

华西证券-中铁置业青岛中心资产支持专项计划

2025 年度资产管理报告

华西证券股份有限公司
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

管理人华西证券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。

大华会计师事务所（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相关信息来源于管理人外的资产证券化业务其他参与者。信息来源方包括原始权益人、增信机构、托管人，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。

无其他重要提示和风险提示。

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.....	6
一、 专项计划基本情况.....	6
二、 资产支持证券基本情况.....	7
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	9
四、 资产支持证券收益分配情况.....	10
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	12
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	12
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	12
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.....	13
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	13
十、 跟踪评级情况.....	13
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	13
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.....	13
十三、 专项计划审计情况.....	14
第二节 基础资产情况.....	14
一、 基础资产变化情况.....	14
二、 重要现金流提供方相关情况.....	14
三、 不动产类基础资产情况.....	15
第三节 资金收支与投资管理情况.....	17
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	17
二、 基础资产现金流差异情况.....	19
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	19
第四节 特定原始权益人中铁置业集团有限公司情况.....	20
一、 原始权益人基本情况.....	20
二、 公司治理情况.....	20
三、 公司业务和经营情况.....	21
四、 财务情况.....	22
五、 偿还债务本息情况.....	24
六、 原始权益人/核心企业重大事项情况.....	25
第五节 增信措施及其执行情况.....	25
一、 增信措施安排.....	25
二、 增信措施变更情况.....	25
三、 增信措施执行情况.....	25
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	25
五、 增信措施为抵押或者质押的.....	26
六、 其他增信措施情况.....	27
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	27
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	27
二、 低碳转型资产支持证券.....	28

三、	乡村振兴资产支持证券.....	28
四、	“一带一路”资产支持证券	28
五、	科技创新资产支持证券.....	28
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	28
七、	知识产权资产支持证券.....	28
八、	其他资产支持证券.....	28
第七节	其他管理人需要披露的事项.....	28
第八节	附件目录.....	28
一、	专项计划财务报表.....	30
二、	增信机构财务报表.....	34
三、	特定原始权益人/核心企业财务报表.....	47

释义

管理人	指	华西证券股份有限公司
托管人	指	中国民生银行股份有限公司北京分行

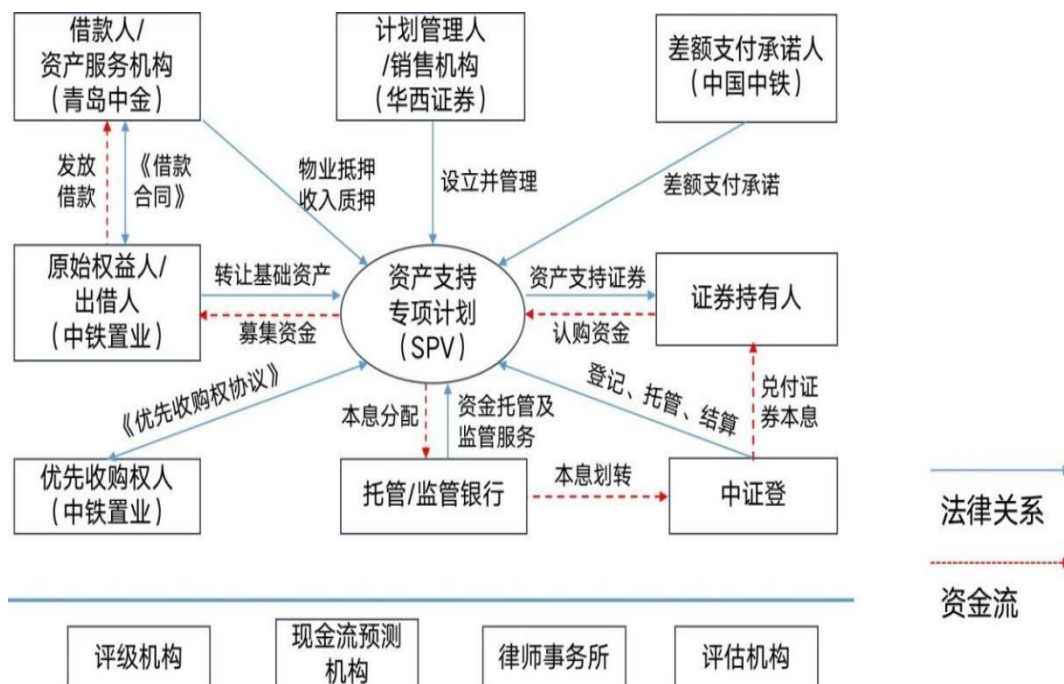
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	华西证券-中铁置业青岛中心资产支持专项计划
专项计划设立日	2022 年 1 月 26 日
发行规模	11.26
存续规模（截至 12 月 31 日）	11.0863
是否为双/多 SPV	否
双/多 SPV 的具体情况	不适用
增信方式	现金流超额覆盖、抵押担保、差额补足承诺
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）	酒店
基础资产具体内容	系指由原始权益人持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部标的债权。标的债权系指出借人对借款人享有的本金金额为人民币【11.26】亿元的债权，标的债权转让予管理人后，为管理人在《债权转让与确认协议》项下，对借款人享有的债权及与该等债权相关的质押权、抵押权等一切附属权利（如有）。
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：



