
金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司面临的风险因素与募集说明书中相关章节没有发生重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	17
四、 公司债券募集资金使用情况	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
三、 合并报表范围调整	19
四、 资产情况	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借	20
六、 负债情况	21
七、 利润及其他损益来源情况	22
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	23
九、 对外担保情况	23
十、 重大诉讼情况	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	23
十二、 向普通投资者披露的信息	23
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表	27

释义

发行人、集团公司、公司、本公司、本集团、多湖中央商务区建投	指	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《金华市多湖中央商务区建设投资有限公司公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本期债券偿债资金的接受、储存及划转的银行账户
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易日期
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2025 年 1-6 月
报告期末	指	2025 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
中文简称	多湖商投
外文名称（如有）	Jinhua Duohu Central Business District Construction Investment Co., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	倪航胜
注册资本（万元）	20,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省金华市 金东区多湖街道宾虹东路 299 号浙中总部经济中心 1#楼主楼幢 2202 室西
办公地址	浙江省金华市 金东区多湖街道宾虹东路 299 号浙中总部经济中心 1#楼主楼幢 2202 室西
办公地址的邮政编码	321000
公司网址（如有）	-
电子信箱	494086701@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	倪航胜
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	执行董事、经理
联系地址	浙江省金华市金东区多湖街道宾虹东路 299 号浙中总部经济中心 1#楼主楼幢 2202 室西
电话	13575905972
传真	0579-89139035
电子信箱	494086701@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：金华市城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：金华市人民政府国有资产监督管理委员会

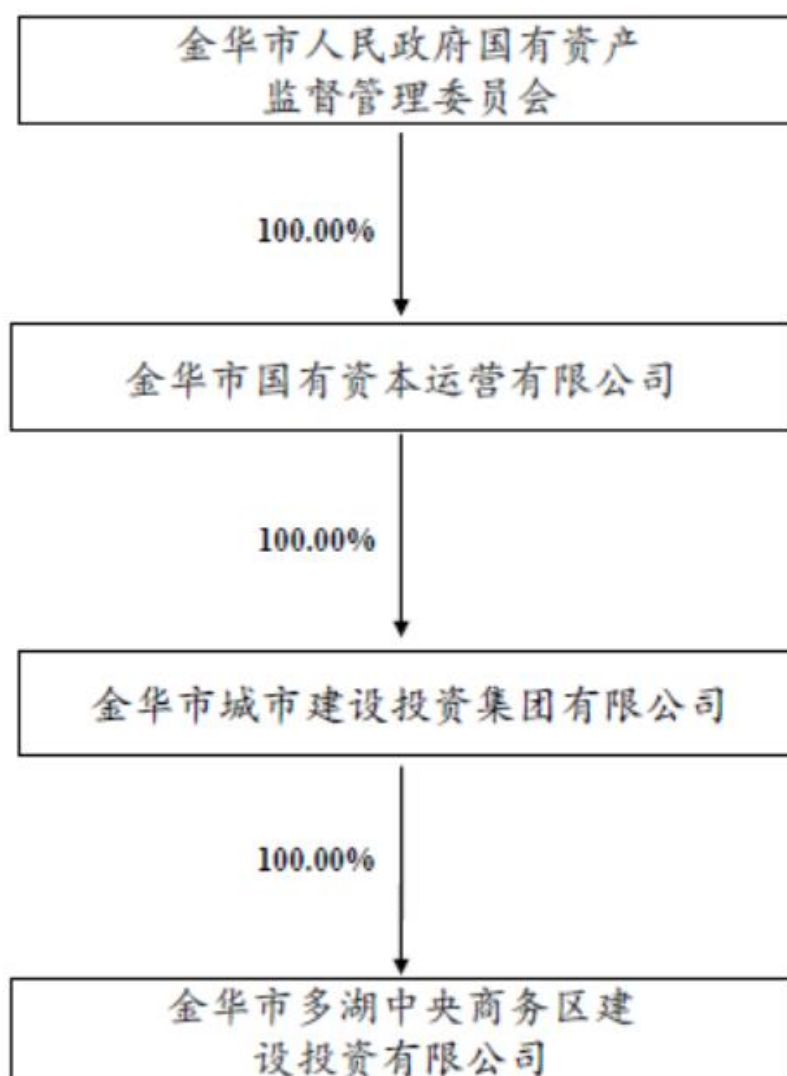
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：金华市城市建设投资集团有限公司对发行人持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：金华市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



