

中金-西城金茂中心资产支持专项计划

2025 年度资产管理报告

中国国际金融股份有限公司

二〇二六年四月

报告期：2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日

重要提示

管理人中国国际金融股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与人的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括上海金茂投资管理集团有限公司、北京银行股份有限公司北京分行、上会会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市世联土地房地产评估有限公司，管理人已通过合理方式进行复核确认。

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

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	13
一、 专项计划基本情况.....	13
二、 资产支持证券基本情况.....	15
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	16
四、 资产支持证券收益分配情况.....	18
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	19
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	19
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	20
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	20
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	20
十、 跟踪评级情况.....	21
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	21
十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况.....	21
十三、 专项计划审计情况.....	21
第二节 基础资产情况.....	22
一、 基础资产变化情况.....	22
二、 重要现金流提供方相关情况.....	22
三、 不动产类基础资产情况.....	23
第三节 资金收支与投资管理情况.....	24
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	24
二、 基础资产现金流差异情况.....	26
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	27
第四节 特定原始权益人/核心企业上海金茂投资管理集团有限公司情况.....	27
一、 原始权益人基本情况.....	27
二、 公司治理情况.....	28
三、 公司业务和经营情况.....	28
四、 财务情况.....	30
五、 偿还债务本息情况.....	32
六、 原始权益人/核心企业重大事项情况.....	32
第五节 增信措施及其执行情况.....	32
一、 增信措施安排.....	32
二、 增信措施变更情况.....	32
三、 增信措施执行情况.....	32
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	32
五、 增信措施为抵押或者质押的.....	33
六、 其他增信措施情况.....	34
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	34
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	34
二、 低碳转型资产支持证券.....	34

三、	乡村振兴资产支持证券.....	35
四、	“一带一路”资产支持证券.....	35
五、	科技创新资产支持证券.....	35
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	35
七、	知识产权资产支持证券.....	35
八、	其他资产支持证券.....	35
第七节	其他管理人需要披露的事项.....	35
第八节	附件目录.....	35
一、	专项计划财务报表.....	38
二、	特定原始权益人/核心企业及增信机构财务报表.....	42

释义

原始权益人/上海金茂投资	指	上海金茂投资管理集团有限公司
中化物业	指	中化国际物业酒店管理有限公司
金茂信通	指	北京金茂信通咨询有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
差额补足义务人	指	根据“《差额补足协议》”的约定承担差额补足义务的“上海金茂投资”及其权利、义务的合法继任主体
优先收购权人	指	根据“《优先收购权协议》”的约定享有对“优先级资产支持证券”的“优先收购权”的“上海金茂投资”
流动性支持机构	指	根据“《流动性支持协议》”的约定对“优先级资产支持证券”的“售回”承担流动性支持义务的“上海金茂投资”
保证人	指	为“《债权转让及债权债务确认协议》”项下的债务提供连带责任保证担保的“上海金茂投资”及其权利、义务的合法继任主体
抵押人	指	为“《债权转让及债权债务确认协议》”项下的债务提供抵押担保的“中化物业”及其权利、义务的合法继任主体
出质人	指	为“《债权转让及债权债务确认协议》”项下的债务提供质押担保的“中化物业”及其权利、义务的合法继任主体
资产服务机构	指	“资产服务机构一”、“资产服务机构二”和“资产服务机构三”的统称。如无特殊说明，“资产服务机构一”、“资产服务机构二”、“资产服务机构三”之任意一方，不单独称为“资产服务机构”
资产服务机构一	指	根据“《资产管理协议》”的约定作为“资产服务机构一”的“中化物业”及其权利、义务的合法继任主体
资产服务机构二	指	根据“《资产管理协议》”的约定作为“资产服务机构二”的“上海金茂投资”及其权利、义务的合法继任主体
资产服务机构三	指	根据“《资产管理协议》”的约定作为“资产服务机构三”的“金茂信通”及其权利、义务的合法继任主体
上交所	指	上海证券交易所
登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
监管银行/浦发银行北京分行	指	根据“《监管协议》”的约定担任“监管银行”

		的上海浦东发展银行股份有限公司北京分行, 或根据该协议任命的作为监管银行的继任主体
托管银行/北京银行北京分行	指	根据“《托管协议》”的约定担任“托管银行”的北京银行股份有限公司北京分行, 或根据该协议任命的作为“托管银行”的继任主体
专项计划	指	根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及其他“中国”“法律”, 由“计划管理人”设立的“中金-西城金茂中心资产支持专项计划
基础资产	指	由“原始权益人”转让给“计划管理人”的“标的债权”
标的物业	指	“中化物业”持有的位于北京市西城区复兴门外大街 A2 号-3 至-1 层、1 至 22 层的编号为京市西港澳台国用(2001 出)字第 10204 号的土地使用权证和编号为京房权证市西港澳台字第 10155 号的房屋所有权证项下相应的房地产
标的物业运营收入	指	“中化物业”基于“标的物业”所在建筑物产生并获得的全部现金流, 包括但不限于租金收入(含停车费收入)以及标的物业处置收入(如有)等与“标的物业”相关的一切现金收入
标的债权	指	“计划管理人”根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定对“债务人”享有的“未偿本金余额”为人民币 23.31 亿元的“债权本金”及与该等债权相关的一切附属权利
《标准条款》	指	“计划管理人”为规范“专项计划”的设立和运作而制作的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充
《债权转让及债权债务确认协议》	指	“上海金茂投资”、“中化物业”与“计划管理人”签署的《关于中化国际物业酒店管理有限公司之债权转让及债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充
《借款合同》	指	“上海金茂投资”与“中化物业”签署的《上海金茂投资管理集团有限公司与中化国际物业酒店管理有限公司之借款合同》及其任何有效修改或补充
《保证合同》	指	“计划管理人”与“保证人”签署的《中国国际金融股份有限公司与上海金茂投资管理集团有限公司之保证合同》及其任何有效修改或补充
《质押合同》	指	“计划管理人”与“出质人”签署的《中国国际

		金融股份有限公司与中化国际物业酒店管理有限公司之质押合同》及其任何有效修改或补充
《抵押合同》	指	“计划管理人”与“抵押人”签署的《中国国际金融股份有限公司与中化国际物业酒店管理有限公司之抵押合同》及其任何有效修改或补充
《差额补足协议》	指	“计划管理人”、“债务人”与“差额补足义务人”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划差额补足协议》及其任何有效修改或补充
《监管协议》	指	“计划管理人”、“监管银行”与“中化物业”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划监管协议》及其任何有效修改或补充
《托管协议》	指	“计划管理人”与“托管银行”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充
《认购协议》	指	“计划管理人”与“资产支持证券”“认购人”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及其任何有效修改或补充
《资产管理协议》	指	“计划管理人”与“资产服务机构”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划资产管理协议》及其任何有效修改或补充
《优先收购权协议》	指	“计划管理人”与“优先收购权人”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划优先收购权协议》及其任何有效修改或补充
《流动性支持协议》	指	“计划管理人”与“流动性支持机构”签署的《中金-西城金茂中心资产支持专项计划流动性支持协议》及其任何有效修改或补充
优先收购权	指	“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”的约定享有的优先收购“优先级资产支持证券”的权利
售回	指	“参与售回的优先级资产支持证券持有人”根据“《标准条款》”的约定向“计划管理人”申请售回所持有的全部或部分“优先级资产支持证券”的行为
优先级资产支持证券	指	代表优先于“权益级资产支持证券”获得“专项计划利益”分配之权利的“优先级资产支持证券”。其中，“优先级资产支持证券”分为“优先 A1 级资产支持证券”和“优先 A2 级资产支持证券”
优先 A1 级资产支持证券	指	代表优先于“权益级资产支持证券”获得“专项计划利益”分配之权利的“优先 A1 级资产

