

---

北京市通州区国有资本运营有限公司

公司债券年度报告

(2025 年)

二〇二六年四月

## 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、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司审计委员会已对年度报告提出书面审核意见，审计委员会全体委员已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、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“风险因素”等有关章节内容。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司 2025 年面临的重大风险与募集说明书所提示的风险基本一致。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	19
一、 公司债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
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.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
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.....	32
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	33
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	34
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37



## 释义

发行人/本公司/公司	指	北京市通州区国有资本运营有限公司
控股股东	指	北京通州发展集团有限公司
实际控制人/通州区国资委	指	北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会
专项账户/募集资金与偿债保障金专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
主承销商	指	申万宏源证券有限公司、东方证券承销保荐有限公司和中信建投证券股份有限公司
申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
东方证券	指	东方证券股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》（2019 年修订）
报告期	指	2025 年度/末
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京市通州区国有资本运营有限公司		
中文简称	通州国资公司		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	杨利		
注册资本（万元）		78,300.00	
实缴资本（万元）		78,300.00	
注册地址	北京市通州区新华北路55号2幢4层038室		
办公地址	北京市通州区玉桥东一路北京通州新城规划展览中心		
办公地址的邮政编码	101121		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	tzgz_rzb@126.com		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	袁华		
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	副总经理		
联系地址	北京市通州区玉桥东一路北京通州新城规划展览中心		
电话	010-60552258		
传真	010-60553127		
电子信箱	tzgz_rzb@126.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：北京通州发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会

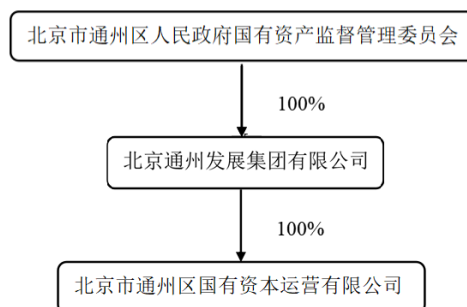
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：持股比例为 100%，不存在股权受限情况

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：持股比例为 100%，不存在股权受限情况

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）



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

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

报告期初控股股东名称：北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会

变更生效时间：2025 年 4 月 28 日

变更原因：为落实通州区国企改革，通州区国资委将发行人股权无偿划转至北京通州发展集团有限公司

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
监事	张岳洋	监事	离任	2025年6月	2025年6月
监事	李瑞红	监事	离任	2025年6月	2025年6月
高级管理人员	朱建国	副总经理	新任	2025年1月	2025年1月
高级管理人员	赵铁成	副总经理	离任	2025年6月	2025年6月
高级管理人员	李立军	副总经理	新任	2025年6月	2025年6月

##### （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：5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55.66%。

##### （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：杨利

发行人的董事长或执行董事：杨利

发行人的其他董事：赵继芳、张旗

发行人的监事：无

发行人的总经理：赵继芳

发行人的财务负责人：袁华

发行人的其他非董事高级管理人员：高明哲、徐立军、袁华、李立军、朱建国

#### 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

发行人为通州区国资委下属企业，主营业务涉及房产销售、土地整理、基础设施建设及相关国有资产的经营管理等业务。发行人经营范围为：投资；投资管理；资产管理；企业管理；房地产开发；城市公用设施综合管理；规划管理；公园管理；文化旅游产业项目投资；组织文化艺术交流活动（不含棋牌）；物业管理；施工总承包；专业承包。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市

产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

### （1）房产销售板块

发行人的房屋销售业务主要分为保障房和商品房业务。

#### 1) 保障房业务

保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。发行人负责开展的保障房业务包括定向安置房、经济适用房和限价商品房。发行人作为通州区保障房项目建设的重要主体，保障房业务主要由下属子公司北京新城基业投资发展有限公司负责。

根据政府的统筹安排部署，发行人承接通州区保障房项目的建设、施工及销售工作，发行人保障房建设职能和任务安排将取决于区政府的统一规划部署。发行人保障房业务采用自主开发投资运营模式建设，具体业务模式如下：项目合法文件方面，由发行人负责完成项目合法文件的审批工作；项目资金来源方面，由发行人负责完成项目建设所需资金的筹融资及偿债工作；项目建设用地方面，根据保障房具体性质不同由发行人通过土地招拍挂程序或行政划拨获得建设用地；项目施工方面，发行人根据项目建设施工特点确定需要分包的建设内容，严格按照《建筑法》、《建筑业企业资质管理规定》等相关法律法规，以招标、竞争性磋商等方式选聘施工单位，并与其签订施工合同及相关协议。此后，在项目施工期间，发行人负责项目的施工过程、安全风险、质量控制、成本支出等各项监督工作，以及工程进度的管理工作，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款；项目竣工及销售方面，项目竣工并通过最终竣工验收及审定后，发行人定向安置房直接向安置户进行安置销售；限价商品房和经济适用房优先向符合条件的家庭销售，剩余房源则根据北京市通州区住房保障事务中心安排由北京市燕东保障性住房建设投资有限公司进行收购。

发行人定向安置房收益方式为对安置家庭销售，公司根据政府制定的标准将安置房销售给安置家庭。由于安置房项目具有公益性的特征，安置房的销售价格一般低于市场价，通常难以弥补发行人的开发成本，产生的亏损通过将选房面积超出安置面积部分按高于一般安置价格的不同标准进行销售，以及部分安置房还建有配套商业用房及车位可对外销售，如还有亏损缺口则由相应土地开发成本承担，或政府以补贴或财政资金的形式分期给予弥补。

