
上海大宁资产经营（集团）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。

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。

上海华皓会计师事务所（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

截至 2025 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节主要变化如下：

1、董事会增补人员尚未完成任命和工商备案手续的风险

根据《关于同意上海大宁资产经营（集团）有限公司章程的批复》（静国资委办〔2025〕13 号）以及《公司章程》，发行人取消监事会并将董事会人数由 5 人调整为 9 人，由董事会审计委员会行使相关职权。截至本报告出具日，发行人董事会增补人员 4 名尚未完成任命和工商备案手续，发行人审计委员会成员空缺。该变动系发行人正常组织结构调整，但若发行人董事会增补人员未及时任命及到任，可能存在一定的管理风险。

2、商业综合体空置率走高、租金下跌的风险

近年来，上海商办空置率持续走高，主要原因在于供应居高不下而需求复苏缓慢，供应高位、库存高企尤为显著。尽管近年来商办供应量增速放缓，商办占居住面积比重大幅降低，但存量的消耗和转化面临较大挑战。商业服务业务收入为报告期内发行人重要业务收入，如上海市商业综合体空置率持续走高、租金持续下跌，可能对发行人盈利能力产生一定不利影响。

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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
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.....	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调整情况.....	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.....	25
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.....	33
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.....	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	34
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.....	35
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	35
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

公司、本公司、发行人、大宁集团	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司
控股股东、实际控制人、静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
报告期末	指	2025 年 12 月 31 日
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上略有差异，是由于四舍五入。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司
中文简称	大宁集团
外文名称（如有）	SHANGHAI DANING ASSET MANAGEMENT (GROUP) CO.LTD
外文缩写（如有）	DANING ASSET
法定代表人	毛立鹏
注册资本（万元）	300,000.00
实缴资本（万元）	300,000.00
注册地址	上海市 静安区广延路 1286、1308 号 1 幢 9 层 927 单元
办公地址	上海市 静安区万荣路 373 号
办公地址的邮政编码	200072
公司网址（如有）	www.shdnjt.com
电子信箱	dnjt@shdnjt.com

二、信息披露事务负责人

姓名	毛立鹏
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、法定代表人
联系地址	上海市静安区万荣路 373 号
电话	021-56033927
传真	021-56033927
电子信箱	chenxin@shdnjt.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：上海市静安区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市静安区国有资产监督管理委员会

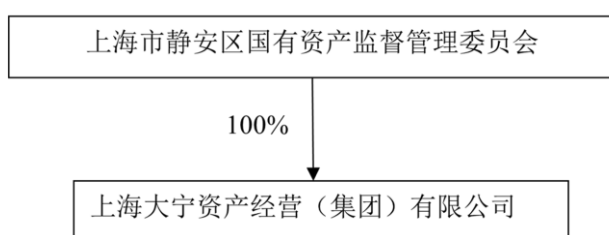
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：报告期末发行人控股股东上海市静安区国有资产监督管理委员会持有发行人 100%股权，无受限情况。

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：报告期末发行人实际控制人上海市静安区国有资产监督管理委员会持有发行人 100%股权，无受限情况。

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



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

（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

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任生效时	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

				间	
监事	赵东升	外部监事	离任（取消监事会）	2025-11-24	2025-12-02
监事	喻路	外部监事	离任（取消监事会）	2025-11-24	2025-12-02
监事	沈纯钧	职工监事	离任（取消监事会）	2025-11-24	2025-12-02
监事	胡晓云	职工监事	离任（取消监事会）	2025-11-24	2025-12-02
高级管理人员	包宇忠	副总经理	离任	2025-12-31	-
高级管理人员	陆佳杰	副总经理	新任	2025-11-03	-

（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：6 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 50%。

（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：毛立鹏

发行人的董事长或执行董事：毛立鹏

发行人的其他董事：于旭东、薛敏、邵开俊、唐尧

发行人的监事：发行人不设监事会

发行人的总经理：于旭东

发行人的财务负责人：薛敏

发行人的其他非董事高级管理人员：胡菲、陆佳杰

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

公司是上海市静安区“两轴一带三片区”空间布局下，大宁“三生”（生产、生活、生态）融合创新区的建设者和综合运营商。该功能片区北至汶水路，南至沪宁铁路，东至俞泾浦（河）—北宝兴路—西宝兴路，西至沪太支路—夏长浦（河）—沪太路，内辖共和新路街道、大宁路街道（汶水路以南）、彭浦镇（汶水路以南）、芷江西路街道、宝山路街道，总面积约 14 平方公里。区域交通条件优越，南北高架、内环、中环高架与地铁 1 号线、在建地铁 20 号线构成双“十字”交通动线网，快速串联主城核心商圈与重要枢纽。大宁“三生”融合创新区集聚高水平研究型大学等战略科技力量，布局“视听静界”“美创静界”等

高品质产业载体，汇聚滴滴畅行、博纳传媒等国内知名企业及飞利浦、莱茵技术 TÜV 等跨国龙头企业，多元创新要素高度集聚，为区域强化科技创新引领、加快产业能级跃升、推动高质量发展奠定坚实基础。报告期内，公司主营业务主要包括商业商务运营、城市更新与运营、功能区运营及相关配套服务等。