		支持证券”
优先 A2 级资产支持证券	指	代表优先于“权益级资产支持证券”获得“专项计划利益”分配之权利的“优先 A2 级资产支持证券”
权益级资产支持证券	指	代表劣后于“优先级资产支持证券”获得“专项计划利益”分配之权利的“权益级资产支持证券”
参与售回的优先级资产支持证券持有人	指	有权参与“售回”“优先级资产支持证券”的“优先级资产支持证券持有人”；但若“流动性支持机构”、“优先收购权人”、“差额补足义务人”同时作为“优先级资产支持证券持有人”时，均不参与“优先级资产支持证券”的“售回”
债务人	指	“《债权转让及债权债务确认协议》”项下的债务人，即“中化物业”及其权利、义务的合法继任主体
未偿本金余额	指	如下金额：(a)就某一日期相对于各“资产支持证券”而言，系指 A-B：A 指“专项计划设立日”该“资产支持证券”的本金余额；B 指自“专项计划设立日”起（含该日）至该日之前（不含该日），有关该“资产支持证券”的所有已经偿还的本金；(b)就某一日期相对于“标的债权”而言，系指 A-B：A 指“计划管理人”根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定享有的“标的债权”本金总额；B 指自“计划管理人”根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定享有“标的债权”之日起（含该日）至该日之前（不含该日），有关“标的债权”的所有已经偿还的本金
债权本金	指	“上海金茂投资”在“《借款合同》”项下对“债务人”享有的“未偿本金余额”为人民币 23.31 亿元的债权
专项计划利益	指	“专项计划资产”扣除“专项计划费用”后属于“资产支持证券持有人”享有的利益
专项计划资产	指	“《标准条款》”约定的属于“专项计划”的全部资产和收益
专项计划费用	指	每一个“专项计划计息期间”内“计划管理人”合理支出的与“专项计划”相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分“专项计划资产”而承担的税收（但“计划管理人”就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、上市初费、“计划管理人”的管理费（如有）、“托管银行”的托管费、“监管银行”的监管费（如有）、“登记

		<p>托管机构”的登记托管服务费、对“专项计划”进行跟踪信用评级的跟踪评级费、对“标的物业”进行价值评估的跟踪评估费、对“专项计划”进行审计的审计费、“资产服务机构二”的服务费、“资产服务机构三”的服务费、验资费、“抵押财产”的抵押登记费用和“质押财产”的质押登记费用（如有）、兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费（不含其他方因向专项计划账户汇入资金而需要支付的资金汇划费）、“执行费用”、信息披露费、召开“资产支持证券持有人大会”的会务费、“专项计划”的清算费用以及“计划管理人”须承担的且根据“专项计划文件”有权得到补偿的其他费用支出</p>
执行费用	指	<p>与“专项计划资产”的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用</p>
专项计划账户/专项计划托管账户	指	<p>指“计划管理人”以“专项计划”的名义在“托管银行”开立的人民币资金账户，“专项计划”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“专项计划募集资金”、接收“债务人”支付的“标的债权”利息和本金及其他应付款项、“差额补足义务人”支付的差额补足款项（如有）、处置“抵押财产”或“质押财产”的款项、“保证人”支付的保证担保款项及其他应属“专项计划”的款项、支付“基础资产”购买价款、进行“专项计划账户合格投资”、支付“专项计划利益”及“专项计划费用”，均必须通过该账户进行</p>
监管账户	指	<p>“中化物业”在“监管银行”开立的专门用于接收并归集“上海金茂投资”转付的“标的物业运营收入”等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，具体账户信息以“《监管协议》”的约定为准</p>
必备金额	指	<p>如下金额：（a）就“监管账户核算日”（最后一个“监管账户核算日”除外）及所对应的“专项计划账户核算日”而言，系指该等“监管账户核算日”及所对应的“专项计划账户核算日”后对应的最近一个“还款日”债务人应按照“《债权转让及债权债务确认协议》”约定当期向“计划管理人”偿还的“标的债权”利息和本金及其他应付款项之和的金额。“</p>

		<p>计划管理人”应于当年的 4 月 30 日前（如当期“标的债权”对应的“兑付日”为当年的 6 月 5 日，如果该日不是“工作日”则“兑付日”为该日后的第一个“工作日”）和当年的 10 月 31 日前（如当期“标的债权”对应的“兑付日”为当年的 12 月 5 日，如果该日不是“工作日”则“兑付日”为该日后的第一个“工作日”）向“债务人”、“差额补足义务人”和“监管银行”各发送一份关于当期“债务人”应向“计划管理人”偿还的“标的债权”利息和本金及其他应付款项之和的通知单，并可以根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定调整该数值；(b)就最后一个“专项计划账户核算日”而言，系指该“专项计划账户核算日”后对应的最近一个“还款日”债务人应按照“《债权转让及债权债务确认协议》”约定当期向“计划管理人”偿还的“标的债权”利息和本金及其他应付款项之和的金额。“计划管理人”应于当年的 4 月 30 日前（如当期“标的债权”对应的“兑付日”为当年的 6 月 5 日，如果该日不是“工作日”则“兑付日”为该日后的第一个“工作日”）和当年的 10 月 31 日前（如当期“标的债权”对应的“兑付日”为当年的 12 月 5 日，如果该日不是“工作日”则“兑付日”为该日后的第一个“工作日”）向“债务人”、“差额补足义务人”和“监管银行”各发送一份关于当期“债务人”应向“计划管理人”偿还的“标的债权”利息和本金及其他应付款项之和的通知单，并可以根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定调整该数值</p>
<p>抵押财产</p>	<p>指</p>	<p>由“抵押人”抵押给“计划管理人”的“标的物业”的房屋所有权及其对应的土地使用权，具体以“《抵押合同》”所附抵押财产清单的记载为准。若在“标的债权”清偿完毕前将或者已经出现“标的物业”强制执行风险或发生“重大不利变化”、“重大不利影响”等，“计划管理人”有权要求“债务人”及时补充提供其他符合“计划管理人”要求的其他财产作为补充抵押财产或增加担保物</p>
<p>质押财产</p>	<p>指</p>	<p>“出质人”合法享有并出质给“计划管理人”的自 2022 年 12 月 1 日（含该日）起至“标的债权”清偿完毕之日（不含该日）的“标的物业运营收入”，具体以“《质押合同》”所附</p>

		质押财产清单的记载为准。若在“标的债权”清偿完毕前将或者已经出现“标的物业”强制执行风险或发生“重大不利变化”、“重大不利影响”等，“计划管理人”有权要求“债务人”及时补充提供其他符合“计划管理人”要求的其他财产作为补充质押财产或增加担保物
兑付日	指	每个自然年度的 6 月 5 日、12 月 5 日，其中，第一个“兑付日”为 2023 年 6 月 5 日。但如果该日不是“工作日”，则为该日后的第一个“工作日”。如“专项计划存续期间”遇国家调整“兑付日”所在月的法定假期或“登记托管机构”、“上交所”因技术性原因对“兑付日”提出调整要求的，“计划管理人”有权相应调整“兑付日”的日期，但应按“《标准条款》”约定的方式进行披露。“专项计划终止日”后的“兑付日”根据“《标准条款》”第 19.2 款的约定确定
还款日	指	任一“债权付息日”、“债权还本日”、“债权预期到期日”、“债权提前到期日”
债权付息日	指	“债务人”根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定，向“计划管理人”（代表“专项计划”）偿还“标的债权”利息之日，即每个“兑付日”前的第 7 个“工作日”，其中，第一个“债权付息日”应为 2023 年 5 月 25 日。但如果该日不是“工作日”，则为该日后的第一个“工作日”
债权还本日	指	“债务人”根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定，向“计划管理人”（代表“专项计划”）偿还“标的债权”本金之日
债权预期到期日	指	根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定，“标的债权”预期正常到期日
债权提前到期日	指	根据“《债权转让及债权债务确认协议》”的约定，“标的债权”提前到期的日期
专项计划账户核算日	指	“托管银行”根据“《托管协议》”的约定对“专项计划账户”内的资金进行核算，并与“计划管理人”进行确认之日，即每个“兑付日”前的第 9 个“工作日”，其中，第一个“专项计划账户核算日”应为 2023 年 5 月 23 日。但如果该日不是“工作日”，则为该日后的第一个“工作日”
监管账户核算日	指	“监管银行”根据“《监管协议》”的约定对“监管账户”内的资金进行核算，并与“计划管理人”和“中化物业”进行确认之日，即每个“兑

