



# 金融街控股股份有限公司 公募债券 2025 年度跟踪评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司

编号：信评委函字[2025]跟踪 0939 号

---

## 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。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，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。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2025 年 6 月 24 日

**本次跟踪发行人及评级结果**      金融街控股股份有限公司      **AAA/稳定**

**本次跟踪债项及评级结果**

“21 金街 07”、“22 金街 03”、“22 金街 04”、“22 金街 06”、“23 金街 01”、“23 金街 02”、“23 金街 03”、“23 金街 04”、“23 金街 05”、“23 金街 06”、“23 金街 07”、“23 金街 10”、“23 金街 11”、“24 金街 01”、“24 金街 03”、“24 金街 04”、“24 金街 05”、“24 金街 06”、“24 金街 07”、“24 金街 09”、“22 金融街 MTN001”、“23 金融街 MTN002”、“23 金融街 MTN003”、“23 金融街 MTN004A”、“23 金融街 MTN004B”、“23 金融街 MTN005”、“23 金融街 MTN006”、“23 金融街 MTN007”、“23 金融街 MTN008”、“24 金融街 MTN001A”、“24 金融街 MTN001B”、“24 金融街 MTN002”、“25 金融街 MTN001”

**AAA**

**跟踪评级原因**

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

**评级观点**

本次跟踪维持主体及债项上次评级结论，主要基于金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街控股”或“公司”）拥有强有力的股东支持、自持物业为现金流及利润形成补充以及融资渠道通畅等因素对公司信用水平起到的支撑作用；但中诚信国际也关注到房地产行业风险、部分项目面临较大去化压力、2024 年出现大额亏损等因素可能对公司经营和整体信用状况造成的影响。

**评级展望**

中诚信国际认为，金融街控股股份有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

**调级因素**

**可能触发评级上调因素：**不适用。

**可能触发评级下调因素：**股东背景及支持力度发生显著不利变化；杠杆比例显著上升；现金流平衡能力大幅弱化。

**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”）旗下重要的资产管理平台，公司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，稀缺及优越的地理位置使得投资物业持续保持较高的出租率及租金水平，为公司提供稳定的现金流和利润
- 公司保持畅通且多元的融资渠道，融资成本优势强

**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
- 部分项目面临较大去化压力、后续开发效率有待关注
- 公司2024年出现大额亏损，面临较大的经营业绩压力

项目负责人：侯一甲 yjhou@ccxi.com.cn  
项目组成员：杜志英 zhydu@ccxi.com.cn  
评级总监：  
电话：(027)87339288

## 财务概况

金融街控股（合并口径）	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
资产总计（亿元）	1,530.75	1,443.72	1,216.33	1,190.52
所有者权益合计（亿元）	424.21	402.10	276.01	271.73
负债合计（亿元）	1,106.54	1,041.62	940.32	918.78
总债务（亿元）	801.40	760.14	738.82	726.99
营业总收入（亿元）	205.06	125.71	190.75	25.86
净利润（亿元）	6.47	-21.57	-115.56	-4.28
EBITDA（亿元）	20.60	-2.29	-73.53	--
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	56.11	60.58	59.98	9.54
营业毛利率（%）	15.64	7.34	3.00	8.82
净负债率（%）	149.45	155.37	222.11	--
总债务/EBITDA（X）	38.90	-331.37	-10.05	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	0.54	-0.07	-2.54	--

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 2023~2024 年审计报告和 2025 年一季度财务报表整理，其中，2022 年、2023 年财务数据分别采用了 2023 年、2024 年审计报告期初数，2024 年财务数据采用了 2024 年审计报告期末数；2025 年一季度未经审计；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。

## 同行业比较（2024 年数据）

公司名称	部分房地产开发企业主要指标对比表							
	全口径签约销售金额（亿元）	总资产（亿元）	净负债率（%）	非受限货币资金/短期债务(X)	总债务/销售商品提供劳务收到的现金(X)	营业总收入（亿元）	EBIT 利润率（%）	存货周转率(X)
首开集团	400	2,848.52	216.85	1.52	4.27	339.44	-15.31	0.25
首创城发	76	1,688.09	304.70	0.44	11.52	165.79	-20.49	0.19
大悦城控股	369	1,785.75	97.34	1.51	2.33	357.91	0.39	0.33
金融街控股	195	1,216.33	222.11	3.25	5.95	190.75	-39.35	0.31

中诚信国际认为，金融街控股在同级别企业中规模优势不显著，但其坐拥稀缺地段核心商业物业，对其公司品牌及认可度增益显著，稳定的租金收入为其现金流和利润提供有效补充；周转能力和净负债率处于中等水平，2024 年盈利指标明显弱化。

注：“首开集团”为“北京首都开发控股（集团）有限公司”简称；“首创城发”为“北京首创城市发展集团有限公司”简称；“大悦城控股”为“大悦城控股集团股份有限公司”简称。

