合同》而享有的金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产服务信托的全部信托受益权。
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

交易结构图与说明：



- 1、原始权益人作为出借人与债务人签订总额为【46】亿元（以《借款合同》约定为准）的《借款合同》，确立双方债权债务关系。双方签订《借款合同》后，出借人在本专项计划设立前向债务人发放借款，作为形成出借人对债务人【46】亿元的债权，该协议项下的债权期限为自专项计划设立日至借款到期日。其中专项计划设立日系“金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产支持专项计划”设立之日。借款到期日为专项计划设立日起满18年所在公历月的对应日或借款的债权人按约定宣布全部借款提前到期之日或借款的债权人与借款人另行同意的其他到期之日。
- 2、受托人与出借人和债务人签署《债权债务确认及还款协议》，以确认标的债权受让人即受托人（代表信托）与债务人的债权债务关系以及明确各方权利义务关系，其中债权金额为人民币【46】亿元，债权期限为自专项计划设立日至借款到期日。金融街控股与受托人签署《金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产服务信托之信托合同》，将其合法拥有的根据《债权债务确认及还款协议》对债务人所享有的标的债权作为信托财产交付给受托人，受托人（代表信托）成为债务人新的债权人，在完成标的债权的交付后，受托人（代表信托）有权以债权人名义直接向债务人主张债权。出借人成为信托受益人，享有信托受益权。
- 3、抵押人与受托人（代表信托）签署《抵押合同》，为债务人在《债权债务确认及还款协议》项下的标的债权利息和本金及其他应付款项的偿付义务提供抵押担保。出质人与受托人（代表信托）签署《质押合同》，为债务人在《债权债务确认及还款协议》项下的标的债权利息和本金及其他应付款项的偿付义务提供质押担保。
- 4、资产服务机构与计划管理人（代表专项计划）签署《服务合同》，资产服务机构应按照《服务合同》约定的标准和要求管理、运营目标项目，资产服务机构应按照《服务合同》的约定接收并归集标的目标项目质押收入等款项并定期转付至监管账户，按照《服务合同》的约定履行相应的服务义务。如果资产服务机构发生资产服务机构终止事件，则计划管理人有权要求资产服务机构根据《服务合同》的约定委托第三方对目标项目管理和运营。关于与目标项目运营管理事宜，具体以资产服务机构与计划管理人（代表专项计划）之间签署的《服务合同》的约定为准。
- 5、借款人与计划管理人（代表专项计划）、受托人、监管银行共同签署《监管协议》，对借款人在监管银行开立的用于接收并归集金收入收款账户转付的质押收入等款项的监管账户实施监管。
- 6、认购人通过与计划管理人（代表专项计划）签订《认购协议》，将认购资金以资产支持专项计划的方式委托管理人管理，管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的“资产管理合同”。
- 7、原始权益人根据与计划管理人（代表专项计划）签订的《信托受益权转让合同》的约定，向专项计划转让基础资产，并获得相应对价。计划管理人（代表专项计划）根据与原始权益人签订的《信托受益权转让合同》的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买基础资产。交易完成后，专项计划承接原始权益人与受托人的信托关系，成为信托受益人。基础资产即指原始权益人根据《金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产服务信托之信托合同》对金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产服务信托享有的信托受益权。
- 8、金融街控股出具《差额支付承诺函》，向受托人不可撤销及无条件承诺：在信托账户内累计可供分配的资金未达到必备金额时，金融街控股承诺向信托账户支付信托账户内累计可供分配资金与必备金额的差额部分。

二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	金融街控股股份有限公司	金融街控股股份有限公司

资产服务机构（如有）	上海融兴置地有限公司	上海融兴置地有限公司
差额支付承诺人（如有）	金融街控股股份有限公司	金融街控股股份有限公司
担保机构（如有）	-	-
流动性支持机构（如有）	金融街控股股份有限公司	金融街控股股份有限公司
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司
资产评估机构（如有）	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
现金流预测机构（如有）	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
托管人	平安银行股份有限公司	平安银行股份有限公司