		付日”前的第 12 个“工作日”，其中，第一个“监管账户核算日”应为 2023 年 5 月 18 日。但如果该日不是“工作日”，则为该日后的第一个“工作日”
特定兑付日	指	就“优先 A2 级资产支持证券”而言，系指自“专项计划设立日”起的第 10、20 个“兑付日”
售回行权日	指	就“优先 A2 级资产支持证券”而言，系指自“专项计划设立日”起的第 10、20 个“兑付日”前的第 2 个“工作日”
工作日	指	除“中国”的法定公休日和节假日之外的任何一日，且不包括“上交所”休市的日期
售回登记期	指	就任一类别“优先级资产支持证券”而言，系指在“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”的约定在“专项计划”项下相应的行权锁定期内不行使对非由其所持有的全部“优先级资产支持证券”的“优先收购权”的情形下，“参与售回的优先级资产支持证券持有人”可以向“计划管理人”申请办理参与“售回”的“优先级资产支持证券”“售回”登记的期间，售回登记期为“售回行权日”前的第 57 个“工作日”（K-57 日）（含该日）的 9:00 时至第 40 个“工作日”（K-40 日）（含该日）的 17:00 时

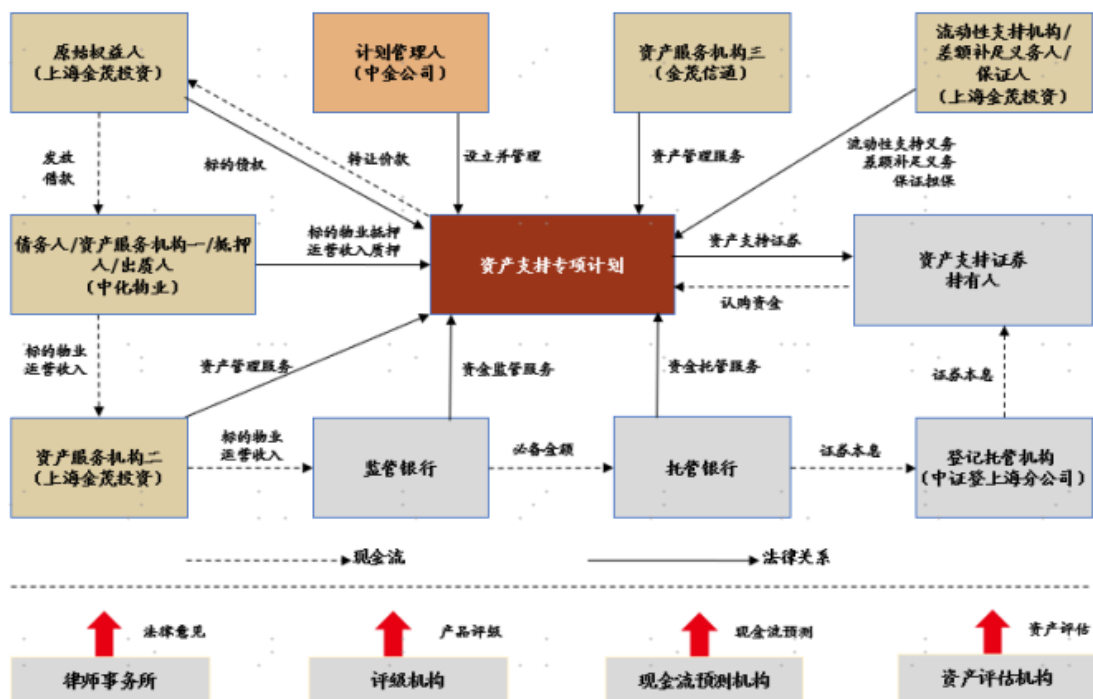
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	中金-西城金茂中心资产支持专项计划
专项计划设立日	2022 年 12 月 8 日
发行规模	23.31
存续规模（截至 12 月 31 日）	23.31
是否为双/多 SPV	否
双/多 SPV 的具体情况	不适用
增信方式	证券分层、现金流超额覆盖、抵押担保、应收账款质押担保、差额补足、流动性支持、保证担保
基础资产类型（一级）	债权类
基础资产类型（二级）	商业物业抵押贷款（CMBS）
基础资产类型（三级）	写字楼
基础资产具体内容	根据《标准条款》的约定，基础资产系指由上海金茂投资作为原始权益人转让给计划管理人的、原始权益人作为债权人在《借款合同》项下对债务人享有的未偿本金余额为人民币 23.31 亿元的标的债权。为确认标的债权本金和利息及其他应付款项的偿还安排，计划管理人（代表专项计划）、债务人与上海金茂投资签署《债权转让及债权债务确认协议》
资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

交易结构图与说明：



上海金茂投资与中化物业签署《借款合同》，作为债权人，按照《借款合同》的约定向债务人中化物业发放本金金额为人民币 23.31 亿元的借款。原始权益人上海金茂投资与管理人（代表专项计划）、中化物业签署《债权转让及债权债务确认协议》，作为转让方向管理人（代表专项计划）转让其在《借款合同》项下对债务人中化物业享有的债权及与该等债权相关的一切附属权利，并获得相应对价；管理人（代表专项计划）将专项计划资金用于向原始权益人收购标的债权，并将相应对价付至原始权益人指定的账户。中化物业按照《债权转让及债权债务确认协议》的约定向管理人（代表专项计划）履行还款义务。

计划管理人设立专项计划后，认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金委托计划管理人管理，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

为担保管理人（代表专项计划）在《债权转让及债权债务确认协议》项下标的债权本金和利息及其他应付款项能得到按时足额偿还，中化物业与管理人（代表专项计划）签署《抵押合同》及《质押合同》，以其持有的标的物业的房屋所有权及其对应的土地使用权作为抵押财产，向管理人（代表专项计划）提供抵押担保；以其持有的标的物业运营收入作为质押财产，向管理人（代表专项计划）提供质押担保。上海金茂投资与管理人（代表专项计划）签署《保证合同》，向管理人（代表专项计划）提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

为担保管理人（代表专项计划）在《债权转让及债权债务确认协议》项下标的债权本金和利息及其他应付款项能得到按时足额偿还，上海金茂投资与中化物业、管理人（代表专项计划）签署《差额补足协议》，如发生差额补足启动事件，作为差额补足义务人，上海金茂投资应就专项计划账户内可供分配的资金金额未达到当期必备金额的差额部分承担全额无条件的不可撤销的补足支付义务。

中化物业、上海金茂投资、金茂信通与管理人（代表专项计划）签署《资产管理协议》，中化物业作为资产服务机构一，按照《资产管理协议》约定的标准和要求管理、运营标的物业；上海金茂投资作为资产服务机构二，接收并归集标的物业运营收入及其他款项（如有）并定期转付至监管账户；金茂信通作为资产服务机构三，按照《资产管理协议》的约定履行相应的服务义务。

上海金茂投资与管理人（代表专项计划）签署《优先收购权协议》，作为优先收购权人，在专项计划项下相应的行权锁定期内，根据《优先收购权协议》的约定享有对非由其所持有的全部优先级资产支持证券的优先收购权。行权锁定期系指所对应的特定兑付日前的第 70 个工作日起（含该日）至第 61 个工作日（含该日）的期间。

如果截至某一售回行权日前的第 29 个工作日（K-29 日），根据计划管理人从登记托管机构获取的已确认完成售回的参与售回的优先级资产支持证券信息，存在全部或部分该售回行权日对应的售回登记期内申请售回并经确认的参与售回的优先级资产支持证券未完成售回的，且该等未完成售回的参与售回的优先级资产支持证券的未偿本金余额之和高于或等于全部优先级资产支持证券的未偿本金余额之和的 50%，则优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定享有对非由其所持有的全部优先级资产支持证券的优先收购权。