本专项计划交易结构说明如下：

1. 资产支持证券投资者通过与管理人签订《认购协议》，将认购资金以资产支持专项计划的

- 方式委托管理人管理。专项计划认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。
- 2.根据华西证券与中铁置业、青岛中金签订的《债权转让与确认协议》的约定，管理人将专项计划募集资金用于受让标的债权，专项计划取得标的债权。
 - 3.华西证券与青岛中金签订《抵押合同》，青岛中金将持有的标的物业不动产权抵押给华西证券。华西证券与青岛中金签订《质押合同》，青岛中金将标的物业在质押物清单载明的期间内取得的收入（包括酒店客房收入、餐饮收入、会议收入、康乐收入）及运营物业产生的其他收入作为质押物质押给华西证券。
 - 4.华西证券与中铁置业签订《优先收购权协议》，约定优先收购权人根据《优先收购权协议》约定的期限及方式享有一次性收购专项计划全部非由其自行或指定主体持有的优先级资产支持证券或向管理人收购专项计划持有的全部标的债权的权利。
 - 5.中国中铁出具《差额补足承诺函》，对每期专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券各期预期收益及/或全部未偿本金余额的差额部分承担补足义务。
 - 6.华西证券与民生银行北京分行签署《监管合同》，监管银行根据《监管合同》履行对作为管理人/受让人的监管责任。
 - 7.华西证券与民生银行北京分行签署《托管合同》，托管银行根据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的相关资金往来。
 - 8.专项计划存续期间，管理人根据《计划说明书》《托管协议》及相关文件的约定，向托管银行发出划款指令。托管银行根据划款指令，将相应资金划拨至登记托管机构的指定账户，用于支付资产支持证券本金和预期收益。
 - 9.如发生差额支付启动事件时，中国中铁（差额支付承诺人）根据《差额支付承诺函》履行差额支付义务；如差额支付承诺人未履行差额支付义务的，管理人有权要求处置抵押资产，用以支付标的债权本息，并用于向专项计划投资者分配。

二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	183480
证券简称	22 铁置优
发行日	2022/1/26
到期日	2025/1/26
发行规模	11.25
初始信用评级	AAAsf
最新信用评级	AAAsf
最新预期收益率	3.5%
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	本专项计划的次级资产支持证券由原始权益人全额认购，除非根据生效判决或裁定，原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。
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	不适用

证券代码	183481
证券简称	22 铁置次
发行日	2022/1/26
到期日	2040/1/26
发行规模	0.01
初始信用评级	无
最新信用评级	无
最新预期收益率	
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按年
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	本专项计划的次级资产支持证券由原始权益人全额认购，除非根据生效判决或裁定，原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。
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	不适用

次级资产支持证券不设预期收益率，到期分配剩余收益，期间不付息。

证券代码	264139
证券简称	铁置优 02
发行日	2025/1/27
到期日	2028/1/20
发行规模	11.113
初始信用评级	AAAsf
最新信用评级	-
最新预期收益率	2.19%
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	本专项计划的次级资产支持证券由原始权益人全额认购，除非根据生效判决或裁定，原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。本证券系 22 铁置优(代码 183480)的续发证券，已于 2025 年 1 月 27 日起息，将于 2028 年 1 月 20 日到期本金兑付完毕。
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	不适用