发行人限价商品房、经济适用房收益方式为，优先向具备限价商品房、经济适用房购买条件的家庭进行销售，剩余房源则根据北京市通州区住房保障事务中心安排由北京市燕东保障性住房建设投资有限公司进行收购。如果产生亏损，则通过以下方式弥补：建设配套商业用房及车位可对外销售、由相应土地开发成本承担。

发行人保障房业务集中在北京市通州区，是通州区保障性住房骨干开发企业，相继开发建设了多个保障房项目，积累了丰富的保障房项目运营经验。此外，发行人与各级政府主管部门建立了良好的合作关系，拥有较强的项目获取与运营能力。

发行人主要已完工保障房项目包括海阔名园限价商品房、玉桥东小区经济适用房、新城嘉园安置房、新城乐居安置房、紫运南里安置房。截至报告期末，发行人暂无拟建保障房项目。

#### 2) 商品房业务板块

在以安置房开发建设为主业的同时，发行人根据具体的产品类别实行差异化盈利模式，通过住宅配套商业项目租售并举作为整体业务板块的重要补充部分。

发行人商品房自主开发建设模式主要为公司通过招拍挂取得土地使用权后，通过招投标选取中标承建企业。销售模式方面，公司对商品房主要采用委托销售模式，委托专业的商品房销售机构负责销售工作。公司拥有少数自己的销售人员，主要负责房地产项目的整体销售管理。

东小马地块项目，项目位于梨园镇东小马一级开发项目 FZX-0306-6015、6016 地块，规划用地面积 2.86 公顷，规划建筑规模 6.65 万平方米。项目建成后包括商业综合体、商品房和养老住房，项目计划总投资 21.50 亿元。截至 2025 年末，已完成投资 18.92 亿元；商品房项目已经完工，养老住房项目仍在建设中。

## （2）土地整理业务板块

通州区政府授权发行人对通州区内的土地进行一级开发并负责项目范围内的回迁房建设，未来随着北京城市副中心计划的实施，业务发展前景广阔。报告期内，发行人土地整理板块由发行人子公司北京新城基业投资发展有限公司负责具体实施，主要负责项目区域范围内的土地开发前期手续、征地、拆迁和市政建设工作，同时负责对应开发区域回迁安置房的开发建设。

土储通州分中心、北京市通州区住房保障事务中心作为土地一级开发的立项主体委托发行人作为土地一级开发业务的实施主体。根据通州区政府批复文件或发行人与土储通州分中心签订土地一级开发项目委托开发协议，土储通州分中心、北京市通州区住房保障事务中心委托发行人按照“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的标准实施约定区域的土地一级开发工作。依据委托开发协议约定，发行人主要负责委托开发项目区域内的土地一级开发前期手续、征地、拆迁以及市政建设工作。公司进行一级开发均按照该协议进行实施。

土地开发完成后，由土储通州分中心组织通过“招拍挂”进行上市交易。发行人仅作为实施主体的土地一级开发项目，依据与土储通州分中心签订的土地委托开发协议计提管理费收入。土地一级开发项目的管理费根据上市地块的审定成本金额计提一定比例，开发资金及管理费依照土地开发上市进度由土储通州分中心支付给发行人。

发行人负责的棚户区改造项目，由通州区人民政府委托，与通州区人民政府签署委托代建协议或者由通州区人民政府出具授权批复文件。以发行人为主体的棚户区改造项目，按照当期完成的投资额加成一定比例确认收入，按进度确认收入。

发行人主要参与的项目包括：通州区八里桥片区棚户区改造项目、通州区上营棚户区改造项目、通州区运河核心区土地一级开发项目、通州区北苑商务区一级开发项目。

## （3）供水相关业务

发行人供水相关业务由下属子公司大运河（北京）水务建设投资管理有限公司（简称为“大运河水务公司”）负责。主要从事城市副中心 PPP 水务建设项目运营管理、水环境治理、再生水推广运营、乡镇集中供水保障、智慧水务管理等业务，目前已形成供水、污水处理、水环境治理、再生水利用、智慧水务五大板块。2025 年实现营业收入 7,629.36 万元。

## （4）营运业务

发行人营运业务由子公司北京新城投资运营有限公司负责。经营业务包括巡游出租车客运服务、区域电动出租客运服务、机动车检测服务、汽车维修及保险服务、汽车租赁服务、旅游客运及旅游服务、区内部分公交场站车辆充电配套服务等，主要收入来源为收取出租车驾驶员承包金、收取公交集团区内部分公交场站电费和充电服务费、汽车修理服务费和机动车保险代理服务费、机动车检测服务费、旅游客运服务费及汽车租赁费等。2025 年，发行人营运业务实现收入 3470.29 万元。

## （5）基础设施建设业务

根据北京市通州区发改委于 2025 年 9 月 16 日下发的《关于推进通运街道武夷融御项目周边道路前期工作的通知》，新城基业为牡丹雅园东路前期工作推进主体。根据北京城市副中心管理委员会于 2025 年 10 月 23 日下发的《关于通惠北路北延（金龙街-通燕高速辅路）道路工程项目前期工作的通知》、《关于紫运西路（潞通大街-运河东大街）道路工程项目前期工作的通知》、《关于朝晖西街（北运河东滨河路-芙蓉东路）道路工程项目前期工作的通知》、《关于紫旭西路（副中心站南街-运河东大街）道路工程项目前期工作的通知》，

新城基业为通惠北路北延（金龙街-通燕高速辅路）道路工程、紫运西路（潞通大街-运河东大街）道路工程、朝晖西街（北运河东滨河路-芙蓉东路）道路工程、紫旭西路（副中心站南街-运河东大街）道路工程前期工作推进主体。发行人主要以委托代建模式开展城市基础设施建设业务。项目建设资金由政府拨付资金。项目建设完成后，发行人将城市道路等基础设施项目移交给通州区城市管理委员会，同通州区财政局进行项目结算，按照项目投资成本加成一定比例收取项目投资管理费。