上海金茂投资作为流动性支持机构与管理人（代表专项计划）签署《流动性支持协议》，为优先级资产支持证券的售回提供流动性支持。如果截至某一售回行权日前的第 29 个工作日（K-29 日），根据管理人从登记托管机构获取的已确认完成售回的参与售回的优先级资产支持证券信息，存在全部或部分该售回行权日对应的售回登记期内申请售回并经确认的参与售回的优先级资产支持证券未完成售回的，若（a）该等未完成售回的参与售回的优先级资产支持证券的未偿本金余额之和低于全部优先级资产支持证券的未偿本金余额之和的 50%（不含 50%），或（b）该等未完成售回的参与售回的优先级资产支持证券的未偿本金余额之和高于或等于全部优先级资产支持证券的未偿本金余额之和的 50%且优先收购权人不

行使《优先收购权协议》约定的优先收购权，则管理人应通知并要求流动性支持机构对该等未完成售回的参与售回的优先级资产支持证券的售回提供流动性支持。为避免疑义，流动性支持机构仅在某类别优先级资产支持证券对应售回登记期，为该类别未完成售回的参与售回的优先级资产支持证券的售回提供流动性支持。

二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	112480
证券简称	22 金茂 A1
发行日	-
到期日	-
发行规模	0
初始信用评级	-
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按半年
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	专项计划的权益级资产支持证券由上海金茂投资指定关联方原北京凯晨置业有限公司（现已更名为北京兴茂凯晨企业管理有限公司）全额认购，本金为 0.01 亿元
风险自留情况与报告期初是否发生 变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是 否存在违反规定和约定的情形	不涉及

证券代码	112481
证券简称	22 金茂 A2
发行日	2022 年 12 月 8 日
到期日	2037 年 12 月 5 日
发行规模	23.30
初始信用评级	AAAsf
最新信用评级	AAAsf
最新预期收益率	3.95%
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按半年
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	专项计划的权益级资产支持证券由上海金茂投资指定关联方原北京凯晨置业有限公司（现已更名为北京兴茂凯晨企业管理有限公司）全额认购，本金为 0.01 亿元

风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	不涉及

证券代码	112482
证券简称	22 金茂次
发行日	2022 年 12 月 8 日
到期日	2037 年 12 月 5 日
发行规模	0.01
初始信用评级	不涉及
最新信用评级	不涉及
最新预期收益率	-
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按半年
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	专项计划的权益级资产支持证券由上海金茂投资指定关联方原北京凯晨置业有限公司(现已更名为北京兴茂凯晨企业管理有限公司)全额认购,本金为 0.01 亿元
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	不涉及

三、 专项计划参与者基本信息情况

专项计划包含以下参与者:

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构
现金流预测机构 重要现金流提供方 核心企业 实际融资人 其他

(一) 原始权益人/增信机构/资产服务机构二

机构名称	上海金茂投资管理集团有限公司
统一社会信用代码	91310000667818230C
办公地址	上海市静安区广中西路 359、365 号 2305-2307 室
联系人	梁誉瀚
联系电话	010-59369815

(二) 资产服务机构一

机构名称	中化国际物业酒店管理有限公司
统一社会信用代码	911100006259078339
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 A2 号
联系人	梁誉瀚

联系电话	010-59369815
------	--------------

(三) 资产服务机构三

机构名称	北京金茂信通咨询有限公司
统一社会信用代码	91110102MA00C29B5W
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 A2 号 1 幢 12 层 1208 室
联系人	梁誉瀚
联系电话	010-59369815

(四) 托管人

机构名称	北京银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110102348469416G
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 1 号楼 D 座一、二层
联系人	董靓
联系电话	010-83324904

(五) 资信评级机构

机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
统一社会信用代码	9111000071092067XR
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 12 楼
联系人	赵涵婧
联系电话	021-60330988

(六) 资产评估机构/现金流预测机构

机构名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859878H
办公地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层 1901、1903、1904
联系人	陈迅
联系电话	13066991568

(七) 重要现金流提供方

机构名称	北京兴茂凯晨企业管理有限公司
统一社会信用代码	9111000074158375XK
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心中座 F309 室
联系人	梁誉瀚
联系电话	010-59369815
基础资产现金流占比	16.56%

(八) 实际融资人

机构名称	上海金茂投资管理集团有限公司
统一社会信用代码	91310000667818230C
办公地址	上海市静安区广中西路 359、365 号 2305-2307 室
联系人	梁誉瀚
联系电话	010-59369815

(九) 其他：监管银行

机构名称	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110000801114817T
办公地址	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦一、二、六、七、八、九层
联系人	李雪
联系电话	010-82319773

四、 资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码	112481		112482	
	分配本金 金额	分配收益 金额	分配本金 金额	分配收益 金额
2023 年 6 月 5 日	0.00	4,513.44	0.00	0.00
2023 年 12 月 5 日	0.00	4,614.33	0.00	0.00
2024 年 6 月 5 日	0.00	4,589.17	0.00	0.00
2024 年 12 月 5 日	0.00	4,614.33	0.00	0.00
2025 年 6 月 5 日	0.00	4,589.17	0.00	0.00
2025 年 12 月 5 日	0.00	4,614.33	0.00	0.00
已分配金额小计	0.00	27,534.77	0.00	0.00
未来收益安排				
2026 年 6 月 5 日	489.30	4,589.17	0.00	0.00
2026 年 12 月 7 日	489.30	4,655.11	0.00	0.00
2027 年 6 月 7 日	489.30	4,569.83	0.00	0.00
2027 年 12 月 6 日	489.30	4,560.28	0.00	0.00
2028 年 6 月 5 日	2,097.00	4,550.49	0.00	0.00
2028 年 12 月 5 日	2,306.70	4,534.18	0.00	0.00
2029 年 6 月 5 日	2,493.10	4,463.81	0.00	0.00
2029 年 12 月 5 日	2,702.80	4,439.12	0.00	0.00
2030 年 6 月 5 日	2,796.00	4,361.53	0.00	0.00
2030 年 12 月 5 日	2,889.20	4,330.07	0.00	0.00
2031 年 6 月 5 日	3,192.10	4,249.45	0.00	0.00
2031 年 12 月 5 日	3,308.60	4,209.61	0.00	0.00
2032 年 6 月 7 日	3,611.50	4,189.34	0.00	0.00

2032 年 12 月 6 日	3,797.90	4,050.47	0.00	0.00
2033 年 6 月 6 日	4,007.60	3,975.68	0.00	0.00
2033 年 12 月 5 日	4,100.80	3,896.69	0.00	0.00
2034 年 6 月 5 日	4,403.70	3,815.84	0.00	0.00
2034 年 12 月 5 日	4,590.10	3,749.67	0.00	0.00
2035 年 6 月 5 日	4,893.00	3,638.76	0.00	0.00
2035 年 12 月 5 日	5,102.70	3,561.87	0.00	0.00
2036 年 6 月 5 日	5,289.10	3,460.75	0.00	0.00
2036 年 12 月 5 日	5,498.80	3,356.13	0.00	0.00
2037 年 6 月 5 日	5,894.90	3,229.38	0.00	0.00
2037 年 12 月 7 日	158,067.20	3,130.36	100.00	0.00
未来分配金额小计	233,000.00	97,567.59	100.00	0.00
合计分配金额	233,000.00	125,102.36	100.00	0.00

五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况的重大变化

是 否

六、 报告期内履行职责和义务的情况

(一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

(二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维

护投资者权益的措施。

是 否

七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

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

是 否

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

是 否

八、 报告期内业务参与人落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

计划管理人委托监管银行对监管账户进行监管，同时设计了计划管理人的监督及检查机制，以促使债务人按时向监管账户划入资金。并且，在资金归集至监管账户后，监管银行应根据《监管协议》的约定按时向专项计划账户划付标的债权利息和本金及其他应付款项，资金在监管账户短暂停留，在专项计划账户资产与资产服务机构之间形成破产隔离，进而缓释了监管账户的资金挪用风险。

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

是 否

九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

(一) 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

未来最近回售日：2027 年 12 月 2 日

选择权条款的触发和执行情况：

不涉及

(二) 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

十、 跟踪评级情况

√适用 □不适用

证券代码	112481
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级时间	2025 年 6 月 27 日
评级结论	AAAsf
标识所代表的含义	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，产品的预期损失极低。
与上一次评级结果的对比情况	无变化
评级变动原因	不涉及