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金额	初始信用评级（如有）	最新信用评级（如有）	最新预期收益率（如有）	收益分配方式	收益分配频率
146078	25 融悦优	2025 年 01 月 21 日	2043 年 01 月 21 日	45.7	AAA	AAA	2.8%	存在提前兑付并支付对应部分利息	按年付息，按计划还本
146079	25 融悦次	2025 年 01 月 21 日	2043 年 01 月 21 日	0.3	无评级	无评级	无	到期按面值偿还	到期分配剩余收益

截至报告期末原始权益人及其关联方风险自留情况：

原始权益人持有全部次级资产支持证券。

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

（一）资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	146078	
证券简称	25 融悦优	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
	0	0

已分配金额小计	0	0
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2026年01月21日	0	12,796
2027年01月21日	0	12,796
2028年01月21日	0	12,796
2029年01月19日	500	12,760.94
2030年01月21日	500	12,851.96
2031年01月21日	500	12,767.84
2032年01月21日	500	12,753.77
2033年01月21日	500	12,774.6
2034年01月20日	500	12,690.75
2035年01月19日	500	12,676.71
2036年01月21日	500	12,767.04
2037年01月21日	500	12,718.14
2038年01月21日	500	12,669.31
2039年01月21日	500	12,655.24
2040年01月20日	500	12,606.53
2041年01月21日	500	12,696.28
2042年01月20日	500	12,578.46
2043年01月21日	450,000	12,633.45
未来分配金额小计	457,000	228,989.02
合计分配金额	457,000	228,989.02

单位：万元 币种：人民币

证券代码	146079	
证券简称	25融悦次	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
	0	0
已分配金额小计	0	0
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2043年01月21日	3,000	
未来分配金额小计	3,000	
合计分配金额	3,000	

(二) 报告期内资产支持证券条款行权情况

适用 不适用

五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者权益行为的情况：

是 否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

适用 不适用

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：
原始权益人

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况：

1、租金归集

(1) 账户设置

借款人在监管银行为其质押租金收入单独开立收款账户，为监管账户。

(2) 监管账户的监管

计划管理人有权根据《监管协议》的约定对监管账户进行监管。

信托存续期内及其后合理期间，计划管理人、监管银行均有权随时查阅所有与质押租金收入有关的电子数据和书面账表。

(2) 账户资金归集频率

自本专项计划基准日起，借款人按半年向监管账户归集质押租金收入直至必备金额。质押收入划款日为基准日起每满【6】个公历月的对应日的前【9】个工作日（该公历月没有对应日的，为该公历月的最后一日），最后一个质押收入划款日为信托终止日前【9】个工作日。如发生加速清偿事件，则质押收入划款日调整为基准日起每满【3】个公历月的对应日的前【9】个工作日（该公历月没有对应日的，为该公历月的最后一日），最后一个质押收入划款日为信托终止日前【9】个工作日。

（3）累计划付必备金额要求

（a）就监管账户核算日（最后一个监管账户核算日除外）及所对应的信托账户核算日而言，系指该等监管账户核算日后对应的最近一个还款日应按照《债权债务确认及还款协议》约定当期向受托人偿还的标的债权利息和本金及其他应付款项之和的金额。受托人应在经计划管理人书面确认后，于各质押收入划款日前向借款人和监管银行各发送一份关于当期借款人应向受托人偿还的标的债权利息和本金及其他应付款项之和的通知单，并可以根据《债权债务确认及还款协议》的约定调整该数值。

（b）就最后一个信托账户核算日而言，系指该信托账户核算日对应的还款日应按照《债权债务确认及还款协议》约定向受托人偿还的当期标的债权利息和本金及其他应付款项之和的金额。受托人应在经计划管理人书面确认后，于对应质押收入划款日前向借款人和监管银行各发送一份关于当期借款人应向受托人偿还的标的债权利息和本金及其他应付款项之和的通知单，并可以根据《债权债务确认及还款协议》的约定调整该数值。