（1）商业商务运营是指公司对自持及受托管理的办公楼、商场、商铺、产业园区及配套人才公寓等进行的经营性物业租赁、物业管理服务等相关业务。公司持续提升物业载体的运营水平，管理效率和服务品质，推动租赁与物业管理向品牌化、专业化发展，着力提升出租率与租金水平，并积极拓展增值服务，以实现利润的持续增长。同时，在物业租赁的基础上，积极探索创新业态，如基于商场及产业园的商贸零售业务，满足市场多层次的消费需求。

（2）城市更新与运营是指公司围绕促进城市更新、盘活存量低效用地目标而开展的房地产开发建设、动拆迁、商品房销售，以及存量物业管理及处置等相关业务。公司将继续贯彻区委区政府优化低效用地要求，深入推进城市建设更新和区域配套开发，进一步提升区域品牌优势及竞争力，积极盘活区域内产业发展空间，持续充实地区载体资源。

（3）功能区运营及相关配套服务是指公司以大宁功能片区发展规划为统领，开展招商引资、功能区品牌建设、产业园区管理服务等工作，并承接区委区政府交办的涉及功能区公共服务设施、市政配套设施、民生保障等方面的重大项目。公司旗下拥有大宁音乐广场、大宁中心广场二期及三期、大宁商务中心、大宁中环广场、大宁星光耀广场、华清和启迪大厦、君庭广场和欧洲城等园区载体，为大宁功能片区产业集聚发展奠定了资产规模基础。在扩大优质资产规模的同时，发行人依托旗下清宁（上海）资本管理有限公司的基金管理人通道，助力产业园区招大引强。公司深入贯彻“招投联动”部署，充分发挥园区载体优势，打造“园区+招商+投资”三轮驱动模式，不断丰富招商手段，提升招商效能，推动大宁功能片区双创产业集聚，切实提高土地利用效益与产业价值。

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）商务服务业

公司依照《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》的分类口径，按为企业提供服务的行业，划分为商务服务业，涵盖组织管理服务、综合管理服务、法律服务、咨询与调查、广告业、人力资源服务、安全保护服务、会议展览及相关服务等。随着经济的不断发展，商务服务业已经成为我国经济发展中的重要组成部分。近些年，我国现代商务服务业发展迅速，其中广告服务、咨询服务、教育培训、金融服务等行业发展较快。加快发展商务服务业，积极开发新的服务渠道和服务产品，提高服务质量，降低服务成本，扩大服务消费规模，提高服务业的比重，可以有效减少经济增长对资源的消耗及对环境的负面

影响，对于节约能源资源、提高资源利用效率具有重要意义。2011—2023年，我国第三产业占国内生产总值的比重逐年提高，从2015年开始，第三产业收入占比超过50%。2025年，第三产业增加值比重为57.7%。全球化大趋势带来的知识转移，促使商务服务业迅速发展。作为以新技术和新模式为主要支撑的新兴服务业态，商务服务业在助力传统服务业转型升级的同时，成为高新技术产品实现价值增值和拓展服务领域的有效途径。

公司主要从事商务服务业中的商业综合体管理服务。根据产业研究报告网发布的《2025—2031年中国城市综合体行业前景研究与产业竞争格局报告》，2020—2024年，全国多座重点城市的新增城市综合体总量已超过了1.6亿平方米。2024年中国商业综合体带动的零售消费市场规模已经达到36.6万亿元。2025年，中国商业综合体的核心发展态势为从“量增”到“提质”的全面转向。2025年，市场从高速扩张转向理性发展，“增量收缩”成为最显著的特征。全国新开业集中商业项目仅300余座，创下近十年新低。开发投资端面临较大压力，尽管政策持续提振消费，但开发商的信心恢复仍需时日。存量市场的租金仍处下行通道，但跌幅开始收窄。行业“马太效应”加剧，招租难、同质化严重等问题，对玩家的精细化运营提出了更高要求。总的来说，商业综合体的竞争核心已从“地段和规模”彻底转向“对消费者的深度理解”与“创造独特价值的能力”。那些能够将城市文化底蕴、创新商业内容与前沿数字技术高度融合，成功构建自身独特生态体系的项目，将在未来的竞争中占据更有利的位置。商业综合体是城市经济发展到一定阶段的必然产物，结合我国国情，商业综合体高容积率特征符合我国人多地少，满足我国高强度利用土地的需求。伴随着未来我国城镇化进程的加快以及居民收入水平的快速增长，我国城市大型商业综合体数量将持续增长，市场容量不断扩大。

报告期内，发行人①积极布局“集成电路/芯片设计、数字化安全和智慧健康”三大战略性新兴产业，打造“大宁创芯谷”“大宁数字源”两大产业集聚圈，成功引入一批集成电路、EDA、AI领域领军企业及研发中心；共建大宁数字化安全中心，成功引入多家信息技术与数据安全企业。②新兴赛道布局成型，“美创静界”美妆健康创新生态社区深耕美妆健康赛道，以“静安速度”诠释服务温度与创新效率，采用“政府+医疗科研机构+孵化企业”协同模式，汇聚国家保洁产品质量检验检测中心、市质检院化妆品功效检测合作实验室、复旦大学皮肤病研究所等多个专业平台；牵手欧莱雅等行业龙头企业、凯辉基金等优质资本，落地欧莱雅美妆科技黑客松大赛等行业标杆活动；联合华山医院皮肤科、上海市皮肤病医院等顶尖医疗科研机构共建专业实验室，并为企业的政策咨询、行业交流、金融支持等一站式定制化服务，让研发、转化、市场全链条无缝衔接。“视听静界·π空间”作为上海超高清视听产业集聚区的重要承载地，以“政府+科研高校+认证平台+创新企业”模式，聚焦 AI+大视听内容创制领域，构建起覆盖芯片、终端、场景的全链条生态体系。2025年底全面运营后，配齐共享办公、科研创新、展示体验等多功能空间，打造聚焦 AI+