资料来源：中诚信国际整理

## 本次跟踪情况

债项简称	本次债项评级结果	上次债项评级结果	上次评级有效期	发行金额/债项余额（亿元）	存续期	特殊条款
21 金街 07	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.00/5.00	2021/12/16~2026/12/16	--
22 金街 03	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.00/5.00	2022/05/11~2027/05/11 (3+2)	票面利率调整，回售
22 金街 04	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.00/5.00	2022/05/11~2027/05/11	--
22 金街 06	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.70/5.70	2022/06/06~2027/06/06	--
23 金街 01	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	10.00/10.00	2023/04/24~2028/04/24 (3+2)	票面利率调整，回售
23 金街 02	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.00/5.00	2023/04/24~2030/04/24 (5+2)	票面利率调整，回售
23 金街 03	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	5.70/5.70	2023/04/28~2028/04/28 (3+2)	票面利率调整，回售
23 金街 04	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	10.00/10.00	2023/04/28~2030/04/28 (5+2)	票面利率调整，回售
23 金街 05	AAA	AAA	2024/04/26 至本报告出具日	12.00/12.00	2023/05/23~2028/05/23 (3+2)	票面利率调整，回售

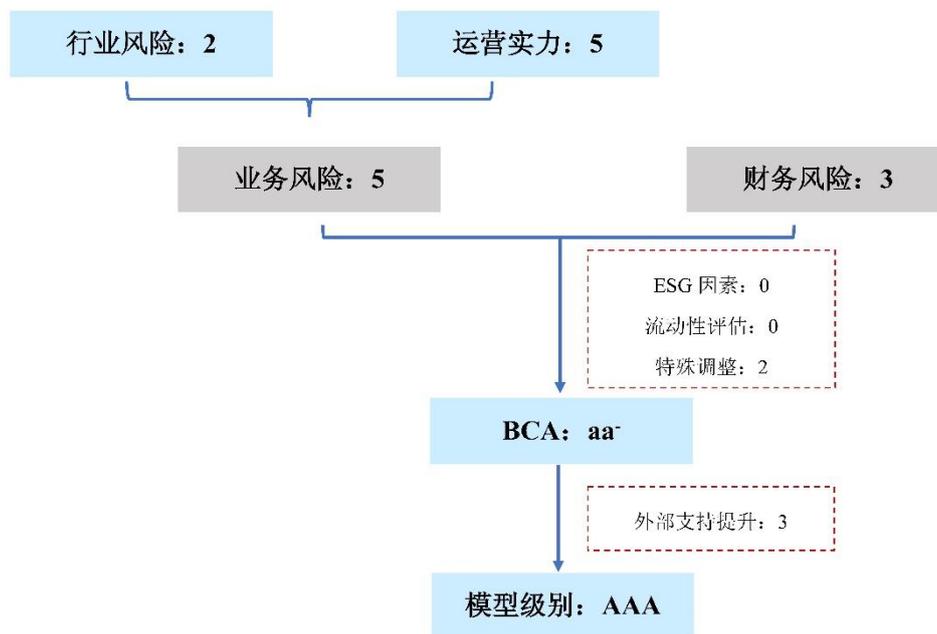
23 金街 06	AAA	AAA	2024/04/26 至本 报告出具日	8.00/8.00	2023/05/23~2030/05/23 (5+2)	票面利率调整, 回售
23 金街 07	AAA	AAA	2024/04/26 至本 报告出具日	10.00/10.00	2023/06/16~2028/06/16 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金街 10	AAA	AAA	2024/04/26 至本 报告出具日	20.00/20.00	2023/07/17~2030/07/17 (5+2)	票面利率调整, 回售
23 金街 11	AAA	AAA	2024/04/26 至本 报告出具日	9.00/9.00	2023/09/18~2028/09/18 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 01	AAA	AAA	2024/04/15 至本 报告出具日	11.30/11.30	2024/04/29~2029/04/29 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 03	AAA	AAA	2024/05/31 至本 报告出具日	6.00/6.00	2024/06/27~2029/06/27 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 04	AAA	AAA	2024/05/31 至本 报告出具日	14.00/14.00	2024/06/27~2031/06/27 (5+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 05	AAA	AAA	2024/07/11 至本 报告出具日	14.00/14.00	2024/07/25~2029/07/25 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 06	AAA	AAA	2024/07/11 至本 报告出具日	5.00/5.00	2024/07/25~2031/07/25 (5+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 07	AAA	AAA	2024/08/09 至本 报告出具日	25.00/25.00	2024/08/23~2029/08/23 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金街 09	AAA	AAA	2024/11/13 至本 报告出具日	10.00/10.00	2024/11/25~2029/11/25 (3+2)	票面利率调整, 回售
22 金融街 MTN001	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	11.40/1.30	2022/02/22~2027/02/22 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN002	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	13.00/13.00	2023/02/17~2028/02/17 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN003	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	18.00/18.00	2023/07/06~2028/07/06 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN004A	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	11.00/11.00	2023/08/03~2028/08/03 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN004B	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	5.00/5.00	2023/08/03~2030/08/03 (5+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN005	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	20.00/20.00	2023/08/23~2028/08/23 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN006	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	10.00/10.00	2023/09/26~2028/09/26 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN007	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	10.00/10.00	2023/10/25~2028/10/25 (3+2)	票面利率调整, 回售
23 金融街 MTN008	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	8.00/8.00	2023/11/20~2028/11/20 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金融街 MTN001A	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	5.00/5.00	2024/01/12~2029/01/12 (3+2)	票面利率调整, 回售
24 金融街 MTN001B	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	5.00/5.00	2024/01/12~2031/01/12 (5+2)	票面利率调整, 回售
24 金融街 MTN002	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	15.50/15.50	2024/12/20~2029/12/20 (3+2)	票面利率调整, 回售
25 金融街 MTN001	AAA	AAA	2025/04/21 至本 报告出具日	12.00/12.00	2025/01/21~2030/01/21 (3+2)	票面利率调整, 回售