十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

√是 □否

资金使用情况	(1) 用于偿还中化国际物业酒店管理有限公司在“中信证券-金茂中化大厦资产支持专项计划”项下对中国金谷国际信托有限责任公司（代表“金谷·金茂中化大厦财产权信托”）的未偿信托债权本金和利息及其他应付款项；（2）补充原始权益人运营资金，原始权益人承诺不用于购置土地等用途，不会用于国家政策、法律法规禁止或限制的领域
是否符合计划说明书的约定	是
违规使用情况	不涉及
整改情况	不涉及

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

□适用 √不适用

十三、 专项计划审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

第二节 基础资产情况

一、 基础资产变化情况

(一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

1. 变化基本情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况 及原因
1	1	23.31	23.31	不涉及

2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

(三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

二、 重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：45.17%

基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

(一) 北京兴茂凯晨企业管理有限公司

基础资产现金流占比：16.56%

统一社会信用代码：9111000074158375XK

企业性质：中央国有控股

注册地省市：北京市

行业：K70-房地产业

基本情况及其变化情况：

目前北京兴茂凯晨企业管理有限公司主营位于西城区复兴门内西长安街南侧复兴门内危改区 4-1#地的凯晨世贸中心大楼的物业管理，写字楼租赁服务以及机动车公共停车场管理。西城区复兴门内西长安街南侧复兴门内危改区 4-1#地项目于 2002 年 6 月 14 日被北京市发展计划委员会批复，可投入进行房地产开发、建设、出售及物业管理。自此，项目公司“北京凯晨置业有限公司”成立，项目总建筑面积约 190,000 平方米，其中地上面积为 150,000 平方米，地下面积为 40,000 平方米，项目建设内容为办公、商业用途的综合楼。房屋建筑

工程自 2004 年 12 月 24 日开工，于 2006 年 12 月 25 日竣工验收，并投入运营。
北京兴茂凯晨企业管理有限公司的写字楼租赁客户主要包括中国中化股份有限公司、中国进出口银行、中国对外经济贸易信托有限公司等。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

截至 2025 年底，北京兴茂凯晨企业管理有限公司资产总额为 187.35 亿元，较上年减少 15.24%；
负债总额为 171.79 亿元，较上年底减少 15.69%；所有者权益 15.56 亿元。截至 2025 年底，
北京兴茂凯晨企业管理有限公司资产负债率为 91.70%，公司资产及负债均大幅下降，整体
压降负债。截至 2025 年底实现营业总收入 6.44 亿元，同比减少 4.99%；实现利润总额 0.16
亿元，同比减少 98.26%；经营活动产生的现金流量净额为-7.86 亿元，筹资活动产生的现金
流量净额为-19.52 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 27.51 亿元（以上数据未经审计）。

三、 不动产类基础资产情况

(一) 不动产基本情况

未发生变化

(二) 不动产基本情况是否发生变化

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等的变化情况
未发生变化

(三) 对不动产运营、维护、管理情况

不动产租赁情况

√适用 □不适用

前五大承租人的租金金额分散度：50.5%

出租率：93.11%

租金增长率：0%

租金收缴率：100%

租金逾期率：0%

运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况、实现规定或约定的质量标准情况、周边竞争
性不动产变化情况：

未发生变化

(四) 不动产权属、价值等变化情况

最新不动产价值：308,300.00 万元

不动产价值变化比例：-4.61%

不动产评估方法及各自占比：

收益法（50%）；成本法（50%）

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：93.26%

不动产抵押率：75.61%

不动产相关权属变化情况，不动产价值变化情况，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益变化情况：

不动产权属、价值未发生变化

不动产价值变化原因分析：

不适用

(五) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

(六) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等不动产类资产质量和现金流变化的其他情况

无

(七) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

(八) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响

是 否

第三节 资金收支与投资管理情况

一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	22,444.96	-		-	-	-	
2025年3月21日	19.64	季末结息	-	-	-	-	-
2025年5月21日	47,547,539.96	中金—西城金茂中	-	-	-	-	-

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
		心资产支持专项计划第五次					
2025年6月3日	-	-	50,000.00	金茂信通服务费	-	-	-
2025年6月3日	-	-	1,551,065.38	西城金茂CMBS第5期增值税及附加税费	-	-	-
2025年6月3日	-	-	45,894,974.58	112481兑付兑息款	112481	22金茂A2	-
2025年6月3日	-	-	52,500.00	西城金茂CMBS跟踪评估费	-	-	-
2025年6月3日	-	-	15,000.00	西城金茂CMBS年审费	-	-	-
2025年6月3日	-	-	100.00	垫付询证费返还	-	-	-
2025年6月5日	1,000.00	中登付款27	-	-	-	-	-
2025年6月21日	6,026.91	季末结息	-	-	-	-	-
2025年9月21日	11.98	季末结息	-	-	-	-	-
2025年11月21日	47,774,082.68	中金—西城金茂中心资产支持专项计划第六次收益分配	-	-	-	-	-
2025年12月3日	-	-	46,146,627.17	112481兑付兑息款	112481	22金茂A2	-
2025年12月3日	-	-	20,000.00	西城金茂CMBS跟踪评级费	-	-	-

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
2025 年 12 月 3 日	-	-	1,558,455.51	西城金茂 CMBS 第 6 期增值税及附加税费	-	-	-
2025 年 12 月 3 日	-	-	50,000.00	金茂信通服务费	-	-	-
2025 年 12 月 5 日	1,000.00	中登付款 10	-	-	-	-	-
2025 年 12 月 21 日	5,585.48	季末结息	-	-	-	-	-
报告期末余额	18,988.97	-	-	-	-	-	-

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 其他情况

不涉及

(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划

是 否

(六) 未来收益分配是否产生不利影响

是 否

二、 基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：1.10%

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：18.59%

基础资产累计实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

三、 基础资产现金回款、现金流归集情况

各类各层回款和归集账户的设置，基础资金现金流的回款及划转时间、金额情况：

本专项计划设置了中化物业日常收付款账户、上海金茂投资资产服务账户、监管账户、和专项计划账户/专项计划托管账户。报告期内，监管户向托管户归集情况详见“第三节 资金收支与投资管理情况”之“一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况”之“（一）专项计划账户资金收支情况”。

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

第四节 特定原始权益人/核心企业上海金茂投资管理集团有限公司情况

一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：91310000667818230C

公司设立日期：2007 年 11 月 15 日

企业性质：中央国有控股

所属行业：K70-房地产业

所属地区：上海市

企业规模：大型

报告期末信用评级：AAA

评级机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

最新评级时间：2025 年 6 月 18 日

二、 公司治理情况

（一） 是否存在股权结构和公司治理结构的重大变化情况

是 否

（二） 控股股东、实际控制人、主要负责人情况

控股股东名称：中国金茂控股集团有限公司

实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东/实际控制人是否存在变更

是 否

控股股东、实际控制人、主要负责人是否存在变更或者无法履行职责的情况

是 否

三、 公司业务和经营情况

（一） 经营模式与主要业务

1. 公司从事的主要业务

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

2. 主要产品及其用途

公司一直专注于住宅、酒店、商业及综合业态领域优质项目的开发。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

3. 经营模式

近年来，公司凭借自身竞争优势，在公司经营方面一直处于行业领先地位。

（1）实力雄厚的股东背景中国中化控股有限责任公司是国有大型骨干中央企业及全球财富 500 强企业之一，业务涵盖多个行业，综合实力雄厚。强大央企背景和股东大力支持造就了中国金茂位居国内前列的高端城市运营商地位，公司亦在政企合作、项目投资及客户储备等方面具有明显的竞争优势。目前，公司业务已涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等多个板块，形成了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，在一二线城市相继开发了多个城市地标项目。

（2）创新的业务发展模式公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂城市运营商的发展战略，坚持“城-人-产”城市发展逻辑，充分发挥规划驱动、资本驱动“两驱动”的经验优势，积极整合国内外领先的优质产业资源，在规划引导、资源整合、地产开发和客户服务等方面培育差异化竞争优势，推动城市升级与产业升级。