¹均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒适用 ☐不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东金华市城市建设投资集团有限公司主要资产及其受限情况请参见其 2025 年半年度财务报表。

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：倪航胜

发行人的董事长或执行董事：倪航胜

发行人的其他董事：无

发行人的监事：邓文斌

发行人的总经理：倪航胜

发行人的财务负责人：倪航胜

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主营业务板块主要包括土地整理和房产销售等业务。

1、土地整理业务

发行人土地整理业务的业务模式、盈利模式情况如下：

1) 业务模式

发行人负责金华多湖中央商务区区域内部分土地的一级开发与整理。根据发行人与金华市自然资源和规划局签订的《土地开发整理协议》，金华市自然资源和规划局委托发行人对金华市多湖中央商务区块项目的土地进行开发整理，土地位于金华城市一环线以内，地处三江交汇，东至环城东路，南至环城南路，西至武义江，北至义乌江，规划总面积 6.78 平方公里。

2) 盈利模式

依据发行人与金华市自然资源和规划局签订的《金华市多湖中央商务区土地开发整理协议》，发行人在土地整理完成，经验收合格的土地移交金华市自然资源和规划局，并取得土地移交确认书后，发行人按发生的土地开发整理成本的 135.00%（包含融资成本）的金额作为发行人土地开发整理收入。发行人土地开发整理业务符合财综【2016】4 号文要求。

2、房产销售

发行人房产销售业务主要由子公司金华市水街商旅发展有限公司（以下简称“水街商旅发展”）以及子公司金华市浙中总部中心开发建设有限公司（以下简称“总部中心公司”）运营。

金华市水街商旅发展有限公司（简称“水街商旅”）成立于 2018 年，注册资本 3.1 亿元，具有房地产开发资质，采用自主开发模式，通过土地招拍挂方式获得土地进行商品房开发建设，并按照市场化方式进行对外销售。水街商旅于 2020 年 3 月完成三江里项目的备案，该项目总投 17.73 亿元，项目总用地面积 69,833.87 平方米，建筑总占地面积 20,951.27 平方米，总建筑面积 171,014.53 平方米。项目分为东西两个区块，其中，东区块设置为商务办公功能和酒店，西区块面积较大，分为南中北三部分，南侧设置公寓楼和大型商业等体量大、楼层高的物业，中部和北侧布置商业街区，北侧沿义乌江设置部分餐饮、书店功能。

金华市浙中总部中心开发建设有限公司（简称“总部中心公司”）成立于 2015 年 8 月，注册资本为 1.8 亿元，具有三级房地产建设开发资质，采用自主开发模式，通过土地招拍挂方式获得土地进行商品房开发建设，并按照市场化方式进行对外销售。总部中心公司于 2022 年 3 月完成巢塘雅苑项目的备案，该项目总投 10.50 亿元，项目总用地面积 30,740.80 平方米，建筑总占地面积 6,365.53 平方米，总建筑面积 46,097.14 平方米，共建设 8 幢 11 层小高层住宅、2 幢 10 层小高层住宅。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业现状及发展前景

1、土地开发行业

（1）我国土地开发现状

土地开发行业是伴随着我们城镇化和工业化而不断发展。土地开发行业是城镇化的重要基础，是城市建设、发展的重要前提。土地开发行业的发展，一方面为城镇化和工业化提供了土地，保证了城市发展所需土地的供给。更重要的是，土地开发产生的收益成为我国城镇化过程中城市基础设施建设的重要资金来源。通过土地开发，不仅促进了土地的合理配置，而且有效提高政府收入、实现了社会资金向城市发展流动。

土地开发与整理是指按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新配置，提高土地利用效率，改善和保护生态环境。由于行业的特殊性，土地开发整理行业一直由政府主导，行业开放度极低。

城市土地开发与运营围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

（2）金华市土地开发现状

金华市地理位置较好，交通辐射能力较强，近年来受益于支柱产业的发展，经济保持平稳增长，但经济增速有所下滑；全市固定资产投资保持较快增长态势，有利于公司主业的开展。

金华市位处浙中，“长三角”南翼，是连接长三角城市群的重要交通枢纽，受长三角经济圈辐射明显，2010 年被纳入《长江三角洲地区区域规划》，金华-义乌都市区核心区域是浙江省继杭、宁、温之后的第四大经济圈。金千铁路、浙赣铁路、金温铁路交汇于此，新金温高铁、杭长高铁业已开通；长深高速、沪昆高速于市北交汇，北通杭州、上海，西联衢州，东接宁波、台州港口，南达温州港；金华义乌机场距市区金华市区 50 公里，已开通二十多条国内航线。