#### （6）其他业务板块

2025 年，发行人租赁业务实现的收入为 7,922.79 万元，占同期收入比重为 9.42%。

2025 年，发行人实现资金占用费的收入为 7,597.64 万元，占同期收入比重为 9.03%。

发行人作为通州区国资委下属的一级监管企业，承担了北京市通州区国有资产运营任务，业务范围丰富多样。发行人从事的其他业务包括维修检测、代建管理业务、工程建设业务等。2025 年，发行人实现其他收入为 1,006.21 万元。

## 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

### （1）房地产行业

#### 1) 房地产行业概况

2019 年，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；各地政府严格落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，因城、因区、因势施策，保持房地产市场稳定发展。

根据国家统计局数据，2025 年，全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%，办公楼销售面积下降 6.2%，商业营业用房销售面积下降 9.5%。新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%，办公楼销售额下降 9.3%，商业营业用房销售额下降 11.7%。2025 年末，商品房待售面积 76632 万平方米，比上年末增长 1.6%，其中，住宅待售面积增长 2.8%。受房地产行业调控及市场周期等因素影响，全国商品房销售规模仍呈下行态势。

根据中国指数研究院百城价格指数，2025 年 12 月，全国 100 个城市新建住宅销售均价环比上涨 0.28%，同比上涨 2.58%。其中，一线城市新建住宅价格环比上涨 0.81%，同比上涨 6.67%；二线城市环比上涨 0.16%，同比上涨 1.80%；三四线代表城市环比下跌 0.29%，同比下跌 1.83%。

#### 2) 房地产行业政策

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策。

2025 年 3 月，第十四届全国人民代表大会第三次会议审议通过的《政府工作报告》，对房地产业发展作出核心部署。报告指出，房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。要持续用力推动房地产市场止跌回稳，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策优化房地产调控政策，支持刚性和改善性住房需求，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，推动城市房地产融资协调机制落地见效，加

快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

从政策脉络看，近年来的房地产政策利好持续加码，2024 年 9 月中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，同年 12 月中央经济工作会议强调“稳住楼市股市”，为 2025 年政策定下基调。2025 年，房地产宽松政策持续落地发力，全国两会明确了全年稳楼市的核心目标，年中中央政治局会议再次重申稳楼市相关要求，明确城市发展正从大规模增量扩张转向存量提质增效阶段，年末中央经济工作会议进一步部署“着力稳定房地产市场”，明确“因城施策控增量、去库存、优供给”，从供需两端为 2026 年房地产工作指明方向。

### 3) 房地产行业发展趋势

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续地导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，发行人的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

整体来看，在我国经济和房地产行业进入高质量发展的背景下，行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，企业销售业绩分化也会加速行业格局洗牌及市场集中度的持续提升。着眼未来，房地产市场调整压力尚存，部分具备规模及资金优势、经营策略坚持快速周转的企业将会继续保持竞争优势。对于多数企业来说，未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

## (2) 保障性住房行业分析

### 1) 保障性住房行业概况

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极作用，促进房地产行业的健康发展以及社会的进步。

2025 年，国家层面持续强化保障性住房政策支持力度，全国住房城乡建设工作会议明确“以需定购、以需定建”原则，增加保障性住房供给，特别是加大配售型保障房建设力度，帮助更多新市民、青年人、农民工等群体实现安居。中央经济工作会议进一步鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房，深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。

随着城镇保障性安居工程的大规模实施，我国住房保障政策体系和组织实施机制也日臻完善。保障性住房作为最重要的民生问题之一，将获得长足的发展。

2025 年 12 月召开的全国住房城乡建设工作会议系统总结全年工作成效，明确 2025 年全国坚持以需定建、以需定购加大保障性住房供给，重点加码配售型保障房建设，圆满完成“十四五”保障性租赁住房建设筹集收官任务，有效解决了一大批新市民、青年人的住房困难问题。根据国家统计局《2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年全国新开工建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房等各类保障性住房 121 万套（间），住房保障覆盖面持续扩大，行业实现稳步有序发展。

### 2) 北京市全市及通州区保障性住房行业概况

2025 年 4 月，北京市住房城乡建设委组织召开 2025 年住房保障工作专题部署会，对全年重点任务作出安排，明确要全面完成“十四五”时期建设筹集保障性租赁住房 40 万

套（间）的收官任务，全年建设筹集保障性租赁住房 5 万套（间），竣工各类保障性住房 8 万套（间）；同时持续提高公租房备案家庭保障率，力争 2025 年末全市提升至 85%。

2025 年 5 月，北京市住房和城乡建设委员会发布《2025 年北京市住房发展年度计划》，进一步细化全年安排，提出加快推进多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建设，全面落实城市总体规划，计划安排保障性住房用地 475 公顷，优先保障保障性住房建设用地需求，更好满足居民刚性住房需求。截至 2025 年末，北京市已全面完成年度保障性住房建设筹集、竣工目标任务，顺利实现“十四五”保障性租赁住房建设总目标收官。

### （3）土地一级开发行业分析

#### 1）我国土地一级开发行业的现状和前景

土地一级开发是指根据国有土地供给计划、控制性详细规划与土地管理实际，对国有土地进行场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和各类设施的建设用地的行为。土地一级开发行业是具有高度垄断性的行业，对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。

2024 年全国国有土地使用权出让收入 4.87 万亿元，同比下降 16.0%（数据来源：财政部《2024 年财政收支情况》）；2025 年全国国有土地使用权出让收入 4.15 万亿元，同比下降 14.7%（数据来源：财政部《2025 年财政收支情况》）。2020 年后，中央强调“房住不炒”，叠加疫情冲击、房企暴雷事件及地方财政依赖度高的结构性矛盾，导致土地市场降温。短期来看，土地市场仍处于调整周期，但长期伴随城市化率提升和产业升级，土地一级开发将转向高质量发展。