三、 专项计划参与人基本信息情况

专项计划包含以下参与人：

√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

机构名称	中铁置业集团有限公司
统一社会信用代码	9111000071093457XQ
办公地址	北京市丰台区汽车博物馆南路 3 号院 1 号楼 1 至 11 层 101 内 10 层 1005 室
联系人	王亚琴
联系电话	010-83925776

(二) 资产服务机构

机构名称	青岛中金渝能置业有限公司
统一社会信用代码	91370202780351951W
办公地址	青岛市市南区香港中路 8 号乙中铁青岛中心大厦 47 层
联系人	李海流
联系电话	15966859436

(三) 增信主体

机构名称	中国中铁股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710935003U
增信类型	差额支付
办公地址	北京市丰台区南四环西路 128 号院 1 号楼 918
联系人	陈智
联系电话	010-51878218

(四) 托管人

机构名称	中国民生银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	911101028019779621
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 2 号 6 层
联系人	李陈公
联系电话	18301313791

(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	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101
联系人	赵涵婧
联系电话	021-60330988

(六) 资产评估机构

机构名称	北京世诚嘉业房地产土地资产评估有限责任公司
统一社会信用代码	91110105757705694Y
办公地址	北京市海淀区北小马厂 6 号 14 层 1401
联系人	李蕾
联系电话	010-63393188

(七) 现金流预测机构

机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
统一社会信用代码	91110108590676050Q
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
联系人	钟平修、杨先平
联系电话	028-83227092

(八) 重要现金流提供方

机构名称	青岛中金渝能置业有限公司
统一社会信用代码	91370202780351951W
办公地址	青岛市市南区香港中路 8 号乙中铁·青岛中心大厦 47 层
联系人	李海流
联系电话	15966859436
基础资产现金流占比	100%

四、 资产支持证券收益分配情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	183480		183481	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
已分配收益情况				
2022 年 4 月 20 日	1,237,500.00	9,061,875.00	0	0
2022 年 7 月 20 日	1,237,500.00	9,805,500.00	0	0
2022 年 10 月 20 日	1,237,500.00	9,903,375.00	0	0
2023 年 1 月 20 日	1,237,500.00	9,892,125.00	0	0

2023 年 4 月 20 日	1,237,500.00	9,666,000.00	0	0
2023 年 7 月 20 日	1,237,500.00	9,762,750.00	0	0
2023 年 10 月 20 日	1,237,500.00	9,859,500.00	0	0
2024 年 1 月 22 日	1,237,500.00	10,062,000.00	0	0
2024 年 4 月 22 日	1,350,000.00	9,730,125.00	0	0
2024 年 7 月 22 日	1,237,500.00	9,718,875.00	0	0
2024 年 10 月 21 日	1,237,500.00	9,707,625.00	0	0
2025 年 1 月 27 日	1,111,275,000.00	10,443,375.00	0	0
2025 年 4 月 21 日	-	-	0	0
2025 年 7 月 21 日	-	-	0	0
2025 年 10 月 20 日	-	-	0	0
已分配金额小计	1,125,000,000.00	117,613,125.00	0	0
未来收益安排		183480		183481
2040 年 1 月 26 日	0	0	1,000,000.00	0
未来分配金额小计	0	0	1,000,000.00	0
合计分配金额	1,125,000,000.00	117,613,125.00	1,000,000.00	0

本专项计划优先级证券为滚动续发产品，第 2 期优先级资产支持证券（可续发型）（证券代码：264139）已于 2025 年 1 月 17 日发行、1 月 27 日正式起息，并兑付完毕第 1 期优先级资产支持证券。

因兑付日/收益分配日 2025 年 1 月 26 日非工作日，22 铁置优/PR 铁置优资金发放日为 2025 年 1 月 27 日，计息期间为 2024 年 10 月 21 日(含)至 2025 年 1 月 27 日(不含)。