经过多年发展，金华市已形成了以金属制品、医药制造、电器机械和器材制造、纺织服装服饰、汽车制造等行业为主导的产业格局。近年来金华市经济增长平稳，增速受宏观经济下行影响有所放缓。2024 年，全市地区生产总值为 6925.52 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.3%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 166.97 亿元、2586.89 亿元和 4171.66 亿元，分别增长 3.8%、6.4%和 6.3%。三次产业结构为 2.4：37.4：60.2。

2、房地产行业

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的二十余年间，全国房地产开发投资完成

额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2024 年的 100,280 亿元，实现了大幅增长。我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年减少 9.6%。在商品房销售方面，2023 年，全国商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%。2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年减少 10.6%。在商品房销售方面，2024 年，全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是金华市政府在土地整理方面重要的投资主体，在资本金注入、项目资金拨付和业务运营等方面获得了政府较大力度的支持。

受金华市委、市政府委托，负责金华市多湖中央商务区范围土地开发平整及拆迁、城市基础设施建设等职能，承担了金华市多湖中央商务区内重大项目的建设工程。成立以来，公司经营业绩良好、实力不断增强，城市基础设施建设、土地开发平整及拆迁应具有区域垄断优势。目前，金华市面积达 10,942 平方公里，伴随金华市建设规模的不断扩大和基础实施需求的不断增加，发行人的实力将不断增强，在行业中地位也将进一步巩固。

（三）发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

发行人所在的金华市位于浙江省中部，为省辖地级市，以境内金华山得名。金华市处于浙江中部，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州，交通便利，物产丰富。南北跨度 129 公里，东西跨度 151 公里，土地面积 10,942 平方公里。市区位于东阳江、武义江和金华江交汇处，面积 2,049 平方公里，城区建设面积 74 平方公里。

在福布斯公布的 2017 年中国大陆最佳商业城市排行榜中，金华在地级市排名榜单上，位居第七位，并且入围大陆创新能力最强 25 个城市。2013 年 1 月 29 日，中华人民共和国住建部列金华市为第一批智慧城市试点。先后获得了中国汽车摩托车产业基地、中国五金工具生产出口基地、中国纺织名城、中国磁性材料生产基地、国家级天然药物高新特色产业基地、中国袜业名城等 22 个国家级产业基地称号。

2、行业垄断优势

发行人作为金华市政府投资运作主体，经金华市委、市政府授权从事开发区内土地

开发、基础设施建设和安置房建设等业务，具有区域性垄断优势。随着当地经济社会不断发展，金华市建设的快速推进，公司的主营业务将带来持续的盈利能力。

3、当地政府大力支持

发行人是金华市多湖中央商务区土地整理和市政工程建设的核心投融资主体，得到了金华市市委、市政府的大力支持。金华市政府给予发行人项目资源倾斜、税收优惠、财政补贴等全方位支持，为其持续发展与盈利提供了坚实的保障。

4、银企合作优势

发行人自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售收入	0.88	0.75	14.66	75.65	0.58	0.43	26.88	72.86
租金收入	0.26	0.19	27.34	22.30	0.21	0.29	-38.95	25.67
其他	0.02	0.00	83.41	2.05	0.01	0.00	72.95	1.48
合计	1.16	0.94	18.90	100.00	0.80	0.71	10.66	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2025 年 1-6 月，房产销售收入为 0.88 亿元，成本 0.75 亿元，较 2024 年同期收入增长 50.62%，成本增长 75.77%，毛利率变动-45.44%，主要系 2025 年 1-6 月销售楼盘为巢塘雅苑项目，销售收入较少，而 2024 年 1-6 月销售楼盘为三江里项目，三江里项目为精装修公寓，收入实现较多，且毛利较高。

租金业务收入增长 26.01%，成本减少 34.10%，毛利率增长 170.18%，发行人出租业务扩张导致租金业务收入增长，且投资性房地产采用公允价值模式，房产折旧成本冲回，因此毛利率上升。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