注：债券余额为 2025 年 5 月末数据。

主体简称	本次评级结果	上次评级结果	上次评级有效期
金融街控股	AAA/稳定	AAA/稳定	2025 年 4 月 21 日至本报告出具日

## ● 评级模型

金融街控股股份有限公司评级模型打分(C200100\_2024\_06\_2025\_1)



**注:**

**调整项:** 物业租赁业务可为公司贡献稳定的现金流和利润, 融资渠道很畅通, 融资成本较低等对金融街控股个体信用等级有提升作用。

**个体信用状况 (BCA):** 中诚信国际认为, 受房地产行业周期性波动影响, 公司销售业绩和财务表现明显弱化, 公司个体信用状况由 aa 调整至 aa<sup>-</sup>。

**外部支持:** 公司股东金融街集团是北京市西城区国资委全资持有的重要资产管理平台, 公司可在业务协同和资金支持方面得到较强支持, 外部支持调升 3 个子级。

**方法论:** 中诚信国际房地产行业评级方法与模型 C200100\_2024\_06

## 宏观经济和政策环境

中诚信国际认为，2025 年一季度中国经济开局良好，供需均有结构性亮点，但同时，中国经济持续回升向好的基础还需要进一步稳固，外部冲击影响加大，全年实现 5% 左右的增长目标虽有压力但仍有增量政策支撑。在创新动能不断增强、内需潜力不断释放、政策空间充足及高水平对外开放稳步扩大的支持下，中国经济有望继续保持稳中有进的发展态势。

详见《一季度经济表现超预期，为全年打下良好基础》，报告链接 [https://mp.weixin.qq.com/s/eLpu\\_W9CVC0WNLnY7FvBMw](https://mp.weixin.qq.com/s/eLpu_W9CVC0WNLnY7FvBMw)

## 业务风险

2024 年房地产行业销售规模降幅同比扩大，土地投资及新开工仍处于低位，房企主要偿债指标趋弱，但政策刺激为市场注入信心，各项利好政策密集出台，融资环境持续改善，预计 2025 年行业销售及投资下行压力仍在，但考虑到利好政策深度及广度仍有提升空间，行业基本面仍将以改善修复为主基调。

2024 年房地产行业继续呈调整态势，上半年“517”新政以及下半年“924”新政为市场注入信心，行业呈阶段性回温态势，高能级核心城市恢复尤为明显；受土地供给量价齐跌、销售持续下滑、库存规模高企等因素影响，2024 年行业土地投资与开发规模仍处于低位。行业融资政策进一步宽松，“白名单”等政策亦不断推进，融资环境持续改善，但需警惕各类舆情对房企公开市场融资的影响。预计 2025 年，在经济恢复缓慢的背景下，居民收入预期未能根本性扭转，购房信心仍不足，市场持续筑底，但在“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”背景下，政策端有望持续发力，托底行业基本面。

详见《中国房地产行业展望，2025 年 1 月》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11651?type=1>

中诚信国际认为，跟踪期内，公司房地产业务仍具有一定规模优势，但随着房地产市场不断调整，销售业绩持续承压且部分项目面临较大去化压力，运营效率有待提升；公司土地储备充沛且拿地策略较为谨慎，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。

**2024 年以来，公司股权结构及业务范围无重大变化，战略方向较为明确。**

截至 2025 年 3 月末，公司股本仍为 29.89 亿元，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，实际控制人仍为北京市西城区国资委。跟踪期内，公司两会一层变动较小<sup>1</sup>，合并范围及业务结构无重大变化。

战略方面，公司持续深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，坚持开展“地产开发+物业经营+城市更新”业务模式，重点研究轻资产代建代管、集体建设用地或合作建设租赁住房、长租公寓、城市更新等投资方式，加快业务转型步伐，实现公司持续、稳定、健康发展，战略方向较为明确。

**跟踪期内，金融街控股坚持城市群深耕策略，仍具有一定规模优势，随着房地产市场不断调整，公司销售业绩持续承压，需持续关注公司后续经营情况。**

<sup>1</sup> 公司董事会由 9 名董事构成，其中内部董事 6 名，外部独立董事 3 名。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。2024 年 10 月 31 日，因工作调动，袁俊杰辞去公司副总经理等一切职务。

跟踪期内，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、重庆等一线城市及周边中心城市，截至 2024 年末，公司已进驻五大城市群中 16 个重点城市<sup>2</sup>，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，2024 年主要开发苏州和南京的项目，竣工面积同比略有下降但规模尚可，为当期结算业绩提供一定保障；2025 年 1~3 月，公司无新开工且竣工面积较小。

表 1：公司房地产业务运营情况（万平方米）

项目	2022	2023	2024	2025.1~3
新开工面积	64	24	33	0
竣工面积	258	184	182	6

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均超过 90%。2024 年公司加快项目去化速度，销售面积同比增长 8%左右，但由于房地产市场下行，公司销售金额同比下滑 15.95%，销售均价降至 1.6 万元/平方米。2025 年 1~3 月，公司整体销售业绩一般，随着利好政策不断出台，行业基本面将持续修复，中诚信国际将持续关注公司后续经营情况。

表 2：近年来公司销售情况（万平方米、亿元、万元/平方米）

	2022	2023	2024	2025.1~3
销售面积（全口径）	139	112	121	20
销售金额（全口径）	315	232	195	28
销售均价（全口径）	2.27	2.07	1.60	1.39