#### 2、发行人在行业中的地位和优势

发行人实际控制人为北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会，是通州区重要的保障房、土地整理和基础设施建设主体，在业务发展上得到了通州区政府的大力支持。在北京城市副中心的带动下，通州区正在加速发展，发行人各方面业务也将得到进一步发展。

发行人竞争优势主要体现在以下方面：

#### （1）区域经济优势

北京市通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端。东西宽 36.5 公里，南北长 48 公里，面积 906 平方公里。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。紧邻北京中央商务区(CBD)，西距国贸中心 13 公里，北距首都机场 16 公里，东距塘沽港 100 公里，素有“一京二卫三通州”之称。

2023-2025 年通州区分别实现地区生产总值 1423.5 亿元、1508.1 亿元和 1638.8 亿元，区域经济实力持续增强，增速持续领跑全市。区域经济的稳步发展，区域竞争力的快速提升，发展环境的不断优化，为发行人各方面业务发展营造了良好的经济环境。

#### （2）股东支持优势

发行人在通州区土地整理、安置房建设、城市基础设施建设方面发挥着重要作用，近年来承接了通州区运河核心区土地一级开发项目、通州区八里桥片区棚户区改造项目和区域内城市道路建设等项目。发行人控股股东和实际控制人在业务和资金方面给予了发行人大力支持。

#### （3）完善的管理体制和经营机制

发行人是依据《公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有独资公司，设立了董事会和经营层。发行人制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业未发生重大变化，公司日常生产经营活动开展正常，对偿债能力无不良影响。

**（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、分产品（或服务）情况

(1)分业务板块情况

单位：万元 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	52,272.70	38,930.01	25.53	62.12	137,380.34	137,056.19	0.24	84.97
营运业务	3,470.29	4,395.74	-26.66	4.12	5,109.34	5,575.19	-9.12	3.16
供水业务	7,629.36	5,605.71	26.53	9.07	7,936.85	5,196.42	34.53	4.91
租赁业务	7,922.79	5,621.78	29.04	9.42	901.98	207.24	77.02	0.56
资金占用费	7,597.64	0	100	9.03	8,147.15	0	100	5.04
其他	5,254.99	1,335.29	74.59	6.24	2,212.46	529.84	76.05	1.37
合计	84,147.77	55,888.53	33.58	100	161,688.12	148,564.88	8.12	100

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)分产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人非生产类企业或服务类企业。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）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。

（1）房产销售业务：本期房产销售业务收入同比减少了61.95%，主要原因为上年结转安置房销售亏损补偿确认收入13.59亿元，本年度确认颐瑞府商品房销售收入5.2亿元；成本同比减少了71.60%，主要原因为上年结转安置房销售亏损补偿结转成本13.53亿元，本年度确认颐瑞府商品房销售成本3.89亿元；本期发行人房产销售业务毛利率同比增加了10537.50%，增幅较大主要系本期发行人房产销售业务收入全部来自商品房销售，相较于安置房毛利率相对较大。

（2）营运业务：本期营运业务收入同比减少了32.08%，毛利率同比减少192.32%，主要系下属4家出租车公司退租后承包金收入减少，以及恒基公司充电桩服务费减少导致。

（3）租赁业务：本期租赁业务收入较上年同期增加了778.38%，成本较上年同期增加了2612.69%，主要原因为本年度通州发展大厦完工后用于出租，租赁收入大幅增加；毛利率较上年同期减少了62.30%，主要原因为本年度通州发展大厦转投资性房地产，按成本计量结转投资性房地产累计折旧0.50亿元。

（5）其他业务：本期其他业务收入较上年同期增加了137.52%，主要原因为新城基业食堂对外部单位收取餐费、电费及管理费增加，大运河公司收取的委托运营管理费增加；成本较上年同期增加了152.02%，主要原因为支付的电费增加。

#### （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

遵循《京津冀协同发展规划纲要》及北京贯彻意见，推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，通州是京津冀协同发展的桥头堡，随着副中心建设的不断深入，通州作为重要的中心城人口疏解承接地，人口的吸附力也会越来越强；从北京的发展格局来看，通州的辐射能力最好，是北京唯一一个与天津、河北都同时接壤的区县，区域市场一体化的进程必然会不断加速。

公司未来将不断巩固副中心建设这个主题，在副中心建设任务引领下，持续在现有的公用及基础设施投资、房地产开发业务环节做大做强、做出特色，不断优化完善副中心建设这条产业链，沿着副中心建设产业链积极探索扩大和延伸新业务领域，并保持现金流的充裕。落实区委区政府交办的重点工程项目建设。充分利用平台优势，为所属企业承担的重点工程项目提供资产、资金、人才的统一优化配置，并积极与区各委、办、局沟通，统筹协调解决重点工程项目建设中存在的问题，推进城市副中心建设所需的各项一级开发、重点代建工程、城市基础设施建设。

在副中心建设中，公司将进一步加快发展速度，进一步做大做强，无论在区域的主导产业培育方面，还是在科技创新实现方面，都要在保证副中心建设的前提下，做好区域经济的引领。通过在主导产业方向的不断做大，对区域经济发展做出贡献，通过在科技创新领域不断做强，实现区域经济发展的转型升级，通过培育上市企业，实现区域经济的有效拉动，提升区域经济影响力。