多湖中央商务区位于东至环城东路、南至环城南路、西至武义江、北至义乌江，地处三江交汇处，区块呈“火腿”型，总占地面积 6.78 平方公里。多湖中央商务区拥有最佳的区位优势、交通优势、产业优势和空间优势，是金华乃至浙中地区现代服务业的重要发展区域和城市发展的重要功能模块，也是金华经济社会发展的希望和潜力所在。致力打造“金华的陆家嘴”、再一个“江东新城”将在这块土地上逐步变为美好现实。

多湖中央商务区及发行人坚持以高起点规划为指引，无论是概念性规划、分区规划，还是专项规划、控规和城市设计，都十分注重品位档次、城市功能、生态环境等特点。其中概念性规划及核心区块城市设计由美国 AECOM 公司完成，规划引入了“产业商贸发展平台、复合功能活力城市、人性尺度城市空间、绿色低碳发展模式、历史文化展示窗口”的设计理念，提出“以燕尾洲为核心的文化地图”、“贯穿东西的产业发展廊道”、“丰富多样的街道生活”、“具有代表性的城市形象”的发展策略，确定“地区金融服务中心、浙中总部经济中心、金华科技文化中心、城市商务创意中心、都市生态游憩中心”五大中心建设。其中以燕尾洲公园为起点，沿武义江、义乌江和李渔路形成的核心区，将全力打造“一心、两翼、两带、三中心”的功能混合型商务区。

商务区功能定位：重点发展金融服务、总部经济、科技文化、商务创意、商住开发、商贸购物、电子信息、休闲旅游、中介咨询等现代服务业和交通、能源、教育、卫生等公共服务事业。商务区规划理念：复合功能的活力城市、人性尺度的城市空间、绿色低碳的发展模式。规划空间结构：规划形成“一带连三心”空间结构。其中“一带”是指通过绿地水系把燕尾洲公园、巢塘湖公园和赤山公园进行串联，形成倒“C”形绿带。“三心”是指北部核心商务区将成为复合型城市中心；东南部城市商务创意中心；西南部都市生态游憩中心。

用地布局规划：规划按照“中间高、周边低、疏密结合”方式进行空间布局。在中国婺剧院周边建设科技馆、城市展示馆等文化设施，构成金华科技文化艺术中心；规划多处初中、小学、幼儿园以满足就学要求；在丹溪路以南、东市南街以东规划 1 所综合性医院。以

现状万达广场为商业中心，商务用地主要集中在宾虹路、李渔路之间的中央地块，并在规划区东南部形成城市商务创意中心。绿地规划采用绿环围绕、绿心点缀的手法，形成“两环、三心”。“两环”是指倒“C”字形内部绿色生态环廊和沿武义江、义乌江形成的绿色岸线环廊；“三心”指地区内三处大型生态公园绿地，包括燕尾洲公园、赤山公园和巢塘湖公园。规划延续城市总体规划“四横三纵”主干道框架，在核心区块采取高密度均质路网，适合高强度开发地块的交通组织。

多湖 CBD 核心区将成为融合发展、文化传承和宜居生活的金华新型 CBD，致力打造：积淀深厚的繁华故地、锐意进取的活力新区、秀外慧中的生态城市、引领未来的城市名片。通过建设“浙中总部经济中心”、“地区金融服务中心”和“金华科技文化中心”，最终成就金华为“三江都汇·明日金华”，寓意作为三江汇集处和婺江起点的多湖片区将引领金华航向以人为本，生态为依的明日都会。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

政策性风险：公司主要从事土地开发和委托代建等业务，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

拟采取的措施：对投资项目进行了严格的可行性论证，并时刻关注宏观市场动态和政策变化，最大程度减少政策波动对发行人经营状况的影响。

经营管理风险：发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大，政府对公司的治理结构、经营决策、未来发展方向等方面存在干预的可能性，这在一定程度上影响公司的经营状况和业务拓展。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

拟采取的措施：发行人针对下属子公司建立了良好的子公司管理办法，加强子公司运营管理，严格执行内部管理制度。

持续融资风险：发行人主要从事土地开发和委托代建等业务，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的外部融资以银行贷款为主，今后一旦银行贷款融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

拟采取的措施：发行人定期监测业务回款，并每年对融资情况进行成本管控，合理优化融资成本。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面：本公司具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员方面：本公司的高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。本公司按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。本公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产方面：本公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4、机构方面：本公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。本公司拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。本公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