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，近年来两区域销售业绩合计占比约 80%。2025 年 1~3 月，大湾区销售贡献有所上升，京津冀和长三角仍是主力销售区域。

表 3：公司全口径销售区域分布情况（亿元）

区域	2024		2025.1~3	
	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%	15.41	55.95%
长三角	36.71	18.87%	5.12	18.59%
大湾区	12.48	6.42%	4.03	14.64%
成渝	10.32	5.31%	1.86	6.75%
长江中游	8.46	4.35%	1.12	4.06%
合计	194.51	100.00%	27.54	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，区域布局较为均衡，但部分项目面临较大去化压力，运营效率有待提升。**

<sup>2</sup> 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。

从土地储备情况来看，截至 2025 年 3 月末，金融街在全国 16 个城市和地区拥有项目全口径可结算规划建筑面积 1,183 万平米（对应权益规划建筑面积 965 万平米），保持较大规模，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、天津合计占比超过 45%，其余城市分布相对均衡。受市场环境及规划调整等影响，公司部分项目工程进度受到影响导致去化周期偏长，项目周转率较低，中诚信国际将对公司项目去化的后续改善情况保持关注。2024 年以来，公司新增土地储备较少，未来推盘计划以存量项目为主，随着主力区域优质项目的快速消耗，存量项目对销售业绩的支撑力度逐渐减弱。

表 4：截至 2025 年 3 月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	258.35	21.85%
北京	186.26	15.75%
天津	118.37	10.01%
廊坊	108.28	9.16%
武汉	99.95	8.45%
重庆	98.42	8.32%
苏州	70.60	5.97%
广州	62.39	5.28%
佛山	44.93	3.80%
遵化	40.13	3.39%
上海	30.65	2.59%
成都	18.84	1.59%
无锡	18.25	1.54%
嘉兴	13.32	1.13%
东莞	7.97	0.67%
深圳	5.92	0.50%
合计	1,182.61	100.00%

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**随着行业景气度下行，公司拿地较为谨慎；信用类融资占比高，但公司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 30% 以下。具体来看，公司仍主要布局在五大城市群，2022 年公司仅通过股权收购方式获取了位于天津的住宅项目，权益比例为 34%；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 年以来，公司通过承债式收购在天津获取 2 个项目，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。

表 5：近年来公司土地储备情况（个、亿元、万平方米）

指标	2022	2023	2024	2025.1~3
新拓展项目	1	1	2	0
新增土地金额（权益口径）	11.8	9.9	4.4	0.0
新增土地规划建筑面积（权益口径）	8.4	9.3	12.2	0.0

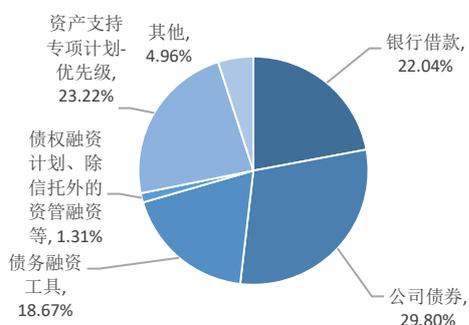
资料来源：公司提供，中诚信国际整理

融资方面，公司有息债务<sup>3</sup>以债券融资、银行借款和债务融资工具为主，截至 2025 年 3 月末合计占有息债务的比重约 70%。2024 年以来随着公司压降银行借款及信托借款规模，公司债务规模有所下降。受益于非标融资比重下降以及新发公开市场债券融资成本较低，公司整体融资成本持续

<sup>3</sup> 此处有息债务不含应付票据和租赁负债。

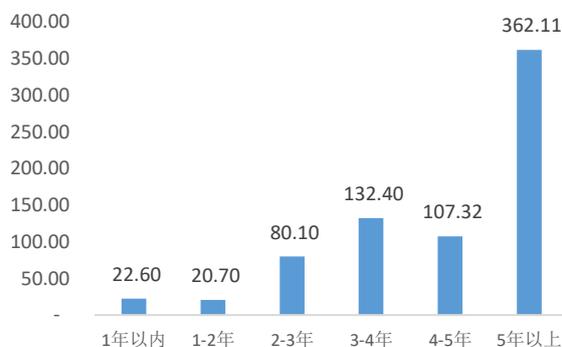
降低，具有融资成本优势。债务期限方面，公司持续新发债券替换存量债务，加之偿还到期债务，截至 2025 年 3 月末，短期债务占总债务的比重约为 3%。整体来看，公司债务融资工具发行较为顺畅，利率处于同行业较优水平，经营稳健度高。

图 1：截至 2025 年 3 月末公司有息债务构成



资料来源：公司提供，中诚信国际整理

图 2：截至 2025 年 3 月末公司有息债务分布情况（亿元）



资料来源：公司提供，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，但是受宏观环境影响，2024 年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亏损，未来需持续关注物业出租率表现情况。**

公司在北京、上海、天津、重庆和武汉等中心城市的核心区域持有写字楼、商业等业态的物业，截至 2025 年 3 月末，持有项目可出租面积约为 123.37 万平方米，其中写字楼可出租面积占比约 45%，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。2022 年在市场调整环境中公司减免租金 0.92 亿元，物业租赁收入处于相对低位；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保持上升；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 1~3 月，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，上海金融街购物中心和磁器口后街（一二期）出租率明显下降，公司实现物业租赁收入 4.01 亿元，同比下降 8.39%。此外，中诚信国际注意到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亏损，在经济下行周期和竞争日趋激烈的背景下，需关注物业出租率表现情况。