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

（1）可能面对的风险

①其他应收款规模较大及回收风险

2025年末，发行人其他应收款（含应收利息）为380,742.65万元，占资产总额比重为23.83%，其他应收款规模较大，占比较高。本期债券存续期内，如果发行人其他应收款一直保持在较大规模且回款较慢，则可能导致发行人流动性面临较大压力，不利于新业务的开展。

②投资活动现金流量净额持续为负的风险

2025年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-23,132.13万元，报告期内处于现金净流出状态。本期债券存续期内，如果发行人投资活动现金流量持续净流出，则对发行人业务经营和偿债能力可能产生一定不利影响。

（2）对公司的影响

其他应收款规模较大可能导致发行人流动性较为紧张；投资活动现金流量净额持续为

负对发行人造成一定的资金压力。

（3）已经采取或拟采取的措施

发行人其他应收款主要为对参股子公司及关联方的往来借款，目前正在持续督促对方尽快回款；针对投资活动现金流压力，发行人合理安排投资节奏，加快东小马等重点项目建设，积极争取低成本融资，平衡资金安排；并持续关注后续处置进展，加强抵债资产管理。

## 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

发行人与控股股东、实际控制人之间在资产、业务、机构、财务和人员方面相互独立，在日常经营活动中，发行人不存在对控股股东、实际控制人的依赖。

#### 1、资产方面

发行人与控股股东、实际控制人之间产权关系明晰，控股股东注入公司的资产独立完整，发行人拥有独立的与经营活动相关的资产。

#### 2、业务方面

发行人具有业务独立性和自主经营能力，发行人依据《公司法》和公司章程，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，对发行人及所属子公司的重大经营活动进行管理和控制。

#### 3、机构方面

发行人拥有独立的决策机构和生产单位，不存在混合经营、合署办公的情形；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，各机构均独立于控股股东、实际控制人。

#### 4、财务方面

发行人设立了独立的财务部门，具有独立的会计核算体系、财务会计制度和财务管理制度；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

#### 5、人员方面

发行人建立了独立的组织机构并配备相应的人员，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东、实际控制人，发行人高级管理人员和主要员工均在公司工作并领取报酬。

### （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

为规范关联交易，保证发行人与关联方之间所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，发行人按照《公司法》等法律、行政法规、规范性文件的规定，根据《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等治理文件制定了关联交易管理制度，明确了关联交易公允决策的程序要求。

发行人在关联交易管理方面通过制定相关制度，明确了关联方之间的相互利益关系，规范了交易行为，细化了关联各方的权利和义务。发行人与关联方进行交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利润。公司关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益的情况。发行人管理层按照有关法律、行政法规、部门规章，监督审查公司关联交易事项，明确划分公司董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。

董事会审议关联交易事项时，关联董事应回避表决，也不得代理其他董事行使表决权

。公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

#### （四） 发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务	7,464.95
应收关联方款项	235.92

##### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	332,713.05
资金拆借，作为拆入方	11,420.00
对关联方担保	6,257.52
合计	350,390.57

##### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为0.63亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

#### （五） 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

#### （六） 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

#### 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

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	北京市通州区国有资本运营有限公司 2023 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 通资 01
3、债券代码	252905.SH
4、发行日	2023 年 11 月 10 日
5、起息日	2023 年 11 月 14 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 11 月 16 日
7、到期日	2028 年 11 月 14 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.24
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、东方证券承销保荐有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者非公开发行
15、适用的交易机制	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	不适用

1、债券名称	北京市通州区国有资本运营有限公司 2023 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 通资 02
3、债券代码	253197.SH
4、发行日	2023 年 11 月 28 日
5、起息日	2023 年 11 月 30 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 11 月 30 日
7、到期日	2028 年 11 月 30 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、东方证券承销保荐有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者非公开发行
15、适用的交易机制	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	不适用

1、债券名称	北京市通州区国有资本运营有限公司 2025 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25 通资 01
3、债券代码	257412.SH
4、发行日	2025 年 2 月 25 日
5、起息日	2025 年 2 月 27 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 2 月 27 日
7、到期日	2030 年 2 月 27 日
8、债券余额	6.60
9、截止报告期末的利率(%)	2.24
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、东方证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	东方证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者非公开发行
15、适用的交易机制	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	不适用

## 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	252905.SH
债券简称	23 通资 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。
--	---

债券代码	253197.SH
债券简称	23 通资 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

债券代码	257412.SH
债券简称	25 通资 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

### 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	252905.SH
债券简称	23 通资 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺：按照发行人合并财务报表在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 20.00%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 50.00%。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行

	人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20.00%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50.00%。
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

债券代码	253197.SH
债券简称	23 通资 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺：按照发行人合并财务报表在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 20.00%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 50.00%。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20.00%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50.00%。
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

债券代码	257412.SH
债券简称	25 通资 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺：按照发行人合并财务报表在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 20.00%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 50.00%。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20.00%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50.00%。
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

##### （一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257412.SH	25 通资 01	否	不适用	6.60	0	0

##### （二）募集资金用途涉及变更调整

适用  不适用

##### （三）募集资金的使用情况

###### 1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额
257412.SH	25 通资 01	6.60	6.57	0	0	0	0

###### 2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用  不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
257412.SH	25 通资 01	不适用	偿还招银金租、重庆信托、亦庄租赁、南京银行等借款本息

###### 3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用  不适用

###### 4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

适用  不适用

###### 5. 募集资金用于其他用途

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	其他用途的具体情况
257412.SH	25 通资 01	支付承销费

## 6. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

**（四）募集资金使用的合规性**

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
257412.SH	25 通资 01	扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务	扣除发行费用后，6.57 亿元用于偿还有息债务	是	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理涉及违规或者整改情况