大视听内容创制赛道的 OPC创新社区“派客家”，叠加全市首个 OPC领域专属礼遇；布局多个服务平台，包括与上海大学合作的未来超高清技术国际创新中心、瞄准车载超高清生态的UWA 超高清产业发展中心、呈现最前沿 VR/AR 体验项目的AI 元宇宙创新示范中心，以及汇聚全球3300多位科学家资源的iCANX 科学家平台等，让优质资源精准触达企业。

③文旅商体融合发展，大宁公园建成上海中心城区首条5公里数字跑道，打造“花开系列”特色IP，其中2025静安花朝节接待游客超65万人次，与2025上海静安半程马拉松赛实现节赛联动，有效带动公园消费与周边商圈销售额同步增长，实现生态价值向经济、文化效益的深度转化。

（2）城市更新

所谓城市更新，是针对城市既有建成区中不适应当前或未来发展需求的物质空间、社会形态和功能业态所进行的可持续改善的建设和治理系列行动，其根本目的是综合实现城市社会、经济、文化等的持续繁荣发展。城市更新也是促进投资消费、激发经济发展动力的重大举措。通过对低效土地与老旧建筑的盘活利用，既可有效补齐城市基础设施和公共服务设施的短板，还可营造丰富多元的消费场景，推动产业转型升级，提升经济活力动力。通过在城市更新中创新研发和推广应用绿色、低碳、韧性、智慧等各种新技术、新产品，还有助于推动城市产业和科技创新发展，进一步激发经济发展动能。

旧区改造是城市建设和发展的重要任务，是贯彻落实科学发展观、转变经济发展方式的重要举措；旧区改造也是一项民生工作，关系到广大市民群众基本住房条件和居住环境的改善。根据《关于静安区2025年预算执行情况和2026年预算草案的报告》，2025年上海市静安区持续改善人居环境，逐步解决群众老旧住房问题，在全市率先完成“十四五”零星旧改任务。2026年，静安区将稳步推进城市更新，聚焦群众对宜居生活美好期盼，积极推进不成套住宅改造项目，助力探索旧区改造新模式。紧扣“十五五”发展规划，支持推进重点区域和经营性用地收储，充分发挥土地资源在改善民生和城市更新中的关键作用。

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

近年来，上海市商办空置率持续走高，主要原因在于供应居高不下而需求复苏缓慢，供应高位、库存高企尤为显著。尽管近年来商办供应量增速放缓，商办占居住面积比重大幅降低，但存量的消耗和转化面临较大挑战。商业服务业务收入为报告期内发行人重要业务收入，如上海市商业综合体空置率持续走高、租金持续下跌，可能对发行人盈利能力产生一定不利影响。

除上述情况外，报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（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（%）
商业服务	43,435.13	14,510.58	66.59	78.32	45,377.78	13,680.03	69.85	19.23
网点经营	7,732.03	2,564.12	66.84	13.94	8,954.58	2,415.38	73.03	3.79
城市更新	3,377.32	3,222.63	4.58	6.09	146,327.54	90,643.60	38.05	62.00
商业综合体销售	25.86	-7.12	127.54	0.05	34,342.47	20,645.77	39.88	14.55
主营业务中的其他业务	867.42	421.26	51.44	1.56	1,005.20	422.95	57.92	0.43
其他业务	21.10	0.00	100.00	0.04	22.02	0.21	99.03	0.01
合计	55,458.86	20,711.46	62.65	100.00	236,029.59	127,807.94	45.85	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）分产品（或服务）情况

适用 不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商业服务	商业服务	43,435.13	14,510.58	66.59	-4.28	6.07	-4.67
网点经营	网点经营	7,732.03	2,564.12	66.84	-13.65	6.16	-8.47
合计	—	51,167.17	17,074.70	—	-	-	—

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）城市更新业务

2025 年度，发行人城市更新业务实现收入 3,377.32 万元、成本 3,222.63 万元、毛利率 4.58%，分别较 2024 年度下降 97.69%、96.44%、87.96%，主要系发行人 2024 年度确认天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目收入并结转成本导致当年该业务收入、成本及毛利率均较高。

（2）商业综合体销售业务

2025 年度，发行人商业综合体销售业务实现收入 25.86 万元、成本-7.12 万元，分别较 2024 年度下降 99.92%、100.03%，实现毛利率 127.54%，较 2024 年度增加 219.79%，主要系 2024 年度发行人结转无锡办公楼和底层商铺销售收入和成本，2025 年仅确认常州 4 个车位销售收入和成本，导致 2025 年度收入、成本大幅下降；由于 2025 年发行人冲回一笔 2024 年计提的土地增值税，导致发行人商业综合体销售业务当年成本为负、毛利率大幅增加。

（3）其他业务

2025 年度，发行人其他业务未发生相关费用，成本为 0.00 万元，较 2024 年度下降 100.00%。

（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

1) 基本原则

战略深嵌入。服务上海“五个中心”建设，服务静安卓越的现代化国际城区建设总目标，着力布局超高清视听、美妆健康两大重点产业赛道，努力形成“功能互补、产业互动、空间互联”发展格局，推动融合创新区高质量发展。