证券代码	264139	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2025 年 4 月 21 日	1,222,430.00	5,600,952.00
2025 年 7 月 21 日	1,222,430.00	6,061,030.20
2025 年 10 月 20 日	1,222,430.00	6,054,362.40
已分配金额小计	3,667,290.00	17,716,344.60
未来收益安排	264139	
2026 年 1 月 20 日	1,222,430.00	6,114,372.6
2026 年 4 月 20 日	1,333,560	5,974,348.80
2026 年 7 月 20 日	1,222,430	6,033,247.70
2026 年 10 月 20 日	1,222,430	6,093,257.90
2027 年 1 月 20 日	1,222,430	6,086,590.10
2027 年 4 月 20 日	1,222,430	5,954,345.40
2027 年 7 月 20 日	1,333,560	6,013,244.30
2027 年 10 月 20 日	1,222,430	6,072,143.20
2028 年 1 月 20 日	1,097,631,010	6,065,475.40
未来分配金额小计	1,107,632,710	54,407,025.40
合计分配金额	1,111,300,000.00	72,123,370.00

第 2 期优先级资产支持证券（可续发型）（证券代码：264139）发行规模 11.113 亿元。截至披露日，2026 年 1 月 20 日及 4 月 20 日已兑付。

五、 业务参与人变更或者变化情况

业务参与人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

报告期内，原始权益人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构按照规定或约定落实了专项计划资产隔离要求，专项计划资产独立于其自身固有财产、所管理的其他资产，未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

选择权条款的触发和执行情况：

优先收购权：

专项计划存续期间，优先收购权人根据约定享有的优先收购管理人（代表专项计划）持有的全部标的债权的权利。优先收购权人行使优先收购权时，应当一次性收购全部标的债权。

本报告期内未触发该条款。

(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

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

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：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	1,112,275,000	1,108,632,710	2025 年度，按约定续发优先级资产支持证券，并兑付优先级证券本金 366.73 万元

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：100%

基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

(一) 青岛中金渝能置业有限公司

基础资产现金流占比：100%

统一社会信用代码：91370202780351951W

企业性质：地方国有控股

注册地省市：山东省青岛市

行业：K70-房地产业

基本情况及其变化情况：

无变化

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

1.经营情况：

2023 年度和 2024 年度，青岛中金的营业收入总额分别为 20,809.04 万元和 16,317.89 万元，净利润分别为-2,653.67 万元和-5,353.14 万元，2024 年度青岛中金营业收入和净利润较 2023 年度有所下降。2023 年度和 2024 年度，青岛中金经营性现金流净额分别为 5,629.79 万元和 5,110.78 万元，青岛中金的经营活动现金流为正流入，经营资金收入基本能够满足经营资金支出，能满足日常生产经营的需要。2025 年 9 月末，青岛中金的营业收入总额为 12,857.84 万元，净利润为-4,242.54 万元。

2.财务情况：

2023 年末和 2024 年末，公司资产总额分别为 197,163.64 万元和 188,938.36 万元，资产规模整体呈现下降的趋势，主要系公司存货销售确认收入对应结转成本，存货余额减少，以及房屋建筑物计提折旧摊销。2025 年 9 月末，青岛中金的资产总额为 179,816.28 万元。

2023 年末和 2024 年末，公司的资产负债率分别为 152.69%和 157.81%，资产负债率整体较高，公司所有者权益为负，资产负债结构不合理，长期偿债能力较弱。2025 年 9 月末，青岛中金的资产负债率为 163.11%。

3.偿付能力及资信水平：

根据 2026 年 2 月 4 日的中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，青岛中金渝能置业有限公司不存在未结清的关注类及不良贷款信息，资信情况良好。

同时，管理人通过在中国执行信息公开网中全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台 (<http://shixin.court.gov.cn>)、重大税收违法事件信息公布栏 (<http://hd.chinatax.gov.cn>)、国家发展和改革委员会通过“信用中国”网站统一向社会公布的全国涉金融严重失信人名单 (<http://www.creditchina.gov.cn>) 等网站的核查，截至 2025 年末，青岛中金均不属于存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重违法失信人等情况。