√不涉及违规或者整改情形 □涉及违规或者整改情形

**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：252905.SH

债券简称	23 通资 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置增信措施。本期债券偿债计划为存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；偿债计划的财务安排；持续信息披露；募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
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及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券无担保及其他增信措施，公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：253197.SH

债券简称	23 通资 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置增信措施。本期债券偿债计划为存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；偿债计划的财务安排；持续信息披露；募集资金专款专用。
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及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券无担保及其他增信措施，公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

债券代码：257412.SH

债券简称	25 通资 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置增信措施。本期债券偿债计划为存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；偿债计划的财务安排；持续信息披露；募集资金专款专用。
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及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券无担保及其他增信措施，公司严格执行偿债计划及其他偿债保障措施。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层
签字会计师姓名	孙君亮、程欣

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	252905.SH
债券简称	23 通资 01
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号恒奥中心 C 座
联系人	梅盛伦、张宜福
联系电话	15210518643

债券代码	253197.SH
债券简称	23 通资 02
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号恒奥中心 C 座
联系人	张宜福
联系电话	15210518643

债券代码	257412.SH
债券简称	25 通资 01
名称	东方证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街丰融国际大厦北翼 15 层
联系人	张新琦
联系电话	021-23153888

**（三）资信评级机构**

适用 不适用

**（四）报告期内中介机构变更情况**

适用 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

**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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
北京颐瑞康养服务有限公司	养老服务	0	-125.09	436.21	374.91	新增	投资新设

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

北京颐瑞康养服务有限公司为公司 2025 年度新增设立子公司，因运营初期尚未产生营业收入，导致出现略微亏损的情况；因公司整体净利润规模较小，导致北京颐瑞康养服务有限公司占合并层面净利润比例超过 10%，预计不会对公司生产经营和偿债能力造成重大不利影响。

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款为主	139,597.66	13.01	
交易性金融资产	权益工具投资	0.00	-100.00	本期持有的股权已经处置
应收账款	应收政府土地开发款等	88,216.84	9.14	
预付款项	预付拆迁补偿款、工程款等	9,792.29	20.54	
其他应收款	关联方往来款、拆迁款等	380,742.65	2.15	
存货	开发成本、开发产品	579,428.03	8.90	
其他流动资产	待抵扣	10,308.79	56.95	工程项目成本取得的进项税

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
	增值税进项税额			增加导致
长期股权投资	对联营企业投资	17,873.46	-5.21	
其他权益工具投资	水务公司等股权投资	4,502.08	1.71	
其他非流动金融资产	首寰文旅股权	134,032.00	0	
投资性房地产	出租的房产及土地使用权	182,735.21	4,294.56	系本年度通州发展大厦完工后转入投资性房地产计量所致
固定资产	房屋及建筑物、机器设备等	16,417.55	-9.79	
在建工程	信创小镇等项目	16,978.18	-81.93	系本年度通州发展大厦完工后转入投资性房地产计量所致
无形资产	土地使用权	7,033.88	-90.32	系本年度通州发展大厦完工后转入投资性房地产计量所致
长期待摊费用	装修支出	1,704.51	-11.81	
递延所得税资产	资产减值准备等	543.38	0.43	
其他非流动资产	新华联信托份额及股权	7,602.40	-29.98	

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
货币资金	139,597.66	68.27		0.05

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	579,428.03	150,483.26		25.97
投资性房地产	182,735.21	178,677.48		97.78
无形资产	7,033.88	6,862.66		97.57
合计	908,794.78	336,091.67	—	—

## 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

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
北京市通州区梨园镇东小马土地工程及土地使用权	150,483.26	—	150,483.26	银行借款抵押	正常项目贷款抵押，预计无重大不利影响
投资性房地产房屋建筑物（未办理权证）	115,223.69	—	115,223.69	银行借款抵押	正常项目贷款抵押，预计无重大不利影响
投资性房地产土地使用权（京通国用（2015）出第 00048 号）	63,453.79	—	63,453.79	银行借款抵押	正常项目贷款抵押，预计无重大不利影响

## 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：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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：0 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：0 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：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

#### （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 不适用

## 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 48.08 亿元和 49.88 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.74%。

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			21.72	21.72	43.54%
银行贷款		11.85	5.15	17.00	34.08%
非银行金融机构贷款		5.31	2.70	8.01	16.06%
其他有息债务		1.63	1.52	3.15	6.32%
合计		18.79	31.09	49.88	—

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 21.60 亿元，企业债券余额 0 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 53.56 亿元和 59.56 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.20%。

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			21.72	21.72	36.47%
银行贷款		12.59	14.09	26.68	44.80%
非银行金融		5.31	2.70	8.01	13.45%

机构贷款					
其他有息债务		1.63	1.52	3.15	5.29%
合计		19.53	40.03	59.56	—

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 21.60 亿元，企业债券余额 0 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。

#### （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：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	68,056.76	149,874.90	-54.59	本期偿还已到期银行借款导致
应付账款	62,093.90	14,398.26	331.27	在建项目通州发展大厦完工及颐瑞府项目竣工，按照合同暂估工程款增加导致
预收款项	449.24	254.07	76.82	预收租金增加导致
合同负债	182,221.70	183,215.19	-0.54	
应付职工薪酬	1,991.21	1,993.16	-0.10	
应交税费	2,278.97	1,772.33	28.58	
其他应付款	103,628.80	117,764.31	-12.00	
一年内到期的非流动负债	126,984.01	37,493.74	238.69	按照借款还款计划重分类一年内到期的长期借款增加导致
其他流动负债	4,118.86	4,352.39	-5.37	
长期借款	168,160.89	162,275.73	3.63	
应付债券	217,190.31	150,092.60	44.71	本年度新增公司债券融资 6.6 亿元所致
长期应付款	36,591.56	44,337.22	-17.47	
递延收益	1,287.19	1,831.66	-29.72	