监管银行将相应特定期间的质押租金收入持续划付至信托账户，直至该特定期间的累计划付至信托账户的金额达到必备金额为止。

2、信托层面

（1）质押租金收入按半年归集至信托账户

自本专项计划基准日起，监管银行按半年向信托账户划付质押租金收入。

每个质押租金收入划款日后第2个工作日。监管银行按照合同约定，将质押租金收入从监管账户划付至信托账户，直至达到必备金额为止。

（2）信托还款

信托使用信托账户中的资金，在还款日之前完成还款。

（3）还款补足

截至任何一个信托账户核算日，信托账户内可供分配的资金金额（包括保证金）未达到当期必备金额。发生差额支付事件，受托人有权且应当于对应的差额支付启动日向差额支付承诺人发出书面差额支付通知，差额支付承诺人应根据受托人的差额支付通知于对应的差额支付划款日向信托账户划付相应的差额补足资金。

（4）信托分配

在每一个信托分配日，受托人应根据《信托合同》的相关约定将信托利益转入专项计划账户。

3、防范现金流混同和挪用风险的机制

为防范现金流混同和挪用风险，本专项计划通过本章第7.2.1节的现金流归集方式对现金流进行归集、计划管理人通过如下的监督管理手段对现金流的归集进行监督以防范现金流混同和挪用风险。

（1）监管银行与计划管理人、受托人、借款人共同签署了《监管协议》，约定计划管理人和受托人委托监管银行在专项计划存续期间内监督管理监管账户。本交易安排了监管银行提供账户监管服务，进一步防范了混同风险。

（2）在交易安排上，本期资产支持证券设计了较为严格的账户监管措施，不同账户各司其职、相互独立，从而也一定程度上缓释了混同及挪用风险；

（3）最后，本专项计划计划管理人有权随时调看监管账户中的资金进出情况，查看监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件，无需另行取得借款人的任何授权。

是否存在基础资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者权益行为

是 否

八、跟踪评级情况

适用 不适用

九、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或者限制性用途

是 否

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化：

是 否

二、重要现金流提供方相关情况

适用 不适用

(一) 重要现金流提供方：上海融兴置地有限公司

基础资产现金流占比 (%)	50%
统一社会信用代码	9131010635076561XM

经营情况：

融兴置地主营业务为物业租赁，2025年实现营业收入为4.40亿元，同比增长194.21%，实现净利润-2.45亿元，同比下降10%。

财务状况：

截至2025年末，融兴置地资产规模为93.60亿元，同比下降3.18%；负债规模为98.57亿元，同比下降0.63%；所有者权益合计-4.97亿元，同比下降96.92%。

2025年，融兴置地实现营业收入为4.40亿元，同比增长194.21%，实现净利润-2.45亿元，同比下降10%。

2025年，融兴置地经营活动产生的现金流量净额为-22.02亿元，无投资活动产生的现金流量，筹资活动产生的现金流量净额为21.89亿元。

偿付能力：

截至2024年末和2025年末，融兴置地资产负债率分别为102.61%和105.31%，流动比率分别为0.23和0.29，流动比率有所提升。

资信水平：

融兴置地无主体信用评级。经计划管理人核查，2025年，融兴置地不存在失信情况或负面舆情。

(二) 重要现金流提供方：上海金树街商业管理有限公司

基础资产现金流占比 (%)	50%
统一社会信用代码	91310106MA7HRGL348

经营情况：

金树街公司主营业务为物业租赁，2025 年实现营业收入为 0.60 亿元，同比下滑 4.05%，实现净利润-0.27 亿元，同比下降 57.97%。

财务状况：

截至 2025 年末，金树街公司资产规模为 1.07 亿元，同比增长 62.89%；负债规模为 1.57 亿元，同比增长 75.94%；所有者权益合计-0.50 亿元，同比下降 112.46%。