（3）出众的开发运营能力在业务规模扩张的同时，公司不断夯实开发业务基础，积极落实母公司“绿色健康、智慧科技”的品质要求，发挥在住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与

实践中累积的丰富项目开发及经营经验，打造良好、高效的项目开发及运营能力，实现开发效率与高端品质的均衡。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

(4) 高端优质的品牌形象“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，公司持续巩固品质领先的高端地产开发商形象，以高质量产品及高标准服务有效夯实产品溢价基础，支撑公司开发业务快速发展。同时，公司坚持践行绿色战略，积极打造以绿色科技为核心的产品软实力，绿色品牌价值逐年提升，绿色形象获得行业和顾客的广泛认可。

(二) 行业环境和政策变化情况

①宏观经济稳步修复：2023 年，外部环境复杂严峻，国际政治经济博弈加剧，美元持续加息。国内面临通缩、地方债高企、失业率维持高位等多风险因素冲击，市场信心未能得到全面修复，房地产市场继续深度调整、出口形势下滑信心依然较弱，全年宏观经济呈现了波浪式、曲折的复苏进程。但中国经济社会发展大局保持稳定，供给侧活力得到释放，需求侧开始稳步复苏，全年 GDP 增速为 5.2%，完成年初“两会”时期确定的目标增速。

②地产调控政策全面转向：随着房地产行业持续深度调整，今年以来购房者置业情绪、企业端市场信心均未得到扭转，在确保房地产市场平稳发展的目标下，提振供需两端市场信心的政策不断落地。7 月 24 日中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，此后多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。根据机构统计，今年已有 200 余省市(县)出台房地产调控政策超 600 多次，多数城市限购、限贷、限价、限售等限制性政策完全放开，房地产调控“政策底”实质性到来，地产迎来宽松的政策环境。

③市场销售量价齐跌：2021 年以来，房地产市场交易量价持续下探，国家统计局数据显示，2023 年全国商品房成交面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.6%，成交规模已退回 10 年前水平；全国房地产开发投资额为 11.1 万亿元，同比下降 9.6%，新开工面积为 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%；自 2021 年 9 月开始 70 大中城市销售价格连续 20 个月同比下跌，百城新房价格跌幅达 10%，三四线城市集体沦陷，价格累计降幅达 18%。各城市市场分化加剧，根据重点监测的 100 城数据，2023 年一线城市新建商品住宅累计销售面积同比小幅增长约 4%，市场整体稳定；二线、三四线代表城市同比分别下降 4%、11%，市场交易持续低迷

(三) 各版块营业收入构成及占比

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业销售	440.16	376.20	14.53	89.20	484.90	430.23	11.28	91.35
土地一级开发	10.86	7.82	27.95	2.20	5.37	4.18	22.22	1.02
租赁	11.95	3.95	66.91	2.42	11.77	2.92	75.42	2.22
酒店运营	12.53	8.03	35.89	2.54	9.10	6.08	32.97	1.71
其他	17.94	12.58	29.88	3.64	19.69	13.08	33.50	3.71
合计	493.43	408.59	17.19	100.00	530.83	456.49	14.00	100.00 -

(四) 基础资产相关业务经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

原始权益人在商务租赁板块的经营模式主要为前期投入资金开发商业办公写字楼，建成后对外出租赚取租金收入。上海金茂旗下的知名写字楼包括上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心等。2025 年度，原始权益人在商务租赁板块的营业收入为 11.95 亿元人民币，同比上升 1.45%，占营业收入总额的 2.42%。原始权益人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将原始权益人自持物业租赁给目标客户使用，原始权益人收取租金实现收益目标。北京凯晨世贸中心的写字楼租赁客户主要包括中国进出口银行、中国中化股份有限公司等，物业租户结构良好，租户稳定性高，现金流具有一定保障。

四、 财务情况

(一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

√标准无保留意见 □其他审计意见

(二) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	3,839.91	3,634.42	5.65	不适用
总负债	2,745.77	2,694.20	1.91	不适用
所有者权益	1,094.14	940.22	16.37	不适用
短期借款	0.75	4.20	-82.14	短期借款完成偿还
长期借款	541.32	423.89	27.70	不适用
其他有息负债	168.08	216.54	-22.38	不适用
资产负债率 (%)	71.51	74.13	-3.53	不适用
债务资本比率 (%)	64.90	68.56	-5.34	不适用
流动比率	1.39	1.42	-2.11	不适用
速动比率	0.60	0.61	-1.64	不适用
资本化比率 (%)	64.84	68.11	-4.80	不适用

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入	493.43	530.83	-7.05	不适用
营业收入	493.43	530.83	-7.05	不适用
营业外收入	0.65	1.90	-65.79	主要系上期有合作方违约，导致上期

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				违约金较高
利润总额	53.69	25.96	106.82	主要系房地产市场波动、一级开发推地及二级开发项目销售加速, 售价增加, 进而导致本期物业销售确认收入以及土地一级开发收入增加
净利润	37.88	14.84	155.26	主要系本期物业销售收入以及土地一级开发收入增加及营业总成本下降所致
扣除非经常性损益后净利润	37.88	-6.83	-654.61	主要系净利润上升幅度较大所致
经营活动产生的现金流净额	3.55	-50.59	-107.02	主要系报告期销售商品、提供劳务收到的现金增幅高于购买商品、接受劳务支付的现金所致
投资活动产生的现金流净额	-154.71	-98.29	57.40	主要系报告期投资支付的现金增幅高于收回投资收到的现金所致
筹资活动产生的现金流净额	101.94	178.92	-43.02	主要系报告期偿还债务所支付的现金增幅高于取得借款所收到的现金所致
营业毛利率 (%)	17.19	14.00	22.79	不适用
平均总资产回报率 (%)	1.01	0.42	140.48	主要系净利润上升幅度较大所致
加权平均净资产收益率 (%)	23.33	9.05	157.79	主要系净利润上升幅度较大所致
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	23.33	9.05	157.79	主要系净利润上升幅度较大所致
EBITDA	70.18	43.81	60.19	主要系物业销售收入以及土地一级开发收入增加
EBITDA 全部债务比 (%)	0.10	0.07	42.86	主要系物业销售收入以及土地一级开发收入增加

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
EBITDA 利息倍数	3.98	2.16	84.26	主要系物业销售收入以及土地一级开发收入增加
应收账款周转率	47.33	43.80	8.06	不适用
营业利润率 (%)	10.88	4.66	133.48	主要系物业销售收入以及土地一级开发收入增加
EBIT 利润率	12.70	7.23	75.66	主要系物业销售收入以及土地一级开发收入增加

五、 偿还债务本息情况

是否存在报告期内重大违约的情况

是 否

六、 原始权益人/核心企业重大事项情况

适用 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、 增信措施安排

是否存在增信措施安排:

是 否

流动性支持

二、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更:

是 否

三、 增信措施执行情况

适用 不适用

四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的

(一) 增信主体为法人或其他组织

适用 不适用

增信主体名称：上海金茂投资管理集团有限公司
 增信主体统一社会信用代码：91310000667818230C
 企业性质：中央国有控股
 注册地省市：上海市
 行业：L72-商务服务业
 实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会
 信用级别：AAA
 与原始权益人的关系：同一主体

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	流动性支持
财务报告是否经审计	是
资信状况	良好
累计对外担保余额	99.16
累计对外担保余额占净资产的比例	9%

增信主体主要财务情况：

单位：亿元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	1,094.14
资产负债率	71.51
净资产收益率	23.33
流动比率	1.39
速动比率	0.60
EBITDA	70.18
总资产	3,839.91
营业收入	493.43
净收入	37.88

(二) 增信主体为自然人

适用 不适用

(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

五、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	西城金茂中心（房屋所有权及土地使用权）
-------	---------------------

担保物类型	不动产
报告期末担保物账面价值	2.6
担保物初次评估价值	33.35
初次评估时间	2022 年 10 月 17 日（价值时点 2022 年 6 月 30 日）
最新评估价值	30.83
最新评估时间	2026 年 3 月 28 日（价值时点 2026 年 12 月 31 日）
已担保的债务总余额	23.31
担保物的抵/质押顺序	第一顺位抵押
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	计划管理人为抵押权人