表 6：近年来公司主要持有出租的物业情况（万平方米）

城市	主要业态	项目名称	权益	2025 年 3 月末 可出租面积	出租率			
					2022	2023	2024	2025.1~3
北京	写字楼	金融街中心	100%	111,160	96%	91%	88%	91%
北京	写字楼	金融街(月坛)中心部分(不含金融集)	100%	21,956	84%	66%	66%	59%
北京	商业	金融街购物中心	100%	88,384	98%	97%	94%	88%
北京	商业	金融街(西单)购物中心	100%	48,414	100%	100%	100%	100%
北京	商业	北京门头沟融悦中心	80%	32,605	80%	56%	70%	70%
上海	写字楼	金融街海伦中心	100%	89,618	73%	75%	80%	84%

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%	82%
天津	写字楼	天津金融街南开中心	100%	83,374	53%	58%	54%	50%
天津	写字楼	环球金融中心	100%	97,971	58%	57%	56%	56%
重庆	商业	磁器口后街（一二期）	100%	87,643	47%	71%	72%	59%

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

经营物业方面，公司拥有北京体育活动中心、北京金融街公寓等经营物业<sup>4</sup>，截至 2025 年 3 月末，持有经营物业建筑面积为 14.63 万平方米。2024 年公司多维度、多区域拓展优质客源，提升客户消费体验，同时强化成本和费用控制，实现物业经营收入 4.62 亿元，同比增长 5.42%；2025 年 1~3 月，公司实现物业经营收入 0.64 亿元，同比下降 12.22%。

## 财务风险

**中诚信国际认为，2024 年房地产开发业务毛利率为负对整体经营业务造成拖累，同时随着非经常性损失大幅提升，公司出现大额亏损，面临较大的经营业绩压力；公司资产及负债规模持续下滑，财务杠杆处于较高水平；公司对外筹资的依赖程度有所下降，但债务规模仍较大，偿债指标表现较弱。**

### 盈利能力

2024 年受项目结算规模上升影响，公司房产开发收入同比增长 65.98%，但因公司采取降价等多种手段去化，房地产业务毛利率为-6.21%。物业出租及物业经营业务业绩整体表现较为稳定，毛利率处于较好水平，但难阻碍综合毛利率进一步下滑。期间费用方面，2024 年受销售费用和利息费用小幅增加影响，公司期间费用规模同比有所上升，收入规模大幅增加带动期间费用率同比有所下滑，但仍超过当期毛利率水平，经营性业务利润亏损金额走扩，同时资产减值、公允价值变动等非经常性损失大幅提升，公司净利润亏损 115.56 亿元。2025 年 1~3 月，公司营业收入同比大幅下滑，期间费用波动较小，经营性业务利润仍呈亏损状态。整体来看，受市场环境影响，公司项目盈利持续承压，面临较大的亏损压力，后续业绩修复情况值得关注。

### 资产质量

2024 年公司继续放缓投资及开发建设进度，加之受亏损影响，总资产规模保持下降态势。由于 2024 年偿还金融机构借款，期末货币资金有所减少；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，开发产品规模和占比维持在较高水平，2024 年以来因新获取项目逐渐竣工，开发产品占比进一步升高，存货结构有待改善；此外，公司 2024 年计提存货跌价准备 47.60 亿元，截至 2024 年末已累计计提存货跌价准备 52.86 亿元，占同期末存货账面余额的 9.39%，需关注存货的去化情况及存货价值的稳定性。其他应收款随着合作项目回款整体呈下降态势，2024 年公司对天津复地置业发展有限公司计提 9.03 亿坏账准备，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，2024 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、重庆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 2025 年 3 月末，公司总资

<sup>4</sup> 2024 年 5 月，经公司第十届董事会第二十次会议审议同意，公司及公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司将持有的金融街津门（天津）置业有限公司（以下简称“津门置业”，其主要资产为天津瑞吉酒店）100%股权及对津门置业的全部债权转让予北京金昊房地产开发有限公司（以下简称“金昊公司”）；公司控股子公司金融街惠州置业有限公司将持有的惠州喜来登酒店转让予金昊公司。截至 2025 年 3 月末，天津瑞吉酒店已完成转让，并办理完毕工商变更登记。

产规模进一步下滑至 1,190.52 亿元。负债方面，预收款项（含合同负债）和应付账款呈下降态势，并且随着公司陆续偿还到期债务，2024 年末负债规模持续下降。随着开发业务放缓以及陆续偿还债务，截至 2025 年 3 月末，公司负债规模进一步下滑。所有者权益方面，2024 年受经营业绩大额亏损影响，未分配利润大幅减少，带动所有者权益规模下降，净负债率持续上升，财务杠杆处于较高水平。

### 现金流及偿债情况

2024 年并表项目销售规模持续下滑，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少，但同时公司减少土地投资及项目建设支出，经营活动现金仍保持一定规模并呈净流入态势。由于公司追加部分合作项目的投资款，投资活动现金为转为净流出。随着公司偿还部分到期债务且新增债务规模持续下降，筹资活动现金流持续净流出。2025 年 1~3 月，公司销售回款规模和经营性活动净现金流入规模同比有所提升。2024 年公司依靠销售回流和谨慎投资实现了债务规模的下降，但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有所下降；经营性业务利润大额亏损亦导致 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，短期债务占比处于较好水平，非受限货币资金对短期债务的覆盖能力良好。截至 2025 年 3 月末，公司债务规模小幅下滑且期限结构仍处于较好水平，但偿债指标仍表现较弱。截至 2025 年 3 月末，公司共获得银行授信额度 999 亿元，其中尚未使用额度为 604 亿元，备用流动性充足。