要素全激活。发挥区域综合成本优势，加大要素资源整合力度，降低要素和制度交易成本，全面激活市场主体的创新活力，促进创新主体的“流、留、转”，让资源要素更便捷地流动起来，提高科技创新和产业创新的集聚效应和辐射带动能力。

协同新开放。用好上海自贸试验区联动创新区制度型开放优势，积极争取跨境资金与数据流动、国际人才管理、专业资格互认、土地资源利用等制度创新成果率先在融合创新区内复制推广，打造双向开放大平台。

服务总集成。对标国际最高标准、最好水平，聚焦提升企业感受，打造一流营商环境，提升要素资源配置能力。依托融合创新区党建联建共同体，加强战略协同，共同推动区域高质量发展。

2) 发展目标

到 2030 年，融合创新区科技创新和产业创新深度融合，高端商圈能级进一步提升，绿色生态品牌进一步打响，区域社会生产力、社会活力得到进一步激发和增强，将大宁“三

生”融合创新区建设成为具有区域影响力的科创都市创新集聚区、消费集市繁荣交汇区、公园城市特色承载区。

科创都市创新集聚区。以科技创新引领新质生产力发展，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，聚焦超高清视听、美妆健康两大核心赛道，加快建设国际化的超高清视听应用创新引领地和美妆健康产业创新策源地，加快构建全过程创新链，强化源头创新、畅通关键环节、深化两链融合、优化创新生态，持续提升区域创新体系整体效能。

消费集市繁荣交汇区。以大宁市级商圈为中心，持续推进消费升级和业态焕新。推动文旅商体展融合发展，提升“科技+文化+商业”跨界体验，推动智慧商圈改造升级，借助前沿数字技术，形成“线上引流+线下体验”的新型消费模式，建设业态融合催生智慧消费新地标。

公园城市特色承载区。发挥生态景观优势，提升城区品质，实现公园与城市空间的有机结合。构建“公园+商务+社区”的慢行系统。提升公园智慧化水平，优化人流和环境监测。结合超高清等产业举办公共活动，实现生态空间与文化载体的融合。

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

公司是上海市静安区“两轴一带三片区”空间布局下，大宁“三生”融合创新区的建设者和综合运营商。公司积极打造“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体，并开发运营了大宁音乐广场、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁商务中心、大宁星光耀广场、大宁人才公寓、大宁中环广场、君庭广场、华清大厦、启迪大厦及欧洲城等多个商业项目，逐步在大宁地区形成了集文创+科创、购物体验、休闲娱乐、商务办公等多元化功能于一体的、商旅文充分联动的高能级特色智慧商圈，全面提升了新静安中部的总体品质，提高了大宁板块的内在价值和影响力。但发行人目前短期内主要经营区域仍集中在静安区内，经营区域过度集中可能会制约发行人的后续发展，从而对公司经营产生影响。

公司后续将合理安排自身业务，结合区域发展规划，优化业务布局，积极开拓多元化业务。

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

1、发行人的资产独立完整

发行人拥有独立于出资人的资产，与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。公司的资产独立完整，公司对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

2、发行人的业务独立

发行人是国有独资企业。在出资人静安区国资委的授权范围内，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。在业务方面具备独立面向市场的能力。可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

3、发行人的人员独立

发行人根据章程规定，公司设董事长1人，董事长由静安区国资委从董事会成员中指定产生，董事会成员由静安区国资委委派；董事长、总经理、副总经理等均在公司领取报酬；公司在其他人员的人力资源及薪酬管理等方面实行独立运行。

4、发行人的机构独立

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、经理层等组织机构，公司出资人依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与出资人的机构完全分开。

5、发行人的财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系；按照《公司章程》规定独立进行财务决策；建立了规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度；在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

（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

在关联定价当中，公司坚持公平、公允的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

（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
购买商品/接受劳务	3,461.49

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
关联方利息收入	1,083.46

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 45.99 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	上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）
2、债券简称	21 大宁 02
3、债券代码	188845.SH
4、发行日	2021 年 10 月 11 日

5、起息日	2021 年 10 月 12 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 10 月 12 日
7、到期日	2028 年 10 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司，中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 大宁 01
3、债券代码	185983.SH
4、发行日	2022 年 7 月 8 日
5、起息日	2022 年 7 月 12 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第一期）
2、债券简称	25 大宁 Y1
3、债券代码	258757.SH
4、发行日	2025 年 6 月 6 日

5、起息日	2025年6月10日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年6月10日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.17
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24大宁01
3、债券代码	253886.SH
4、发行日	2024年2月27日
5、起息日	2024年3月1日
6、2026年4月30日后的最近回售日	2029年3月1日
7、到期日	2031年3月1日
8、债券余额	11.20
9、截止报告期末的利率(%)	2.91
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司，长城证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25大宁01
3、债券代码	257095.SH

4、发行日	2025 年 1 月 6 日
5、起息日	2025 年 1 月 8 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 1 月 8 日
7、到期日	2032 年 1 月 8 日
8、债券余额	12.25
9、截止报告期末的利率(%)	2.02
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	25 大宁 02
3、债券代码	257719.SH
4、发行日	2025 年 3 月 11 日
5、起息日	2025 年 3 月 13 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 3 月 13 日
7、到期日	2032 年 3 月 13 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.47
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	26 大宁 01
3、债券代码	282079.SH