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	自 2022 年 12 月 1 日（含该日）起至标的债权清偿完毕之日（不含该日）的标的物业运营收入
担保物类型	应收账款
报告期末担保物账面价值	/
担保物初次评估价值	/
初次评估时间	不适用
最新评估价值	/
最新评估时间	不适用
已担保的债务总余额	23.31
担保物的抵/质押顺序	第一顺位抵押
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	计划管理人为抵押权人

六、 其他增信措施情况

适用 不适用

第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项

一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券

适用 不适用

二、 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

三、 乡村振兴资产支持证券

适用 不适用

四、 “一带一路”资产支持证券

适用 不适用

五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

八、 其他资产支持证券

不涉及特定领域资产支持证券应当披露的其他事项。

第七节 其他管理人需要披露的事项

无

第八节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人/核心企业审计报告及特定原始权益人/核心企业的年度财务报告；
- 三、增信机构年度财务报告；
- 四、抵质押物评估报告或者其他资产评估报告；
- 五、现金流预测报告；
- 六、其他附件。

(以下无正文)

(以下无正文, 为中金-西城金茂中心资产支持专项计划 2025 年年度资产管理报告盖章页)



中国国际金融股份有限公司
2026年4月21日

一、 专项计划财务报表

资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：中国国际金融股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
资产：		
银行存款	18,988.97	22,444.96
交易性金融资产	2,331,000,000.00	2,331,000,000.00
应收账款	0	0
应收利息	0	0
应收股利	0	0
其他资产	0	0
资产总计	2,331,018,988.97	2,331,022,444.96
负债：		
应付托管费	0	0
应付管理人报酬	0	0
应付利息	0	0
其他负债	0	0
负债总计	0	0
所有者权益：		
实收专项计划	2,331,000,000.00	2,331,000,000.00
未分配利润	18,988.97	22,444.96
所有者权益总计	2,331,018,988.97	2,331,022,444.96
负债和所有者权益合计	2,331,018,988.97	2,331,022,444.96

法定代表人：陈亮 主管会计工作负责人：王慧颖 会计机构负责人：智博聪

利润表

2025 年 1—12 月

编制单位：中国国际金融股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、收入	92,556,908.71	92,581,528.90
利息收入（损失以“-”号填列）	11,644.01	11,173.87
其中：存款利息收入	11,644.01	11,173.87
投资收益（损失以“-”号填列）	92,545,264.70	92,570,355.03
其他收入	0	0
二、支出	525,364.70	535,355.03
税金及附加	333,162.95	333,253.28
其他费用	192,201.75	202,101.75
审计费	0	0

其他费用	0	0
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	92,031,544.01	92,046,173.87
减：所得税费用	0	0
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	92,031,544.01	92,046,173.87

法定代表人：陈亮 主管会计工作负责人：王慧颖 会计机构负责人：智博聪

所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

编制单位：中国国际金融股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	2,331,000,000.00	22,444.96	2,331,022,444.96
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	0	92,031,544.01	92,031,544.01
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	0	00	0
其中：1、专项计划参与款	0	0	0
2、专项计划退出款	0	0	0
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	0	-92,035,000.00	-92,035,000.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	2,331,000,000.00	18,988.97	2,331,022,444.96

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	2,331,000,000.00	11,271.09	2,331,011,271.09
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	0	92,046,173.87	92,046,173.87
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	0	0	0

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款	0	0	0
2、专项计划退出款	0	0	0
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	0	-92,035,000.00	-92,035,000.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	2,331,000,000.00	22,444.96	2,331,022,444.96

法定代表人：陈亮 主管会计工作负责人：王慧颖 会计机构负责人：智博聪

二、 特定原始权益人/核心企业及增信机构财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位: 上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	25,067,011,410.08	31,203,834,552.66
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	30,300,000.00	41,000,000.00
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	47,644,530.12	47,209,463.72
应收账款	924,551,682.85	1,066,149,018.12
应收款项融资	-	-
预付款项	1,319,590,282.60	1,723,024,766.74
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	81,287,233,843.54	66,485,240,646.50
其中: 应收利息	-	-
应收股利	15,400,000.00	7,086,282.76
买入返售金融资产	-	-
存货	155,518,761,306.72	149,569,168,866.56
合同资产	1,397,634,272.18	1,354,861,405.20
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	9,164,409,908.28	10,434,198,309.94
流动资产合计	274,757,137,236.37	261,924,687,029.44
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	56,000,000.00	67,200,000.00
长期股权投资	56,157,417,944.91	51,810,593,174.69
其他权益工具投资	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
其他非流动金融资产	5,513,095,804.45	5,622,802,959.52
投资性房地产	26,549,849,034.13	25,257,161,291.70

固定资产	7,584,731,680.20	6,676,715,015.36
在建工程	4,280,068,437.49	4,090,678,669.81
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	1,830,280,106.82	722,899,165.91
无形资产	1,095,398,965.75	1,049,197,025.02
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	196,457,679.66	165,826,698.17
递延所得税资产	3,570,563,936.75	3,654,074,093.32
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	109,233,863,590.16	101,517,148,093.50
资产总计	383,991,000,826.53	363,441,835,122.94
流动负债：		
短期借款	74,823,505.41	419,900,000.00
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	351,269,155.82	1,137,458,036.96
应付账款	19,659,640,761.11	19,271,591,065.10
预收款项	195,360,837.41	3,099,274,557.46
合同负债	55,164,906,811.25	47,801,027,728.39
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	69,450,556.15	72,093,748.37
应交税费	4,382,898,655.65	5,520,062,191.62
其他应付款	98,284,387,003.45	94,375,557,777.38
其中：应付利息	-	-
应付股利	10,100,758,280.26	9,249,530,792.27
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	15,273,251,270.19	9,328,501,506.96
其他流动负债	4,575,771,756.24	4,073,081,833.55
流动负债合计	198,031,760,312.68	185,098,548,445.79
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-

长期借款	54,131,896,332.83	42,388,633,453.75
应付债券	16,000,000,000.00	21,050,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	807,781,114.36	604,254,874.61
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	409,374,527.87	448,734,958.42
递延所得税负债	5,195,743,084.58	5,179,340,173.39
其他非流动负债	-	14,650,000,000.00
非流动负债合计	76,544,795,059.64	84,320,963,460.17
负债合计	274,576,555,372.32	269,419,511,905.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	73,027,400.00	73,027,400.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,606,860,627.37	2,974,829,521.14
减：库存股	-	-
其他综合收益	-96,817,189.39	-64,694,024.72
专项储备	5,900,706.10	-
盈余公积	36,513,700.00	36,513,700.00
一般风险准备	-	-
未分配利润	12,612,749,716.11	10,090,313,016.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,238,234,960.19	13,109,989,612.49
少数股东权益	93,176,210,494.02	80,912,333,604.49
所有者权益（或股东权益）合计	109,414,445,454.21	94,022,323,216.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	383,991,000,826.53	363,441,835,122.94

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	62,433,932.70	50,390,158.69
交易性金融资产	30,300,000.00	41,000,000.00

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	3,000.00	1,332,245.27
其他应收款	48,011,326,834.17	58,802,192,437.57
其中：应收利息	--	-
应收股利	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45
存货	2,194,719.09	1,128,997.57
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	48,106,258,485.96	58,896,043,839.10
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	18,002,013,156.89	12,486,507,176.80
其他权益工具投资	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
其他非流动金融资产	6,000,000.00	45,000,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	83,871.85	149,486.41
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	351,880.73	722,215.68
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	240,290,887.72	240,290,887.72
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	20,648,739,797.19	15,172,669,766.61
资产总计	68,754,998,283.15	74,068,713,605.71
流动负债：		
短期借款	-	-
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	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	33,603,777.15	36,145,462.98
其他应付款	37,741,149,831.16	37,766,995,488.63
其中：应付利息	-	-
应付股利	88,115,684.17	124,920,982.49
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	7,533,769,017.66	2,576,194,086.14
其他流动负债	-	-
流动负债合计	45,308,522,625.97	40,379,335,037.75
非流动负债：		
长期借款	286,952,300.34	6,963,831,847.42
应付债券	16,000,000,000.00	21,050,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
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	16,286,952,300.34	28,013,831,847.42
负债合计	61,595,474,926.31	68,393,166,885.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	73,027,400.00	73,027,400.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	2,465,952,719.58	2,841,506,675.07
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	36,513,700.00	36,513,700.00
未分配利润	4,584,029,537.26	2,724,498,945.47
所有者权益（或股东权益）	7,159,523,356.84	5,675,546,720.54