表 7：近年来公司财务相关指标情况（亿元、%、X）

	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
营业总收入	205.06	125.71	190.75	25.86
营业毛利率	15.64	7.34	3.00	8.82
期间费用率	12.87	23.07	16.25	27.25
经营性业务利润	0.29	-22.95	-30.52	-5.19
投资收益	5.81	0.08	-7.09	-0.01
公允价值变动收益	4.90	1.77	-13.30	0.00
资产减值损失	-3.70	-4.29	-49.17	0.00
信用减值损失	-0.11	-0.19	-10.34	0.00
净利润	6.47	-21.57	-115.56	-4.28
EBIT 利润率	9.09	-3.09	-39.35	--
货币资金	168.75	137.99	128.11	124.90
存货	742.95	692.01	509.89	489.52
存货周转率	0.23	0.16	0.31	0.19*
开发产品/存货	32.46	39.21	54.25	--
其他应收款	76.78	68.62	47.23	48.07
投资性房地产	394.32	395.37	389.80	390.10
资产总计	1,530.75	1,443.72	1,216.33	1,190.52
预收款项（含合同负债）	98.54	115.93	46.48	47.15
应付账款	86.53	68.44	58.71	54.03
其他应付款	61.62	61.56	68.76	62.31
总负债	1,106.54	1,041.62	940.32	918.78
经营活动现金流净额	56.11	60.58	59.98	9.54
投资活动现金流净额	12.72	3.74	-3.09	3.15
筹资活动现金流净额	-78.18	-96.35	-66.17	-15.33
总债务	801.40	760.14	738.82	726.99
短期债务/总债务	17.50	2.18	5.23	3.25
总债务/EBITDA	38.90	-331.37	-10.05	--
EBITDA 利息保障倍数	0.54	-0.07	-2.54	--
非受限货币资金/短期债务	1.19	8.16	3.25	--

总债务/销售商品、提供劳务收到的现金	4.34	4.89	5.95	6.99*
--------------------	------	------	------	-------

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

### 或有事项

截至 2025 年 3 月末，公司受限资产合计 439.86 亿元，主要用于生产经营相关的借款抵质押，以存货和投资性房地产为主，受限资产占总资产比重为 36.95%。

截至 2025 年 3 月末，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 41.88 亿元，公司合并范围内对外担保（不含与子公司之间的担保）余额 2.09 亿元。此外，当期末公司不存在影响经营的重大未决诉讼。

**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，2021~2025 年 4 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<sup>5</sup>

### 假设

——2025 年，地产行业仍处于改善修复阶段，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。

——2025 年，房地产业务结算规模延续下行趋势，亏损金额有所收窄。

——2025 年，金融街控股物业租赁板块将保持较优水平。

### 预测

表 8：预测情况表

重要指标	2023 年实际	2024 年实际	2025 年预测
净负债率（%）	155.37	222.11	250~320
总债务/销售商品提供劳务收到的现金（X）	4.89	5.95	6~7

资料来源：中诚信国际预测

### 调整项

**ESG<sup>6</sup>表现方面**，公司重视绿色可持续发展，管理层稳定性较好，较为关注客户权益保障，目前公司 ESG 综合表现水平较高，潜在 ESG 风险较小，与前次 ESG 评估无重大变化。**流动性评估方面**，公司具备一定经营获现能力，未使用授信额度充足。同时，公司为 A 股上市公司，资本市场融资渠道较为通畅。此外，债务融资工具发行顺畅，利率位于较优水平。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盖。**特殊调整方面**，公司在北京、天津、上海和重

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 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。

庆等一、二线城市持有写字楼、商业、酒店等业态的物业，截至 2025 年 3 月末持有项目可出租面积约为 123.37 万平方米，其中写字楼可出租面积占比约 45%，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。2022 年~2024 年公司物业租赁业务分别实现营业收入 16.25 亿元、18.26 亿元和 17.29 亿元，可为公司贡献稳定的现金流及利润来源。此外，公司持有型物业未抵押部分仍可释放一定融资空间。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，新发债债务成本不超过 3%，综合融资成本处于较低水平，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。**

跟踪期内，金融街集团仍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 2024 年 5 月与金融街集团全资子公司北京金融街集团财务有限公司获得了不超过 40 亿元的贷款综合授信额度，实际贷款利率低于同期人民银行贷款基准利率。

## 跟踪债券信用分析

“21 金街 07”募集资金 5 亿元，用于偿还回售的公司债券；“22 金街 03”募集资金 5 亿元，“22 金街 04”募集资金 5 亿元，用于偿还公司债券；“22 金街 06”募集资金 5.7 亿元，用于偿还回售及到期的公司债券本金；“23 金街 01”募集资金 10 亿元，“23 金街 02”募集资金 5 亿元，用于偿还有息负债和补充流动资金；“23 金街 03”募集资金 5.7 亿元，“23 金街 04”募集资金 10 亿元，用于偿还有息负债和补充流动资金；“23 金街 05”募集资金 12 亿元，“23 金街 06”募集资金 8 亿元，用于偿还到期的公司债券本金；“23 金街 07”募集资金 10 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“23 金街 10”募集资金 20 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“23 金街 11”募集资金 9 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“24 金街 01”募集资金 11.3 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“24 金街 03”募集资金 6 亿元，“24 金街 04”募集资金 14 亿元，拟用于偿还回售的公司债券本金；“24 金街 05”募集资金 14 亿元、“24 金街 06”募集资金 5 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“24 金街 07”募集资金 25 亿元，用于偿还回售的公司债券本金；“24 金街 09”募集资金 10 亿元，用于偿还回售的公司债券本金。截至报告出具日，以上债券均按照募集说明书中约定的用途使用。