5、财务方面：本公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，本公司根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易方面，公司执行董事负责关联交易的审批和披露。财务核算部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

公司信息披露应当遵循以下流程： 1、有关责任人制作信息披露文件； 2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交执行董事进行审核； 3、债券发行文件、定期报告等需要履行执行董事批准的信息披露文件，应及时提交执行董事报备批准； 4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告； 5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅； 6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年金华市多湖中央商务区建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 多湖债
3、债券代码	184506.SH、2280337.IB
4、发行日	2022 年 7 月 26 日
5、起息日	2022 年 7 月 28 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 28 日
7、到期日	2029 年 7 月 28 日
8、债券余额	5.30
9、截止报告期末的利率(%)	3.36
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	184506.SH、2280337.IB
债券简称	22 多湖债
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	184506.SH、2280337.IB
债券简称	22 多湖债
债券约定的投资者保护条款名称	设立偿债计划，明确偿债资金来源，建立偿债应急保障方案，建立偿债保障措施，明确违约情形及违约责任。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	情况正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：184506.SH、2280337.IB

债券简称	22 多湖债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保情况：本期债券由金华市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。本次债券如果一次性发行，则担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则担保人承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。 偿债计划：本期债券计划发行总额 5.3 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并在债券存续期的第 5 个计息年度末附公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，公司将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。 其他偿债保障措施：（一）严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础（二）科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控、担保情况：本期债券由金华市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。本次债券如果一次性发行，则担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则担保人承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。偿债计划：本期债券计划发行总额 5.3 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并在债券存续期的第 5 个计息年度末附公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，公司将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。其他偿债保障措施：（一）严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础（二）科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	其他应收与金华城投合并范围其他子公司往来款	19.10	2.50	-
存货	主要系合同履行成本和开发产品	97.21	0.96	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	97.21	6.13	-	6.30
投资性房地产	13.22	2.57	-	19.46
货币资金	2.56	0.00	-	0.12
合计	113.00	8.71	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：17.70 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.62 亿元，收回：0.13 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：18.19 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：18.12 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：29.11%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☒是 ☐否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
主要系对金华市城投资产经营有限公司、金华市多湖科技文化发展有限公司等公司的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0	0.00%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	18.19	100%
合计	18.19	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
---------------	--------	---------	-------------	-------------	------	--------

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
金华市城投资产经营有限公司	0.5	17.82	良好	往来款	预计 5 年内回款	到期一年以内及一年以上
金华市城建开发有限公司	-	0.2	良好	往来款	预计 4 年内回款	到期在一年以上
金华市多湖科技文化发展有限公司	-	0.11	良好	往来款	预计 3 年内回款	到期在一年以上
建元信托股份有限公司	-	0.05	良好	往来款	预计 1 年内回款	到期在一年以内
金华市五洲建设工程有限公司	-	0.01	良好	往来款	预计 2 年内回款	到期在一年以内

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 42.39 亿元和 39.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.08	5.27	5.35	13.68
银行贷款	-	11.47	8.19	19.65	50.22
非银行金融机构贷款	-	12.15	0.00	12.15	31.04
其他有息债务	-	0.00	1.98	1.98	5.06
合计	0.00	23.69	15.44	39.13	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 5.35 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 53.76 亿元和 47.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.90%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		0.08	5.27	5.35	11.17
银行贷款		13.98	11.49	25.46	53.16
非银行金融机构贷款		12.15	0.00	12.15	25.36
其他有息债务		0.00	4.94	4.94	10.31
合计	0.00	26.20	21.70	47.90	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 5.35 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	14.35	85.64	因融资需要新增较多短期借款
其他应付款	56.93	36.06	与当地地方国有企业往来款增加所致
长期借款	11.49	-14.84	-

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-0.18 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.04 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否 发行人子 公司	持股比 例	主营业务 经营情况	总资产	净资产	主营业务 收入	主营业 务利润
金华市浙中总部中心开发建设有限公司	是	100	房地产开发	30.83	3.16	0.96	0.14
金华市水街商旅发展有限公司	是	100	房地产开发	20.07	1.41	0.02	-0.16

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 适用 ☒ 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：14.05 亿元

报告期末对外担保的余额：7.67 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.38 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：7.67 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：☐ 是 ☒ 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐ 是 ☒ 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐ 是 ☒ 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《金华市多湖中央商务区建设投资有限公司 2025 年公司债券中期报告》盖章页）