合计		
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	68,754,998,283.15	74,068,713,605.71

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	49,342,991,550.76	53,082,556,715.37
其中：营业收入	49,342,991,550.76	53,082,556,715.37
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	46,511,327,230.75	51,871,918,038.21
其中：营业成本	40,858,959,947.01	45,649,070,020.72
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	1,059,147,026.12	812,260,426.74
销售费用	2,052,621,066.15	2,286,028,466.57
管理费用	1,622,723,362.35	1,830,171,248.87
研发费用	40,780,751.27	53,188,296.89
财务费用	877,095,077.85	1,241,199,578.42
其中：利息费用	1,762,009,811.59	2,023,761,274.38
利息收入	877,323,549.37	785,555,587.80
加：其他收益	331,978,032.76	461,307,764.36
投资收益（损失以“-”号填列）	3,148,364,913.89	2,550,232,619.44
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	306,235,149.73	1,140,580,893.74
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）	-71,002,113.38	-380,198,525.61
信用减值损失（损失以“-”号填	-286,205,017.34	-3,425,087.88

列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-136,193.39	-1,366,356,047.90
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-586,102,216.80	401,522.23
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	5,368,561,725.75	2,472,600,921.80
加: 营业外收入	65,202,260.61	189,626,375.05
减: 营业外支出	45,665,582.85	66,114,569.20
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	5,388,098,403.51	2,596,112,727.65
减: 所得税费用	1,599,636,304.77	1,112,434,506.23
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,788,462,098.74	1,483,678,221.42
(一) 按经营持续性分类	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,788,462,098.74	1,483,678,221.42
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)	3,423,076,600.69	1,060,076,990.38
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	365,385,498.05	423,601,231.04
六、其他综合收益的税后净额	272,758,273.44	-827,817,304.31
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-32,123,164.67	-30,416,459.09
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	-32,123,164.67	-30,416,459.09
(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	-33,170,155.17	-33,211,156.71
（9）其他	1,046,990.50	2,794,697.62
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	304,881,438.11	-797,400,845.22
七、综合收益总额	4,061,220,372.18	655,860,917.11
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,390,953,436.02	1,029,660,531.29
（二）归属于少数股东的综合收益总额	670,266,936.16	-373,799,614.18
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	579,578,299.07	699,231,655.72
减：营业成本	698,773,958.48	596,247,568.20
税金及附加	3,604,268.03	7,275,862.54
销售费用	-43,628.16	26,201.73
管理费用	64,259,336.28	59,773,628.96
研发费用	-	-
财务费用	630,953,982.33	529,171,874.97
其中：利息费用	1,321,421,745.95	1,674,700,953.13
利息收入	700,832,526.89	1,162,179,307.07
加：其他收益	4,056,782.85	135,484.92
投资收益（损失以“-”号填列）	2,361,599,928.23	572,325,253.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,809.46	2,325,253.00
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-

列)		
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)	2,246,461,051.67	675,444,825.44
加: 营业外收入	2,952,104.03	8,098,427.18
减: 营业外支出	463,055.29	-
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	2,248,950,100.41	683,543,252.62
减: 所得税费用	-	-
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,248,950,100.41	683,543,252.62
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,248,950,100.41	683,543,252.62
(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	2,248,950,100.41	683,543,252.62
七、每股收益:	-	-

(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度	2024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	62,545,641,002.27	54,752,067,380.13
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	1,021,743,132.84	1,331,061,409.00
收到其他与经营活动有关的现金	20,927,161,156.03	20,756,084,124.60
经营活动现金流入小计	84,494,545,291.14	76,839,212,913.73
购买商品、接受劳务支付的现金	58,388,910,509.24	51,632,791,761.69
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	2,061,399,533.96	1,852,843,342.09
支付的各项税费	4,846,097,363.92	4,875,328,832.13
支付其他与经营活动有关的现金	18,842,803,289.54	23,537,682,354.06
经营活动现金流出小计	84,139,210,696.66	81,898,646,289.97

经营活动产生的现金流量净额	355,334,594.48	-5,059,433,376.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	58,597,806,561.31	38,262,418,953.59
取得投资收益收到的现金	597,130,406.30	1,240,288,254.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,857,144.87	3,537,564.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,206,485,704.88	25,391,114.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,606,972,944.73	199,951,320.70
投资活动现金流入小计	64,012,252,762.09	39,731,587,207.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	371,777,662.91	702,599,851.88
投资支付的现金	76,765,909,779.02	46,972,972,346.39
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	547,654,349.54	319,673,625.51
支付其他与投资活动有关的现金	1,797,441,225.48	1,565,017,484.70
投资活动现金流出小计	79,482,783,016.95	49,560,263,308.48
投资活动产生的现金流量净额	-15,470,530,254.86	-9,828,676,101.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,691,852,613.18	9,443,736,666.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,691,852,613.18	3,619,335,000.00
取得借款收到的现金	167,041,863,381.65	125,938,903,360.23
收到其他与筹资活动有关的现金	3,714,362,400.47	-
筹资活动现金流入小计	183,448,078,395.30	135,382,640,026.90
偿还债务支付的现金	161,161,441,155.09	105,202,982,239.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,053,015,952.27	6,659,704,446.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	282,815,314.87	414,700,441.90
支付其他与筹资活动有关的现金	6,039,825,163.70	5,628,400,009.90
筹资活动现金流出小计	173,254,282,271.06	117,491,086,696.30
筹资活动产生的现金流量净额	10,193,796,124.24	17,891,553,330.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	291,135,894.60	-133,706,778.87

五、现金及现金等价物净增加额	-4,630,263,641.54	2,869,737,074.41
加：期初现金及现金等价物余额	27,532,592,117.83	24,617,468,370.28
六、期末现金及现金等价物余额	22,902,328,476.29	27,487,205,444.69

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年度	2024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	531,274,681.87	318,165,964.97
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	66,573,429,052.35	52,016,397,092.73
经营活动现金流入小计	67,104,703,734.22	52,334,563,057.70
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	19,286,728.57	4,688,902.06
支付的各项税费	48,457,267.57	26,304,259.80
支付其他与经营活动有关的现金	78,278,837,054.39	53,135,458,005.41
经营活动现金流出小计	78,346,581,050.53	53,166,451,167.27
经营活动产生的现金流量净额	-11,241,877,316.31	-831,888,109.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	62,117,112,252.00	23,338,962,939.77
取得投资收益收到的现金	1,047,578,354.27	1,279,578,744.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,560.00	-
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	127,999,917.53	-
投资活动现金流入小计	63,292,692,083.80	24,618,541,684.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	52,065,171,011.27	23,753,586,938.04
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	253,493,959.20	-
投资活动现金流出小计	52,318,664,970.47	23,753,586,938.04
投资活动产生的现金流量	10,974,027,113.33	864,954,746.36

净额		
三、筹资活动产生的现金流量：	10,974,027,113.33	
吸收投资收到的现金	-	5,000,000,000.00
取得借款收到的现金	40,659,076,207.51	21,443,645,138.40
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	40,659,076,207.51	26,443,645,138.40
偿还债务支付的现金	38,963,533,728.52	24,913,040,670.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,405,140,832.33	2,102,703,650.98
支付其他与筹资活动有关的现金	10,339,030.33	19,911,749.40
筹资活动现金流出小计	40,379,013,591.18	27,035,656,070.64
筹资活动产生的现金流量净额	280,062,616.33	-592,010,932.24
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	12,212,413.35	-558,944,295.45
加：期初现金及现金等价物余额	50,221,519.35	609,165,814.80
六、期末现金及现金等价物余额	62,433,932.70	50,221,519.35

法定代表人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