#### （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：231.58 万元

报告期非经常性损益总额：10,328.17 万元

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

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-233.34	联营企业按照权益法确认的投资收益，交易性金融资产持有期间取得的分红	-233.24	具备可持续性
公允价值变动损益	0	不适用	0	不适用
资产减值损失	-2,710.79	信托受益权计提的减值准备	-2,710.79	不具备可持续性
营业外收入	15,182.66	土地拆迁补偿款	15,182.66	不具备可持续性
营业外支出	1,916.02	固定资产报废损失及拆迁支出成本	1,916.02	不具备可持续性
其他收益	1,792.42	运营亏损补贴及购车补贴、场地租金补贴	0	具备可持续性
信用减值损失	149.28	应收款项计提的坏账准备	0	不具备可持续性
资产处置收益	5.56	资产出售转让利得	5.56	不具备可持续性

**（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
北京新城基业投资发展有限公司	是	100%	土地一级开发、安置房、商品房、租赁业务等	189.93	134.63	5.23	1.33

**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：0.85 亿元

报告期末对外担保的余额：0.63 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.22 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：0.63 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<sup>2</sup>应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

---

<sup>2</sup> 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 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年度报告、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，亦可至发行人及主承销商处进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为北京市通州区国有资本运营有限公司 2025 年公司债券年报盖章页)



北京市通州区国有资本运营有限公司  
2026年4月24日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：北京市通州区国有资本运营有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,395,976,624.68	1,235,247,228.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		83,852,105.51
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	882,168,417.51	808,285,005.38
应收款项融资		
预付款项	97,922,898.25	81,238,970.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,807,426,522.89	3,727,264,605.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,794,280,300.34	5,320,841,452.12
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	103,087,904.00	65,681,566.49
流动资产合计	12,080,862,667.67	11,322,410,934.32
<b>非流动资产：</b>		
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	178,734,577.15	188,563,898.79
其他权益工具投资	45,020,833.00	44,263,033.00

其他非流动金融资产	1,340,320,000.00	1,340,320,000.00
投资性房地产	1,827,352,097.39	41,582,165.11
固定资产	164,175,536.29	181,990,687.17
在建工程	169,781,787.99	939,569,397.65
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	70,338,822.10	726,874,853.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,045,110.75	19,325,924.33
递延所得税资产	5,433,763.18	5,410,430.23
其他非流动资产	76,024,042.07	108,574,746.57
非流动资产合计	3,894,226,569.92	3,596,475,135.92
资产总计	15,975,089,237.59	14,918,886,070.24
<b>流动负债：</b>		
短期借款	680,567,555.16	1,498,749,031.03
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	620,939,020.71	143,982,647.83
预收款项	4,492,448.06	2,540,734.36
合同负债	1,822,217,031.52	1,832,151,912.56
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	19,912,089.68	19,931,573.13
应交税费	22,789,733.60	17,723,265.08
其他应付款	1,036,287,968.31	1,177,643,113.67
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	1,269,840,101.69	374,937,405.93
其他流动负债	41,188,587.87	43,523,861.91
流动负债合计	5,518,234,536.60	5,111,183,545.50

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,681,608,901.37	1,622,757,326.98
应付债券	2,171,903,105.41	1,500,925,989.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	365,915,558.15	443,372,240.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	12,871,931.95	18,316,555.43
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,232,299,496.88	3,585,372,112.42
负债合计	9,750,534,033.48	8,696,555,657.92
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	783,000,000.00	783,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,255,557,026.08	7,255,557,026.08
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-1,814,001,821.97	-1,816,226,613.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,224,555,204.11	6,222,330,412.32
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,224,555,204.11	6,222,330,412.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,975,089,237.59	14,918,886,070.24

公司负责人：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京市通州区国有资本运营有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	259,865,011.99	312,133,774.71
交易性金融资产		83,852,105.51
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		
应收款项融资		
预付款项	631,155.75	157,764.85
其他应收款	4,017,171,177.76	4,092,471,771.38
其中：应收利息	58,890,497.00	71,183,150.36
应收股利		
存货		
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		
流动资产合计	4,277,667,345.50	4,488,615,416.45
<b>非流动资产：</b>		
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	8,900,176,431.31	8,880,106,559.34
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	433,845.46	504,814.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	76,068.42	65,526.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	75,881,042.07	108,431,746.57
非流动资产合计	8,976,567,387.26	8,989,108,646.25
资产总计	13,254,234,732.76	13,477,724,062.70
<b>流动负债：</b>		

短期借款	680,567,555.16	1,498,749,031.03
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	37,735.85	0
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,762,262.01	4,283,629.12
应交税费	6,109,249.27	5,693,458.04
其他应付款	8,208,607,259.14	8,524,826,670.75
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	1,195,700,000.00	352,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	10,095,784,061.43	10,386,152,788.94
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	787,929,849.74	1,176,153,789.20
应付债券	2,171,903,105.41	1,500,925,989.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	151,858,270.32	278,497,333.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,111,691,225.47	2,955,577,112.10
负债合计	13,207,475,286.90	13,341,729,901.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	783,000,000.00	783,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	757,800.00	757,800.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-736,998,354.14	-647,763,638.34
所有者权益（或股东权益）合计	46,759,445.86	135,994,161.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,254,234,732.76	13,477,724,062.70