金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	256,199,917.16	40,489,988.27
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,411,140,656.54	1,423,491,583.00
应收款项融资	-	-
预付款项	1,018,315,759.61	608,308,087.41
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,910,472,047.10	1,863,845,746.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	-	-
存货	9,721,431,618.87	9,629,389,525.69
其中：数据资源	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	188,115,221.10	194,172,224.85
流动资产合计	14,505,675,220.38	13,759,697,155.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	249,468,397.09	249,732,007.59

其他权益工具投资	2,780,000.00	2,780,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	1,322,129,900.00	1,322,129,900.00
固定资产	1,196,886,005.84	1,213,759,141.40
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	47,607.25	54,790.39
其中：数据资源		
开发支出	-	-
其中：数据资源		
商誉	-	-
长期待摊费用	265,612.88	265,612.88
递延所得税资产	47,766,802.26	46,796,661.07
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	2,819,344,325.32	2,835,518,113.33
资产总计	17,325,019,545.70	16,595,215,268.97
流动负债：		
短期借款	1,435,028,438.89	773,028,438.89
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	263,940,892.83	292,719,275.99
预收款项	11,326,581.51	8,471,032.74
合同负债	120,745,374.26	214,089,747.18
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	704,028.00	987,210.40
应交税费	11,888,928.25	68,338,437.80
其他应付款	5,693,307,709.88	4,184,515,661.86
其中：应付利息		
应付股利		

应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	980,558,510.14	1,428,922,000.78
其他流动负债	215,993,979.42	323,888,077.25
流动负债合计	8,733,494,443.18	7,294,959,882.89
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	1,148,600,000.00	1,348,700,000.00
应付债券	527,300,000.00	527,300,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	606,447,000.00	1,105,947,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	15,208,333.11	7,458,333.13
递延所得税负债	45,250,694.12	45,250,694.12
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,342,806,027.23	3,034,656,027.25
负债合计	11,076,300,470.41	10,329,615,910.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,944,922,514.21	3,944,922,514.21
减：库存股	-	-
其他综合收益	9,680,382.59	9,680,382.59
专项储备	-	-
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,094,116,178.49	2,110,996,462.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,248,719,075.29	6,265,599,358.83
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	6,248,719,075.29	6,265,599,358.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,325,019,545.70	16,595,215,268.97

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	248,170,280.80	8,758,917.82
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,363,548,797.51	1,368,236,509.86
应收款项融资	-	-
预付款项	1,018,306,359.61	608,308,087.41
其他应收款	2,945,943,935.86	2,896,943,123.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,000,492,665.65	8,830,807,011.82
其中：数据资源	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	50,664,021.70	54,327,631.49
流动资产合计	14,627,126,061.13	13,767,381,281.44
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	739,468,397.09	739,732,007.59
其他权益工具投资	2,780,000.00	2,780,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	324,480,300.00	324,480,300.00
固定资产	785,075,332.94	795,393,937.38
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	450.00	450.00

其中：数据资源		
开发支出	-	-
其中：数据资源		
商誉	-	-
长期待摊费用	204,056.28	204,056.28
递延所得税资产	3,992,686.18	3,208,636.45
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,856,001,222.49	1,865,799,387.70
资产总计	16,483,127,283.62	15,633,180,669.14
流动负债：		
短期借款	1,435,028,438.89	773,028,438.89
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	63,320,295.08	84,981,614.66
预收款项	7,879,263.91	2,977,809.67
合同负债	32,517,819.89	38,149,994.64
应付职工薪酬	690,187.12	973,369.52
应交税费	11,630,233.96	17,774,694.95
其他应付款	6,018,478,480.33	4,806,019,268.62
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	729,288,010.14	1,157,651,500.78
其他流动负债	208,053,499.52	308,053,499.52
流动负债合计	8,506,886,228.84	7,189,610,191.25
非流动负债：		
长期借款	818,600,000.00	778,700,000.00
应付债券	527,300,000.00	527,300,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	310,747,000.00	810,247,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	8,000,000.00	-
递延所得税负债	30,285,041.59	30,285,041.59
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,694,932,041.59	2,146,532,041.59
负债合计	10,201,818,270.43	9,336,142,232.84

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,922,744,237.91	3,922,744,237.91
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00
未分配利润	2,158,564,775.28	2,174,294,198.39
所有者权益（或股东权益）合计	6,281,309,013.19	6,297,038,436.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,483,127,283.62	15,633,180,669.14