4、发行日	2026年3月26日
5、起息日	2026年3月30日
6、2026年4月30日后的最近回售日	2031年3月30日
7、到期日	2033年3月30日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.01
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司，光大证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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	188845.SH
债券简称	21 大宁 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）	<p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。</p> <p>报告期内未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>

债券代码	185983.SH、253886.SH、257095.SH、257719.SH、282079.SH
债券简称	22 大宁 01、24 大宁 01、25 大宁 01、25 大宁 02、26 大宁 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）	<p>票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。</p> <p>投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。</p> <p>报告期内未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>

债券代码	258757.SH
债券简称	25 大宁 Y1
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 type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" 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）	<p>票面利率调整机制：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差。其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%），初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。</p> <p>如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易</p>

	<p>日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。</p> <p>发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。</p> <p>若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。</p> <p>若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。</p> <p>递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。</p> <p>发行人赎回选择权：（1）发行人因税务政策变更进行赎回（2）发行人因会计准则变更进行赎回。</p> <p>报告期内，发行人未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	185983.SH、253886.SH、257095.SH、257719.SH、258757.SH、282079.SH
债券简称	22 大宁 01、24 大宁 01、25 大宁 01、25 大宁 02、25 大宁 Y1、26 大宁 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照投资者权益保护条款要求监测和披露
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）	未触发投资者保护条款

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
257095.SH	25 大宁 01	否	不适用	12.25	0.00	0.00
257719.SH	25 大宁 02	否	不适用	6.40	0.00	0.00
258757.SH	25 大宁 Y1	否	不适用	11.00	0.00	0.00

（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
257095.SH	25 大宁 01	12.22	2.22	10.00	0.00	0.00	0.00
257719.SH	25 大宁 02	6.38	6.38	0.00	0.00	0.00	0.00
258757.SH	25 大宁 Y1	10.98	0.98	10.00	0.00	0.00	0.00

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
257095.SH	25 大宁 01	偿还“20 大宁 01”本金	偿还中信银行、光大银行、上海农商行、兴业银行、南京银行借款本息等
257719.SH	25 大宁 02	-	偿还“21 大宁 MTN001”本息等
258757.SH	25 大宁 Y1	偿还“20 大宁 Y1”本金	偿还光大银行借款本金利息等

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

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
257095	25 大宁 01	偿还回售的公司债券本金、公司其他有息债务本金及利息	偿还回售的公司债券本金、公司其他有息债务本金及利息	是	是	是	是
257719	25 大宁 02	偿还公司到期有息债务本金及利息	偿还公司到期有息债务本金及利息	是	是	是	是
258757	25 大宁 Y1	偿还到期的公司债券本金及其他有息债务本金	偿还到期的公司债券本金及其他有息债务本金	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：282079.SH、258757.SH、257719.SH、257095.SH、253886.SH、185983.SH、188845.SH

债券简称	26 大宁 01、25 大宁 Y1、25 大宁 02、25 大宁 01、24 大宁 01、22 大宁 01、21 大宁 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司各期债券无增信；公司有变现能力较强的自有资产，通畅的外部融资渠道将增强公司偿债能力，公司设立募集资金及偿债保障金专项账户，制定并严格执行资金管理计划，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露，为债券偿付提供了进一步保证。
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）	无
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）	报告期内偿债保障措施按募集说明书约定执行

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	上海华皓会计师事务所（普通合伙）
办公地址	上海市静安区延平路 121 号 29 层 F 室
签字会计师姓名	盛珂磊、陈超

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	257719.SH、257095.SH、253886.SH、258757.SH
债券简称	25 大宁 02、25 大宁 01、24 大宁 01、25 大宁 Y1
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 998 号绿地外滩中心 C2 中泰证券 7 楼
联系人	田浩宗
联系电话	021-20315018

债券代码	185983.SH、188845.SH
债券简称	22 大宁 01、21 大宁 02
名称	长城证券股份有限公司

办公地址	上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层
联系人	武洪艺
联系电话	021-31829808

债券代码	282079.SH
债券简称	26 大宁 01
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区普济路 28 号静安国际中心 A 座 16 楼
联系人	邓陈平、简涛、孙帅
联系电话	021-52523317

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	253886.SH、185983.SH、188845.SH
债券简称	24 大宁 01、22 大宁 01、21 大宁 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	257095.SH
债券简称	25 大宁 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7008 阳光高尔夫大厦 1509

（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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

公司 2025 年度无会计政策变更。

2、 会计估计变更

公司 2025 年度无会计估计变更。

3、 重要前期差错更正

公司 2025 年度因与承租方解除房屋租赁合同，致 2025 年 1 月 1 日前应收租金分摊收入无法收回。故需追溯调整 2024 年度营业收入、净利润，及调整 2024 年 12 月 31 日应收账款、未分配利润及以前年度未分配利润。详见下表：

单位：元

截止日/期间	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数
2024 年 1 月 1 日	未分配利润	-29,154,082.59
2024 年度	营业收入	-10,256,879.69
2024 年度	净利润	-10,256,879.69
2025 年 1 月 1 日	应收账款	-42,957,948.88
2025 年 1 月 1 日	其他流动负债-待转销项税额	-3,546,986.60
2025 年 1 月 1 日	未分配利润	-39,410,962.28