2025 年，金树街公司实现营业收入为 0.60 亿元，同比下滑 4.05%，实现净利润-0.27 亿元，同比下降 57.97%。

偿付能力：

截至 2024 年末和 2025 年末，金树街公司资产负债率分别为 135.74%和 146.62%，流动比率分别为 0.61 和 0.55，流动比率有所下滑。

资信水平：

金树街公司无主体信用评级。经计划管理人核查，2025 年，金树街公司不存在失信情况或负面舆情。

三、基础资产基本情况

（一）不动产基本情况的变化情况

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质是否发生变化：

是 否

（二）对不动产运营、维护、管理情况

运营、维护主体及其业务管理和风险管理是否发生变化

是 否

运营、维护主体是否实现规定或约定的质量标准

是 否

标的不动产周边竞争性不动产情况是否发生变化

是 否

（三）不动产权属、价值等变化情况

报告期内不动产相关权属，不动产价值，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

是 否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

（一）专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的证券代码	备注
报告期初余额	0	-	-		
2025年01月21日	4,600,000.00	-	金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产支持专项计划基础资产购买款项		
2025年01月21日	4,600,000.00	金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产支持专项计划募集资金			
2025年07月11日	64,019,229.7	收益分配			
2025年09月21日	44,813.46	银行结息			
2025年12月21日	56,678.88	银行结息			
报告期末余额	64,120,722.04	-	-		

（二）专项计划投资管理情况

适用 不适用

（三）向金融机构等借款情况

适用 不适用

（四）专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流较之前预测该期现金流：

较预测增加 较预测减少 较预测无变化

基础资产实际现金流较预测减少：14.07%

减少的原因：

受外部环境影响，写字楼市场持续下行，项目收入出现波动，报告期内租金收入有所下降。

三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2025年07月04日	5,800	收款账户	监管账户	
2025年07月04日	900	收款账户	监管账户	
2025年07月10日	6,662.53	监管账户	信托账户	
2025年07月11日	6,401.92	信托账户	托管账户	

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

第四节 特定原始权益人情况

适用 不适用

一、特定原始权益人金融街控股股份有限公司情况

（一）特定原始权益人基本信息

成立时间	1996年06月18日
企业性质	地方国企
所属行业	金融业
所属地区	北京市
企业规模	大型
信用评级（如有）	AAA
控股股东名称（如有）	北京金融街投资（集团）有限公司
控股股东是否存在变动	否
实际控制人/主要负责人名称（如有）	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会/ 杨扬
实际控制人/主要负责人是否存在变动	否

（二）特定原始权益人业务和经营情况

1. 经营模式与主要业务

特定原始权益人房地产开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

特定原始权益人房产开发的销售定价模式：在对宏观环境、区域环境和房地产产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。此方法适用于销售型物业（包括住宅、写字楼、商业、车位以及特殊用房）价格体系的制定。

特定原始权益人房产开发项目销售模式：通过招、拍、挂或股权收购取得项目的开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的物业类型。销售模式为期房销售和现房销售。公司的销售组织以自主销售为主，社会中介代理机构代理销售为辅，公司市场营销部负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

特定原始权益人住宅及商业地产开发项目会计处理方式：根据企业会计准则，存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地成本、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费、

开发间接费、融资成本及开发过程中的其他相关费用。项目完工后，由存货-开发成本转入存货-开发产品。

特定原始权益人工程款支付及结算模式：特定原始权益人根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。

特定原始权益人销售收入确认原则：特定原始权益人已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，特定原始权益人不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入能够可靠计量，销售款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）物业租赁经营模式

租赁模式：特定原始权益人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

租金收取方式为根据租赁客户、租赁位置不同等因素，租金收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定的三类模式。

（3）物业经营模式

自主经营管理模式：即在市场研究分析基础上，确定项目市场定位与经营业态，针对自持物业成立项目管理公司，以项目公司盈亏作为投资收益。特定原始权益人自主组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理工作。通过提高项目公司盈利水平，实现控股公司收益目标。自主经营的主要成本费用是固定资产折旧、日常办公费用、人工成本、能源费。

委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和市场分析与评估，确定项目市场定位与经营业态。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