三、 不动产类基础资产情况

(一) 不动产基本情况

项目物业为青岛中金渝能置业有限公司拥有的位于中国山东省青岛市市南区香港中路 8 号的青岛威斯汀酒店，建筑面积为 64,949.1 平方米。根据《中华人民共和国不动产权证书》【鲁（2021）青岛市不动产权第 0056824 号】、《中华人民共和国不动产权证书》【鲁（2021）青岛市不动产权第 0056839 号】记载信息，标的物业所在共用土地使用权面积为 18,229.20 平方米，建筑面积为 64,949.1 平方米（其中地上建筑面积为 56,998.65 平方米）。

(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实质变化

(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

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：

未发生实质变化

(四) 不动产权属、价值等变化情况

最新不动产价值：161,749.31 万元

不动产价值变化比例：1.63%

不动产评估方法及各自占比：

收益法，100%

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：139.20%

不动产抵押率：68.54%

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：

不动产权证书载明用途为商务金融、城镇住宅/旅游；商务金融、城镇住宅/仓储，实际用途为商业酒店及仓储，设定用途商业酒店及仓储，报告期内不动产权使用用途未变化。不动产价值变化如下表：

物业	评估建筑面积 (m ²)	2024/12/31 (2024 年 6 月评价时点, 2025 年 3 月出报告)	2025/12/31 (2025 年 6 月评价时点, 2026 年 3 月出报告)		
		评估价值 (万元)	评估价值 (万元)	变动金额 (万元)	变动比例
青岛威斯汀酒店 (地下 2 层、1 层、5 层、6 层、8-22 层、53 层、54 层) 房地产	64917.74 (地上: 59697.29m ² , 地下: 7950.45m ²)	159,149.05	161,749.31	2,600.26	1.63%

不动产价值变化原因分析：

受到房地产行业的缩进，不动产估值略有下降。

(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	38,936.24	-		-	-	-	
2025年1月15日	11,077,548.92	资金归集					
2025年1月17日	1,111,300,000.00	中铁置业2期认购款					
2025年1月23日	-		1,121,775,460.92	183480 兑付兑息款	183480	22 铁置优	
2025年1月23日	-		14,931.91	托管费			
2025年1月27日	1,000.00	183480 债券退款					
2025年2月11日	-		354,560.01	中铁置业缴纳增值税及附加税			
2025年2月13日	-		22,226.00	264139+登记费			

2025 年 2 月 21 日	-		130,000.00	支付法律服务 费			
2025 年 2 月 21 日	-		50,000.00	支付评级费			
2025 年 3 月 21 日	65,859.62	结息					
2025 年 4 月 9 日	7,049,643.50	资金归 集					
2025 年 4 月 17 日	-		6,823,723.17	264139 兑付 兑息款	264139	铁置优 02	
2025 年 4 月 17 日	-		2,559.81	支付托管费			
2025 年 5 月 15 日	-		195,789.09	中铁置业缴 纳增值税及 附加税			
2025 年 6 月 21 日	740.82	结息					
2025 年 7 月 9 日	7,539,330.98	资金归 集					
2025 年 7 月 17 日	-		7,284,824.37	264139 兑付 兑息款	264139	铁置优 02	
2025 年 7 月 17 日	-		2,770.08	支付托管费			
2025 年 7 月 17 日	-		20,000.00	支付审计费			
2025 年 7 月 21 日	1,000.00	264139 债券退 款					
2025 年 8 月 11 日	-		205,166.53	中铁置业缴 纳增值税及 附加税			
2025 年 9 月 21 日	801.03	结息					
2025 年 9 月 30 日	7,511,760.42	资金归 集					
2025 年 10 月 16 日	-		2,767.04	支付托管费			
2025 年 10 月 16 日	-		7,278,156.24	264139 兑付 兑息款	264139	铁置优 02	
2025 年 10 月 20 日	1,000.00	264139 债券退 款					
2025 年 11 月 11 日	-		204,267.14	增值税及附 加			