注：上述调整事项共计影响 2025 年年初未分配利润-39,410,962.28 元。

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：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
交易性金融资产	银行结构性存款	78,500.00	-32.62	主要系发行人赎回银行结构性存款导致
应收账款	应收租金等	26,402.04	-39.39	主要系收到无锡启迪大厦办公楼及底层商铺购房款、上海大宁广荣投资有限公司收到股东房款及贷款本金等导致
在建工程	广中西路 717 号房屋装修工程	40.58	-64.11	主要系万荣路 373 号、505 号排水管道改造工程完工转入长期待摊费用导致

（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(%)
投资性房地产	1,536,064.90	1,208,157.24	-	78.65
存货	734,595.58	6,391.60	-	0.87
应收租赁款质押 ²	26,402.04	-	-	-
银行存款	186,426.97	405.17	-	0.22
合计	2,483,489.49	1,214,954.00	—	—

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
投资性房地产	1,536,064.90	-	1,208,157.24	借款抵押、 财产保全担保	如果发行人不能及时偿还借款，银行将可能采取强制措施对上述资产进行处置，从而可能对发行人正常生产经营造成风险

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因

² 发行人已将与房产租赁相关的全部收入质押。

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海大宁商业资产管理有限 公司	6.25	1.94	0.84	40.00	100.00	借款质押担保
合计	6.25	1.94	0.84	—	—	—

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：13.62 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.40 亿元，收回：0.40 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

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：13.62 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：13.62 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：15.25%，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：
系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项。

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	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	13.62	100.00%
合计	13.62	100.00%

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
上海中亚商业有限公司	-0.01	13.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在5-7年	5-7年
上海闸北地区工贸投资公司	-0.01	0.26	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在5-7年	5-7年
上海勃雷物业管理有限公司	0.01	0.13	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在5-7年	5-7年
上海闸北富业公司	-	0.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在5-7年	5-7年
上海市闸北区副食品公司	-	0.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在5-7年	5-7年

（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146.55亿元和149.29亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.87%。

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	0.00	34.31	81.77	116.08	77.76%
银行贷款	0.00	5.92	20.34	26.26	17.59%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债	0.00	0.18	6.77	6.95	4.65%

务					
合计	0.00	40.41	108.88	149.29	—

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 62.70 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 53.39 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 204.21 亿元和 203.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.53%。

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	0.00	34.31	81.77	116.08	57.15%
银行贷款	0.00	7.31	72.79	80.10	39.43%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.18	6.77	6.95	3.42%
合计	0.00	41.80	161.33	203.13	—

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 62.70 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 53.39 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 0.00 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
应付账款	2,425.02	6,627.52	-63.41	主要系支付部分应付工程款导致
合同负债	9,696.63	2,328.36	316.46	主要系收到宁悦天目府预售房款导致
应交税费	4,922.87	14,461.42	-65.96	主要系 2025 年度支付土地增值税清算款、缴纳企业所得税等导致
一年内到期的非流动负债	418,434.43	302,327.44	38.40	主要系兑付“20 大宁 01”“20 大宁 02”“20 大宁 MTN001”“20 大宁 MTN002”及偿

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
				还部分银行借款导致
其他流动负债	933.10	287.53	224.53	主要系待转销项税额增加导致
租赁负债	1,056.09	1,549.12	-31.83	主要系调整部分租赁负债到一年内到期的非流动负债中导致
递延收益	1,560.24	-	100.00	主要系 2025 年度与资产相关的政府补助增加导致

（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：-2.62 亿元

报告期非经常性损益总额：1.22 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

单位：亿元 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	0.31	主要为处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.31	不具有可持续性
公允价值变动损益	-0.43	投资性房地产公允价值变动	-0.43	不具有可持续性
资产减值损失	0.00	存货跌价损失	0.00	不具有可持续性
营业外收入	0.14	主要为无法支付的应付款项及与日常活动无关的政府补助	0.14	不具有可持续性
营业外支出	0.08	主要为捐赠支出、非流动资产报废损失等	0.08	不具有可持续性
其他收益	1.27	政府补助	1.27	具有一定可持续性
信用减值损失	0.01	其他应收款坏账准备	0.01	不具有可持续性

（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

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：8.78 亿元

报告期末对外担保的余额：0.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.58 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：0.20 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3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

3 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。

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

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	258757.SH
债券简称	25 大宁 Y1
债券余额	11.00
续期情况	报告期内未触发续期选择权
利率跳升情况	报告期内利率未跳升
利息递延情况	报告期内利息未递延
强制付息情况	报告期内未触发强制付息
是否仍计入权益及相关会计处理	是
其他事项	无

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海大宁资产经营（集团）有限公司 2025 年公司债券年报盖章页)



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：上海大宁资产经营（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	1,864,269,681.47	1,845,158,175.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	785,000,000.00	1,165,000,000.00
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	264,020,402.53	435,637,129.09
应收款项融资		
预付款项	4,960,899.06	4,881,330.43
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,852,553,533.92	1,837,104,352.32
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,345,955,800.92	7,158,969,656.48
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	58,590,192.28	67,088,314.25
流动资产合计	12,175,350,510.18	12,513,838,958.23
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	134,110,000.00	130,000,000.00
长期股权投资	238,715,482.66	247,937,954.34
其他权益工具投资	8,814,112.51	9,022,378.01