2. 行业环境和政策变化情况

2025年3月5日，政府工作报告中提出：持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，充分释放刚性和改善性住房需求潜力；合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房；发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。2025年12月11日，中央经济工作会议明确，坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等，深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。根据国家统计局数据，2025年，全国商品房销售面积为8.8亿平方米，同比下降8.7%；全国商品房销售金额为8.4万亿元，同比下降12.6%。根据中国指数研究院数据，2025年，销售TOP100房地产企业销售总额为3.5万亿元，同比下降18.5%。根据国家统计局数据，2025年，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比下跌3.2%。其中，一线城市新建商品住宅销售价格同比下跌1.8%，二线城市新建商品住宅销售价格同比下跌2.5%，三线城市新建商品住宅销售价格同比下跌3.8%。根据中国指数研究院数据，2025年，全国300个城市住宅用地成交面积为6.2亿平方米，同比下降13.4%，全国300个城市住宅用地成交出让金为2.3万亿元，同比下降10.6%。

3. 各板块营业收入构成及占比

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	59.23	64.7	-9.23%	74.06%	167.2	177.59	-6.21%	87.66%
物业租赁	14.92	2.76	81.48%	18.65%	17.29	2.61	84.9%	9.06%
物业经营	3.95	2.39	39.54%	4.94%	4.62	3.41	26.25%	2.42%
其他收入	1.88	1.83	2.98%	2.35%	1.64	1.41	13.56%	0.86%
合计	79.98	71.67	10.39%	-	190.75	185.02	3%	-

4. 基础资产相关业务经营管理情况

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

2025 年度，公司房产开发业务实现营业收入 59.23 亿元，同比下降 64.57%，公司房产开发业务加强调度，促进项目销售去化，根据项目工程进度和结算进度，结算收入减少。2025 年度，公司物业租赁业务实现营业收入 14.92 亿元，同比下降 13.70%，公司及时评估市场趋势，市场化调整包括价格在内的经营策略，根据客户需求提供服务资源，加强客户挖掘及渠道拓展，全力保障各项目出租率稳定。2025 年度，公司物业经营业务实现营业收入 3.95 亿元，同比下降 14.54%，主要原因是公司转让天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店。公司物业经营业务积极推动现有项目的整体规划以及内容建设，挖掘项目内在价值和运营特色，提升服务水平和客户体验。

(三) 财务情况

1. 特定原始权益人财务报告审计情况

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准的无保留意见
所涉及的事项	
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	

2. 特定原始权益人主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因

总资产	1,151.76	1,216.33	-5.31%	
总负债	938.71	940.32	-0.17%	
净资产	213.05	276.01	-22.81%	
短期借款	0	0	0%	
长期借款	386.04	296.33	30.27%	2025 年公司积极开展融资工作，筹集与公司发展需求相匹配的长期资金
其他有息负债	365.34	402.25	-9.18%	
资产负债率 (%)	81.5%	77.31%	4.19%	
债务资本比率 (%)	440.61%	340.68%	99.93%	2025 年公司收入下滑、出现减值损失，导致未分配利润减少，所有者权益下滑
流动比率	4.1499	3.0431	110.68%	2025 年公司的长期借款中一年内到期规模减少、其他应付款减少，流动负债规模下滑
速动比率	1.326	0.7529	57.31%	2025 年公司流动负债规模下滑、存货规模减少
权益乘数	5.4061	4.4068	99.93%	2025 年公司收入下滑、出现减值损失，导致未分配利润减少，所有者权益下滑
资本化比率 (%)	78.43%	71.75%	6.68%	

单位：亿元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入	79.98	190.75	-58.07%	公司房地产开发业务结算规模较上年减少，营业收入相应减少
营业收入	79.98	190.75	-58.07%	公司房地产开发业务结算规模较上年减少，营业收入相应减少
营业外收入	0.29	0.19	52.63%	违约金收入等营业外收入同比增长
利润总额	-51.58	-110.84	53.46%	公司房地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