公司负责人：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

**合并利润表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	841,477,632.29	1,616,881,206.80
其中：营业收入	841,477,632.29	1,616,881,206.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	961,859,387.16	1,923,475,593.30
其中：营业成本	558,885,301.59	1,485,648,751.13
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	29,191,728.13	26,530,269.44
销售费用	19,047,717.40	19,636,129.10
管理费用	156,170,609.47	201,100,140.37
研发费用		
财务费用	198,564,030.57	190,560,303.26
其中：利息费用	204,357,424.76	203,918,320.48
利息收入	5,881,232.38	13,684,953.85
加：其他收益	17,924,185.93	21,242,234.79
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,333,418.91	8,472,136.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,495,821.64	-2,853,411.54
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		19,656,257.19
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,492,816.98	-102,498,122.23
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-27,107,936.64	-27,107,466.64
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	55,561.02	-19,135,800.80
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-130,350,546.49	-405,965,147.83
加: 营业外收入	151,826,612.89	130,467,342.67
减: 营业外支出	19,160,237.63	1,403,285.01
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	2,315,828.77	-276,901,090.17
减: 所得税费用	91,036.98	1,525,129.71
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,224,791.79	-278,426,219.88
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,224,791.79	-278,426,219.88
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)	2,224,791.79	-278,427,204.88
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		985.00
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	2,224,791.79	-278,426,219.88
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,224,791.79	-278,427,204.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		985.00
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：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

**母公司利润表**  
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	143,017,342.61	159,095,037.66
减：营业成本		
税金及附加	1,465,831.57	253,593.30
销售费用		
管理费用	33,325,971.38	20,404,885.83
研发费用		
财务费用	171,697,750.90	197,067,270.43
其中：利息费用	174,516,672.73	199,354,822.89
利息收入	2,834,358.68	2,531,158.20
加：其他收益	6,434.05	11,363.01
投资收益（损失以“－”号填列）	1,232,274.70	570,501.90

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	69,871.97	318,387.00
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）		19,656,257.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,983,926.22	-101,814,957.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-27,107,936.64	-27,107,936.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-87,357,512.91	-167,315,483.64
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,877,202.89	130,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-89,234,715.80	-167,445,483.64
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,234,715.80	-167,445,483.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,234,715.80	-167,445,483.64
（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	-89,234,715.80	-167,445,483.64
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：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

### 合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	485,664,524.82	457,073,177.62
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	106,782.45	754,046.31
收到其他与经营活动有关的现金	1,082,448,430.97	1,137,813,812.81
经营活动现金流入小计	1,568,219,738.24	1,595,641,036.74
购买商品、接受劳务支付的现金	430,758,343.82	301,724,975.08
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	140,323,033.53	148,378,446.96

支付的各项税费	69,651,357.23	120,257,730.64
支付其他与经营活动有关的现金	933,490,098.29	230,448,065.82
经营活动现金流出小计	1,574,222,832.87	800,809,218.50
经营活动产生的现金流量净额	-6,003,094.63	794,831,818.24
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	83,762,575.53	
取得投资收益收到的现金	8,402,154.56	14,968,947.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	201,793.14	96,625.00
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	7,426,694.08	56,103,884.62
投资活动现金流入小计	99,793,217.31	71,169,457.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	330,356,729.03	450,007,538.49
投资支付的现金	757,800.00	53,713,433.00
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		447,086,992.19
投资活动现金流出小计	331,114,529.03	950,807,963.68
投资活动产生的现金流量净额	-231,321,311.72	-879,638,506.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		1,757,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,000,000.00
取得借款收到的现金	1,910,627,559.72	3,393,953,384.50
发行债券收到的现金	656,673,600.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	25,000,000.00	401,800,000.00
筹资活动现金流入小计	2,592,301,159.72	3,797,511,184.50
偿还债务支付的现金	1,701,074,288.06	2,874,612,724.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,352,405.41	205,474,631.53
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	301,952,171.00	901,259,858.89
筹资活动现金流出小计	2,194,378,864.47	3,981,347,214.87
筹资活动产生的现金流量净额	397,922,295.25	-183,836,030.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	160,597,888.90	-268,642,718.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,234,696,075.08	1,503,338,793.37
六、期末现金及现金等价物余额	1,395,293,963.98	1,234,696,075.08

公司负责人：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

### 母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	80,151,137.67	102,674,608.45
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	466,157,426.00	781,912,217.34
经营活动现金流入小计	546,308,563.67	884,586,825.79
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	19,333,361.76	16,340,575.13
支付的各项税费	15,417,375.06	152,415.85
支付其他与经营活动有关的现金	637,482,077.19	429,057,316.08
经营活动现金流出小计	672,232,814.01	445,550,307.06
经营活动产生的现金流量净额	-125,924,250.34	439,036,518.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	83,762,575.53	
取得投资收益收到的现金	2,068,654.56	3,252,114.90
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	7,426,694.08	1,480,731.62
投资活动现金流入小计	93,257,924.17	4,732,846.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	207,362.91	219,741.62
投资支付的现金	20,000,000.00	20,757,800.00
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	20,207,362.91	20,977,541.62
投资活动产生的现金流量净额	73,050,561.26	-16,244,695.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		757,800.00
取得借款收到的现金	1,390,000,000.00	3,047,000,000.00
发行债券收到的现金	656,673,600.00	

收到其他与筹资活动有关的现金		303,800,000.00
筹资活动现金流入小计	2,046,673,600.00	3,351,557,800.00
偿还债务支付的现金	1,700,800,000.00	2,760,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,916,502.64	197,027,828.59
支付其他与筹资活动有关的现金	175,352,171.00	901,259,858.89
筹资活动现金流出小计	2,046,068,673.64	3,859,107,687.48
筹资活动产生的现金流量净额	604,926.36	-507,549,887.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-52,268,762.72	-84,758,063.85
加：期初现金及现金等价物余额	312,133,774.71	396,891,838.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	259,865,011.99	312,133,774.71

公司负责人：杨利 主管会计工作负责人：袁华 会计机构负责人：伊丽