其他非流动金融资产	152,709,146.64	193,844,567.52
投资性房地产	15,360,649,020.29	15,311,417,259.84
固定资产	1,720,229,843.88	1,718,714,485.61
在建工程	405,849.06	1,130,937.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,703,757.20	19,612,713.81
无形资产	128,802,212.58	128,924,376.05
开发支出		
商誉	12,938,178.34	12,938,178.34
长期待摊费用	181,309,871.08	199,141,674.32
递延所得税资产	29,883,391.40	25,814,027.62
其他非流动资产	111,219,868.51	111,693,689.26
非流动资产合计	18,094,490,734.15	18,110,192,242.48
资产总计	30,269,841,244.33	30,624,031,200.71
流动负债：		
短期借款		
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	24,250,228.69	66,275,203.82
预收款项	59,533,006.85	61,567,254.97
合同负债	96,966,297.81	23,283,568.77
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	83,947.38	84,371.21
应交税费	49,228,718.62	144,614,217.30
其他应付款	557,893,857.10	611,573,874.21
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	4,184,344,279.57	3,023,274,430.14
其他流动负债	9,330,980.53	2,875,255.94
流动负债合计	4,981,631,316.55	3,933,548,176.36

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,278,691,447.86	8,042,029,334.74
应付债券	7,756,252,957.68	8,145,821,903.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,560,934.12	15,491,208.46
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	15,602,362.58	
递延所得税负债	1,294,903,987.58	1,305,888,884.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,356,011,689.82	17,509,231,330.39
负债合计	21,337,643,006.37	21,442,779,506.75
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	1,097,758,490.57	991,169,811.33
其中：优先股		
永续债	1,097,758,490.57	991,169,811.33
资本公积	2,123,429,647.87	2,125,702,383.56
减：库存股		
其他综合收益	2,177,358,694.84	2,173,357,309.40
专项储备		
盈余公积	76,359,974.42	76,359,974.42
一般风险准备		
未分配利润	63,807,402.95	410,936,727.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,538,714,210.65	8,777,526,206.06
少数股东权益	393,484,027.31	403,725,487.90
所有者权益（或股东权益）合计	8,932,198,237.96	9,181,251,693.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,269,841,244.33	30,624,031,200.71

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海大宁资产经营（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	949,316,375.93	1,080,622,976.21

交易性金融资产	520,000,000.00	1,110,000,000.00
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	98,488,158.06	79,308,284.74
应收款项融资		
预付款项	1,870,659.76	1,778,539.52
其他应收款	4,308,008,683.17	3,805,952,780.49
其中：应收利息		
应收股利		
存货	34,600.00	34,600.00
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	1,288,987.06	25,117,586.02
流动资产合计	5,879,007,463.98	6,102,814,766.98
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	6,036,342,070.12	5,992,800,997.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	152,709,146.64	193,844,567.52
投资性房地产	10,218,137,882.50	10,176,105,381.00
固定资产	1,290,648.10	1,500,060.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,556,243.95	19,378,019.15
无形资产	127,980,022.43	127,727,235.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,565,187.77	12,682,216.45
递延所得税资产	15,696,403.29	18,077,544.26
其他非流动资产	110,991,516.75	111,465,337.50
非流动资产合计	16,691,269,121.55	16,653,581,359.56
资产总计	22,570,276,585.53	22,756,396,126.54
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	194,126,638.40	259,779,584.18
预收款项	6,658,321.37	5,638,061.12
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	7,479,691.78	7,585,367.20
其他应付款	1,449,281,529.09	1,756,037,164.84
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	4,046,052,239.88	2,844,386,531.45
其他流动负债		
流动负债合计	5,703,598,420.52	4,873,426,708.79
非流动负债：		
长期借款	2,033,815,441.69	2,464,762,031.74
应付债券	7,756,252,957.68	8,145,821,903.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,560,934.12	15,478,438.28
长期应付款	72,740,000.00	70,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	645,000.00	
递延所得税负债	451,784,565.02	455,901,393.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,325,798,898.51	11,151,963,766.73
负债合计	16,029,397,319.03	16,025,390,475.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	1,097,758,490.57	991,169,811.33
其中：优先股		
永续债	1,097,758,490.57	991,169,811.33
资本公积	1,964,005,561.57	1,964,005,561.57
减：库存股		
其他综合收益	1,115,936,281.50	1,115,936,281.50
专项储备		
盈余公积	76,359,974.42	76,359,974.42

未分配利润	-713,181,041.56	-416,465,977.80
所有者权益（或股东权益）合计	6,540,879,266.50	6,731,005,651.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,570,276,585.53	22,756,396,126.54

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

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	554,588,616.86	2,360,295,914.87
其中：营业收入	554,588,616.86	2,360,295,914.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	937,856,453.15	2,152,529,659.34
其中：营业成本	207,114,608.92	1,278,079,375.06
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	68,492,800.86	169,362,010.61
销售费用	18,367,860.93	26,040,226.29
管理费用	186,503,627.34	164,869,647.41
研发费用		
财务费用	457,377,555.10	514,178,399.97
其中：利息费用	481,433,677.54	544,329,946.58
利息收入	25,295,580.94	26,540,994.20
加：其他收益	126,784,857.97	126,175,807.08
投资收益（损失以“-”号填列）	30,866,336.65	9,990,182.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,937,450.36	-3,861,855.18
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）	-43,264,303.89	-17,460,552.45