净利润	-61.11	-115.56	47.12%	公司房地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
扣除非经常性损益后净利润	-51.19	-99.79	48.7%	公司房地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
经营活动产生的现金流净额	20.32	59.98	-66.12%	公司销售签约和销售回款金额较去年减少
投资活动产生的现金流净额	6.02	-3.09	294.7%	公司收到转让天津瑞吉酒店和惠州喜来登酒店的相关转让款
筹资活动产生的现金流净额	11.46	-66.17	117.33%	公司提前筹划融资，于2025年12月发行金融街中心CMBS，以用于兑付2026年1月到期的金融街中心CMBS
营业毛利率(%)	10.39%	3%	7.39%	
平均总资产回报率(%)	-5.16%	-8.69%	3.53%	
加权平均净资产收益率(%)	-24.25%	-36.44%	12.19%	
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-20.93%	-29.43%	8.5%	
税息折旧及摊销前利润(EBITDA)	-26.54	-80.63	67.08%	公司房地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
EBITDA全部债务比(%)	-3.14%	-9.25%	6.11%	
EBITDA利息倍数	-1.22	-3.01	59.47%	公司同比减亏，对利息覆盖程度提升
EBITDA利润率(%)	-33.18%	-42.27%	9.09%	

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的

非流动负债 EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

（四） 偿还债务本息情况

是否发生金额占上年末合并口径净资产 5%以上且超过 5000 万元的债务违约或者公开市场债务违约

是 否

（五） 特定原始权益人重大事项情况

适用 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

是 否

二、增信措施执行情况

适用 不适用

三、增信方情况

（一）增信方为法人或其他组织

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	金融街控股股份有限公司
增信方统一社会信用代码	9111000020283066XF
增信措施内容	金融街控股向受托人不可撤销及无条件承诺：截至任何一个信托账户核算日，在信托账户内累计可供分配的资金未达到必备金额时，金融街控股承诺向信托账户支付信托账户内累计可供分配资金与必备金额的差额部分。
财务报告是否经审计	是
累计对外担保余额	0
累计对外担保余额占合并口径净资产的比例（%）	0%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	213.05
资产负债率（%）	81.5%
净资产收益率（%）	-24.25%
流动比率	4.1499
速动比率	1.326

增信机构资信情况：

2025年6月，中诚信国际信用评级有限责任公司发布金融街控股股份有限公司跟踪评级报告，主体信用评级为AAA级，评级展望为稳定。上述信用等级表示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。

(二) 增信方为自然人

适用 不适用

(三) 增信方为原始权益人控股股东或者实际控制人

适用 不适用

(四) 抵押或质押增信变化情况

适用 不适用

(五) 其他增信措施变化情况

适用 不适用

第六节 其他重大事项

一、报告期内启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制的情况

适用 不适用

二、报告期内发生的重大事件

（一）未披露的重大事件

适用 不适用

（二）已披露且无后续进展的重大事件

适用 不适用

（三）已披露且有后续进展的重大事件

适用 不适用

三、报告期内持有人会议情况

适用 不适用

四、管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

无

五、其他需要披露的事项

（一）科技创新资产支持证券

适用 不适用

(二) 知识产权资产支持证券

适用 不适用

(三) 绿色资产支持证券

适用 不适用

(四) 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

(五) 基础资产来源或者转让基础资产所得资金的用途等符合国家重大发展战略和产业政策重点支持的其他领域的资产支持证券（包括但不限于乡村振兴领域、“一带一路”领域、住房租赁（含保障性租赁住房，下同）领域）

适用 不适用

(六) 其他需要披露的事项

适用 不适用

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）提醒财务报表使用者关注财务报表附注二中对财务报表编制基础的说明。专项计划管理人编制专项计划财务报表是为了根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》要求向证券公司住所地中国证监会派出机构和本专项计划持有人呈报。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。本报告仅供本专项计划管理人和按照上述目的使用，而不应发送至除本专项计划管理人、证券公司住所地中国证监会派出机构和本专项计划持有人以外的其他方或为其使用。

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	平安证券股份有限公司
具体地址	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
查阅网站	www.stock.pingan.com
联系人	杨梦楠、姜寒
联系地址	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

（本页无正文，为《金融街商业地产第1期（上海融悦中心）资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告》盖章页）



附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

附件二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告

在办公场所置备

附件三、增信机构年度财务报告

在办公场所置备

附件四、抵质押物评估报告

在办公场所置备