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	115,941,142.01	79,932,692.95
其中：营业收入	115,941,142.01	79,932,692.95
利息收入		
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	129,522,209.05	91,119,307.50
其中：营业成本	94,029,559.60	71,411,458.96
利息支出		
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	557,173.03	6,934,042.36
销售费用	1,776,784.04	2,532,330.43
管理费用	6,091,417.45	6,126,531.57
研发费用		
财务费用	27,067,274.93	4,114,944.18
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-

加：其他收益	250,000.02	250,000.02
投资收益（损失以“－”号填列）	-663,610.50	-124,749.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,880,564.68	-350,240.44
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-17,875,242.20	-11,411,604.65
加：营业外收入	36,010.82	2,004.76
减：营业外支出	11,193.35	2,890.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-17,850,424.73	-11,412,490.03
减：所得税费用	-970,141.19	-87,560.11
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-16,880,283.54	-11,324,929.92
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-16,880,283.54	-11,324,929.92
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-16,880,283.54	-11,324,929.92
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-

(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	-16,880,283.54	-11,324,929.92
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-16,880,283.54	-11,324,929.92
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	17,758,642.74	14,510,497.23
减：营业成本	12,230,301.90	11,739,769.31
税金及附加	311,508.47	1,155,451.84

销售费用		
管理费用	4,661,058.32	4,242,113.49
研发费用		
财务费用	13,294,253.95	7,441,971.12
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-663,610.50	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,136,198.89	2,330.90
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-16,538,289.29	-10,066,477.63
加：营业外收入	36,009.80	2,003.40
减：营业外支出	11,193.35	2,790.14
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-16,513,472.84	-10,067,264.37
减：所得税费用	-784,049.73	582.73
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-15,729,423.11	-10,067,847.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-15,729,423.11	-10,067,847.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合	-	-

收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他		
六、综合收益总额	-15,729,423.11	-10,067,847.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,047,116.23	127,969,445.86
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,557,502,989.61	842,316,859.50
经营活动现金流入小计	1,595,550,105.84	970,286,305.36

购买商品、接受劳务支付的现金	531,276,432.88	358,232,800.55
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	4,294,225.83	4,624,676.64
支付的各项税费	57,006,682.58	9,644,613.35
支付其他与经营活动有关的现金	89,783,473.21	96,959,164.19
经营活动现金流出小计	682,360,814.50	469,461,254.73
经营活动产生的现金流量净额	913,189,291.34	500,825,050.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,457,846.95	95,467,778.50
投资支付的现金	400,000.00	
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	12,857,846.95	95,467,778.50
投资活动产生的现金流量净额	-12,857,846.95	-95,467,778.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	784,000,000.00	172,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	784,000,000.00	172,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,357,400,000.00	562,369,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,221,515.50	76,585,967.20

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,468,621,515.50	638,954,967.20
筹资活动产生的现金流量净额	-684,621,515.50	-466,954,967.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	215,709,928.89	-61,597,695.07
加：期初现金及现金等价物余额	40,192,045.13	390,773,619.41
六、期末现金及现金等价物余额	255,901,974.02	329,175,924.34

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,681,743.54	43,315,878.49
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,253,180,415.12	872,024,898.18
经营活动现金流入小计	1,279,862,158.66	915,340,776.67
购买商品、接受劳务支付的现金	525,037,646.09	190,229,453.46
支付给职工及为职工支付的现金	4,217,073.74	4,581,178.64
支付的各项税费	6,455,969.46	1,155,451.84
支付其他与经营活动有关的现金	81,225,708.38	104,279,005.27
经营活动现金流出小计	616,936,397.67	300,245,089.21
经营活动产生的现金流量净额	662,925,760.99	615,095,687.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,363,326.95	95,327,375.61
投资支付的现金	400,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,763,326.95	95,327,375.61
投资活动产生的现金流量净额	-12,763,326.95	-95,327,375.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	784,000,000.00	172,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	784,000,000.00	172,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,097,400,000.00	555,969,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,351,071.06	53,614,786.64
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,194,751,071.06	609,583,786.64
筹资活动产生的现金流量净额	-410,751,071.06	-437,583,786.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	239,411,362.98	82,184,525.21
加：期初现金及现金等价物余额	8,648,010.23	15,571,629.25
六、期末现金及现金等价物余额	248,059,373.21	97,756,154.46

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