信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,113,121.09	1,391,222.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,795.00	-8,798,094.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-18,874.26	333,145.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-267,792,493.73	319,397,966.23
加：营业外收入	14,102,736.82	8,362,776.50
减：营业外支出	7,896,331.04	65,635,430.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-261,586,087.95	262,125,312.10
减：所得税费用	-3,118,482.17	161,094,362.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-258,467,605.78	101,030,949.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-258,467,605.78	101,030,949.33
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）	-250,644,323.24	83,340,252.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-7,823,282.54	17,690,697.22
六、其他综合收益的税后净额	1,625,622.83	4,291,162.80
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-156,199.12	-46,739.82
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-156,199.12	-46,739.82
（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	-156,199.12	-46,739.82
（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	1,781,821.95	4,337,902.62
七、综合收益总额	-256,841,982.95	105,322,112.13
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-250,800,522.36	83,293,512.29
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-6,041,460.59	22,028,599.84
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：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

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	262,502,978.60	284,699,002.49
减：营业成本	13,025,392.68	13,249,999.95
税金及附加	28,663,553.11	30,060,211.15
销售费用		
管理费用	64,721,634.98	48,037,665.03
研发费用		
财务费用	426,764,663.99	484,600,839.59
其中：利息费用	435,472,198.66	494,182,963.11
利息收入	9,640,945.15	10,652,753.19
加：其他收益	42,665,063.17	70,584,016.38
投资收益（损失以“-”号填列）	33,193,473.49	13,589,973.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,573,906.29	1,648,932.75
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）	-9,535,653.59	-32,083,002.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,184,889.25	696,900.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,798,094.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,261.25	-10,016.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-201,167,755.09	-247,269,937.30
加：营业外收入	58,992.99	65,180.36
减：营业外支出	856,988.20	1,156,788.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-201,965,750.30	-248,361,545.07
减：所得税费用	-1,735,687.70	-7,888,745.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-200,230,062.60	-240,472,799.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-200,230,062.60	-240,472,799.48
（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	-200,230,062.60	-240,472,799.48
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：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

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
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	836,459,312.18	2,052,079,219.06
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	22,445.06	
收到其他与经营活动有关的现金	264,745,487.83	1,755,375,587.30
经营活动现金流入小计	1,101,227,245.07	3,807,454,806.36
购买商品、接受劳务支付的现金	355,131,833.09	1,754,473,451.68
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	114,218,020.42	111,032,404.00
支付的各项税费	190,593,018.78	288,097,972.84
支付其他与经营活动有关的现金	195,125,526.53	1,385,668,260.09
经营活动现金流出小计	855,068,398.82	3,539,272,088.61
经营活动产生的现金流量净额	246,158,846.25	268,182,717.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,035,572,036.78	2,435,000,000.00

取得投资收益收到的现金	41,043,322.79	14,150,101.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	602.00	589,608.48
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	5,037,398.61	313,680,933.33
投资活动现金流入小计	5,081,653,360.18	2,763,420,643.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,739,534.06	29,747,809.93
投资支付的现金	4,636,000,000.00	3,652,000,000.00
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	19,246,860.19	
支付其他与投资活动有关的现金	4,111,219.87	300,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,767,097,614.12	3,981,747,809.93
投资活动产生的现金流量净额	314,555,746.06	-1,218,327,166.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		304,700,000.00
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	5,811,239,849.49	3,461,814,798.77
收到其他与筹资活动有关的现金	28,390,245.51	46,928,512.51
筹资活动现金流入小计	5,839,630,095.00	3,813,443,311.28
偿还债务支付的现金	4,700,889,403.03	1,424,466,964.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	664,035,376.35	695,201,055.88
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	1,020,360,059.76	618,758,252.54
筹资活动现金流出小计	6,385,284,839.14	2,738,426,272.42
筹资活动产生的现金流量净额	-545,654,744.14	1,075,017,038.86
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	15,059,848.17	124,872,589.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,860,218,023.83	1,845,158,175.66

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

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
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	288,572,199.16	311,257,384.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,264,564,728.80	2,900,872,124.15
经营活动现金流入小计	1,553,136,927.96	3,212,129,508.95
购买商品、接受劳务支付的现金	40,125,848.23	41,099,868.80
支付给职工及为职工支付的现金	31,087,527.56	30,065,018.81
支付的各项税费	28,802,159.31	48,298,348.35
支付其他与经营活动有关的现金	2,015,282,190.23	1,514,505,637.19
经营活动现金流出小计	2,115,297,725.33	1,633,968,873.15
经营活动产生的现金流量净额	-562,160,797.37	1,578,160,635.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,710,572,036.78	1,950,000,000.00
取得投资收益收到的现金	40,006,915.56	12,239,104.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	602.00	740.00
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	5,037,398.61	1,082,100,024.41
投资活动现金流入小计	4,755,616,952.95	3,044,339,869.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,356,151.26	12,836,375.80
投资支付的现金	4,150,400,000.00	3,252,300,000.00
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	1,219.87	1,347,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,187,757,371.13	4,612,136,375.80
投资活动产生的现金流量净额	567,859,581.82	-1,567,796,506.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		300,000,000.00
取得借款收到的现金	5,703,740,000.00	2,169,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,703,740,000.00	2,469,800,000.00
偿还债务支付的现金	4,217,898,256.71	1,095,586,964.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	528,672,635.10	538,346,974.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,094,174,492.92	687,601,667.06
筹资活动现金流出小计	5,840,745,384.73	2,321,535,605.72
筹资活动产生的现金流量净额	-137,005,384.73	148,264,394.28
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	-131,306,600.28	158,628,523.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,080,622,976.21	921,994,452.65
六、期末现金及现金等价物余额	949,316,375.93	1,080,622,976.21

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