“22 金街 03”、“23 金街 01”、“23 金街 02”、“23 金街 03”、“23 金街 04”、“23 金街 05”、“23 金街 06”、“23 金街 07”、“23 金街 10”、“23 金街 11”、“24 金街 01”、“24 金街 03”、“24 金街 04”、“24 金街 05”、“24 金街 06”、“24 金街 07”、“24 金街 09”设置调整票面利率选择权条款和回售选择权条款，跟踪期内尚未进入续期选择期限，亦未进行票面利率调整，上述含权条款跟踪期内对债券的信用风险和公司的信用实力无影响。

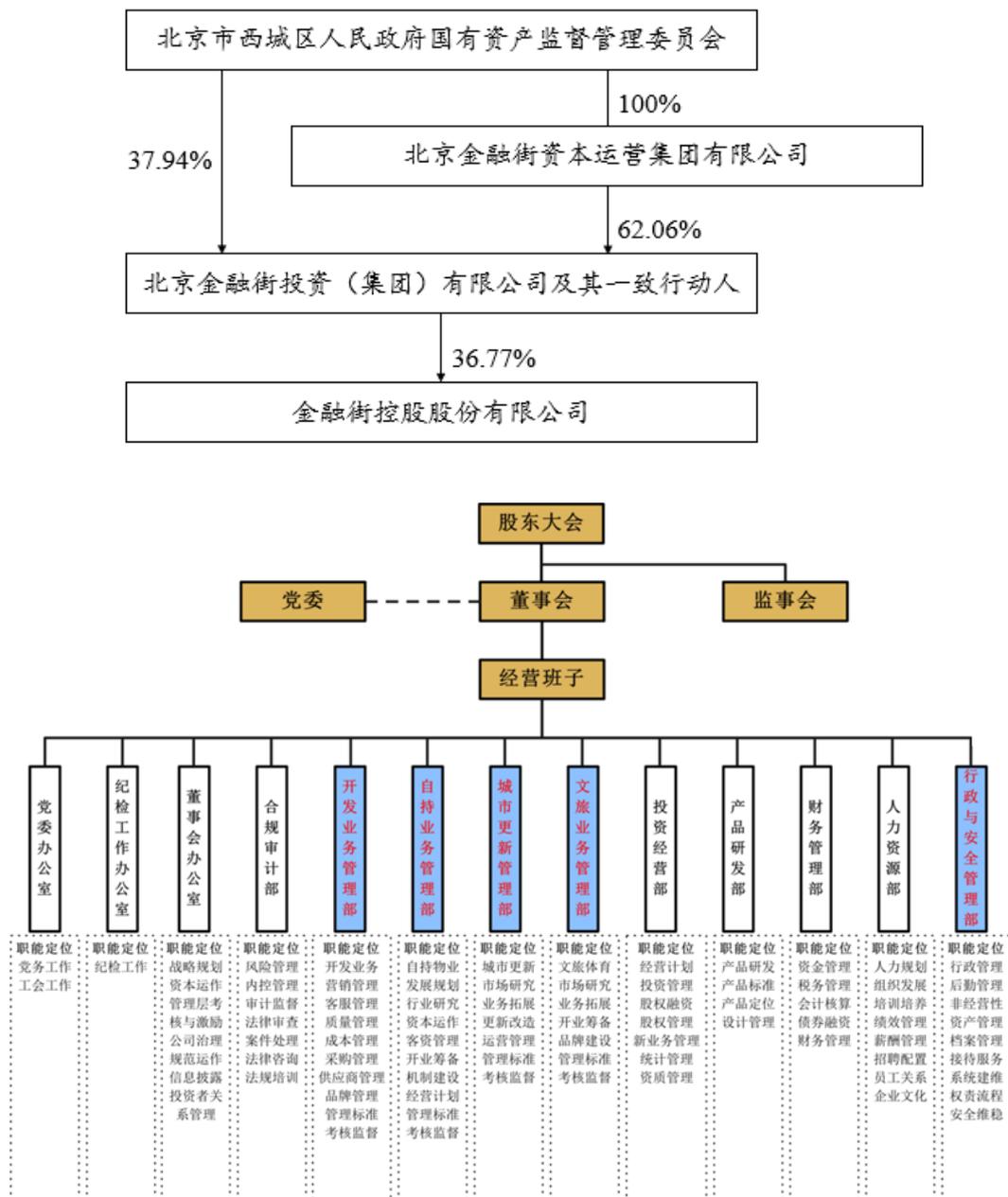
“22 金融街 MTN001”、“23 金融街 MTN002”、“23 金融街 MTN003”、“23 金融街 MTN004A”、“23 金融街 MTN004B”、“23 金融街 MTN005”、“23 金融街 MTN006”、“23 金融街 MTN007”、“23 金融街 MTN008”、“24 金融街 MTN001A”、“24 金融街 MTN001B”、“24 金融街 MTN002”、“25 金融街 MTN001”设置调整票面利率选择权条款和回售选择权条款，其中“22 金融街 MTN001”于 2025 年 2 月回售了 10.1 亿元，未回售金额为 1.3 亿元，未回售部分债券利率下调 237 个 BP 至 1%；其他债券尚未进入续期选择期限，亦未进行票面利率调整，上述含权条款跟踪期内对债券的信用风险和公司的信用实力无重大影响。

上述债项均未设置担保增信措施，债券信用水平与公司信用实力高度相关。公司拥有强有力的股东支持、自持物业为现金流及利润形成补充，虽然业绩指标受宏观环境影响有所承压，但考虑到公司流动性良好，再融资渠道通畅，债券接续压力不大，跟踪期内信用质量无显著恶化趋势。从债券到期分布来看，集中到期压力不高且可顺畅滚动发行，目前跟踪债券信用风险极低。

## 评级结论

综上所述，中诚信国际维持金融街控股股份有限公司的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“21 金街 07”、“22 金街 03”、“22 金街 04”、“22 金街 06”、“23 金街 01”、“23 金街 02”、“23 金街 03”、“23 金街 04”、“23 金街 05”、“23 金街 06”、“23 金街 07”、“23 金街 10”、“23 金街 11”、“24 金街 01”、“24 金街 03”、“24 金街 04”、“24 金街 05”、“24 金街 06”、“24 金街 07”、“24 金街 09”、“22 金融街 MTN001”、“23 金融街 MTN002”、“23 金融街 MTN003”、“23 金融街 MTN004A”、“23 金融街 MTN004B”、“23 金融街 MTN005”、“23 金融街 MTN006”、“23 金融街 MTN007”、“23 金融街 MTN008”、“24 金融街 MTN001A”、“24 金融街 MTN001B”、“24 金融街 MTN002”、“25 金融街 MTN001”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 3 月末）



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）	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
货币资金	168.75	137.99	128.11	124.90
其他应收款	76.78	68.62	47.23	48.07
存货	742.95	692.01	509.89	489.52
长期投资	52.25	48.37	45.81	45.79
固定资产	25.08	24.27	18.17	19.05
无形资产	3.87	3.70	3.33	3.44
投资性房地产	394.32	395.37	389.80	390.10
资产总计	1,530.75	1,443.72	1,216.33	1,190.52
预收款项（含合同负债）	98.54	115.93	46.48	47.15
其他应付款	61.62	61.56	68.76	62.31
短期债务	140.24	16.58	38.65	23.62
长期债务	661.16	743.56	700.16	703.37
总债务	801.40	760.14	738.82	726.99
净债务	633.97	624.74	613.05	--
负债合计	1,106.54	1,041.62	940.32	918.78
所有者权益合计	424.21	402.10	276.01	271.73
利息支出	38.16	34.24	28.93	6.69
营业总收入	205.06	125.71	190.75	25.86
经营性业务利润	0.29	-22.95	-30.52	-5.19
投资收益	5.81	0.08	-7.09	-0.01
净利润	6.47	-21.57	-115.56	-4.28
EBIT	18.65	-3.88	-75.07	--
EBITDA	20.60	-2.29	-73.53	--
销售商品、提供劳务收到的现金	184.65	155.36	124.20	26.02
经营活动产生的现金流量净额	56.11	60.58	59.98	9.54
投资活动产生的现金流量净额	12.72	3.74	-3.09	3.15
筹资活动产生的现金流量净额	-78.18	-96.35	-66.17	-15.33
货币资金	168.75	137.99	128.11	124.90
财务指标	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
营业毛利率（%）	15.64	7.34	3.00	8.82
期间费用率（%）	12.87	23.07	16.25	27.25
EBITDA 利润率（%）	10.05	-1.82	-38.55	--
EBIT 利润率（%）	9.09	-3.09	-39.35	--
净资产收益率（%）	1.53	-5.22	-34.08	-6.24*
存货周转率（X）	0.23	0.16	0.31	0.19*
资产负债率（%）	72.29	72.15	77.31	77.18
总资本化比率（%）	65.39	65.40	72.80	72.79
净负债率（%）	149.45	155.37	222.11	--
短期债务/总债务（%）	17.50	2.18	5.23	3.25
非受限货币资金/短期债务（X）	1.19	8.16	3.25	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/总债务（X）	0.02	0.03	0.04	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/短期债务（X）	0.13	1.59	0.80	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X）	1.47	1.77	2.07	--
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金（X）	4.34	4.89	5.95	6.99*
总债务/EBITDA（X）	38.90	-331.37	-10.05	--
EBITDA/短期债务（X）	0.15	-0.14	-1.90	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	0.54	-0.07	-2.54	--

注：1、2025 年一季报未经审计；2、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；3、将合同负债分别计入预收款项；4、带\*指标已经年化处理。

### 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
	期间费用合计	销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
盈利能力	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[2008]43 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，影响报表使用者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

个体信用评估 (BCA) 等级符号	含义
aaa	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。
a	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
c	在无外部特殊支持下，受评对象不能偿还债务。

注：[1]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。[2]个体信用评估：通过分析受评主体的经营风险和财务风险，在不考虑外部特殊支持情况下，对其自身信用实力的评估。特殊支持指政府或股东为了避免受评主体违约，对受评主体所提供的日常业务之外的任何援助。

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。

短期债项等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有很高的违约风险。
C	还本付息能力极低，违约风险极高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。



## 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）66428877

传真：+86（10）66426100

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）66428877

Fax: +86（10）66426100

Web: www.ccxi.com.cn