2025 年 12 月 21 日	1,408.40	结息					
报告期末余额	221,827.62	-		-	-	-	

(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

无

(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：**2.19%**

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：**5.09%**

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：

报告期内，借款人均于物业运营收入净额归集日将借款人收款账户中的归集资金划转付至监

管账户，于监管账户划付日指令监管银行将监管账户中的全部款项划转至专项计划账户，未出现滞留、截留、挪用等情况。

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 特定原始权益人中铁置业集团有限公司情况

一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：9111000071093457XQ

公司成立日期：2007 年 2 月 14 日

企业性质：中央国有控股

所属行业：K70-房地产业

所属地区：北京市

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：2026 年 4 月 15 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：中国中铁股份有限公司

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

中铁置业于 2007 年成立，目前注册资本为 1314671.386406 万元人民币，是中国中铁房地产板块唯一品牌和龙头企业，是国务院国资委批准设立的 16 家以房地产为主业的中央企业之一。公司具有房地产开发一级资质和物业服务一级资质。房地产开发业务是公司的传统及核心业务，业务覆盖北京、上海、厦门、广州、青岛、武汉、成都、贵阳等一二线城市。中铁置业致力于特色地产开发、打造国内一流城市综合开发运营商，业务涵盖城市产业、城市生活、城市更新、城市服务等领域，在会展、住宅、文旅、康养、片区开发、代建代开发等业态打造了一系列成熟产品。开发的青岛中铁世博城、贵阳中铁 阅山湖、北京诺德阅墅、长春中铁城等大型项目，在促进地方经济发展、提升城市形象、改善居民生活、增加劳动就业等方面发挥了积极作用。

2023 年度—2025 年度，中铁置业的营业收入分别为 3,774,253.22 万元、2,979,037.35 万元和 2,342,956.81 万元，其中，房地产开发业务贡献了主要的营业收入，该业务的收入占比保持在 95%左右。

(二) 行业环境和政策变化情况

2025 年中央经济工作会议将“着力稳定房地产市场”与“构建房地产发展新模式”并列，提出“控增量、去库存、优供给”策略，明确用专项债收储存量住房与土地优化供需结构；“好房子”建设制度化，纳入“十五五”规划，15 个省份出台实施细则，推动住宅转向“品质竞争”。地方政策创新与落地，需求端政策松绑，一线城市放宽限制，二三线城市推行支持政策，2025 年全国出台相关政策超 560 条；去库存工具创新，92 个城市推行房票安置政策，沈阳、青岛等收购存量住房用作保障房，广西累计收购 2.9 万套。

市场成交量方面，2025 年新房销售面积达 8.9 亿平方米、二手房 2.14 亿平方米，一线城市 12 月新房成交量环比增 18%，限购松绑等激活改善型需求；价格上，70 个大中城市中 6 个新房价格环比上涨，一线城市二手房价格降幅收窄，核心城市基本面支撑与预期修复；土地与投资上，专项债收储土地面积超 2.5 亿平方米，但开发投资低迷，新开工面积同比下降，控增量政策显效但企业信心待修复。关键矛盾是市场分化，二手房交易规模达新房 1.85 倍，新房依赖政策。

21 家出险房企完成债务重组，化解债务 1.2 万亿元，重组模式转变；房地产“白名单”项目贷款规模达 5.6 万亿元，保障项目交付。土地出让转向“以销定供”，优先保障保障房用地。

城市更新与品质升级：城中村改造新增住房 100 万套，货币化安置去化存量房；“好房子”标准纳入城市更新，提升存量住房品质。

2025 年房地产市场“止跌回稳”初见成效，但修复基础不牢固。政策需延续“供需协同+长短结合”思路，在稳定经济、化解库存、健全制度三方面持续发力，才能实现 2026 年从“弱复苏”向“系统性平衡”跨越。

(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 (%)
主营业务-房地产开发	232.41	199.42	14.19%	99.20%	295.36	251.31	14.91%	99.15%
其他业务-租赁业务	0.84	1.81	-116.12%	0.36%	1.20	1.65	-37.53%	0.40%
其他业务-其他	1.04	1.17	-12.70%	0.44%	1.35	1.96	-45.96%	0.45%
合计	234.30	202.41	13.61%	100.00%	297.90	254.92	14.43%	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

2025 年标的物业青岛威斯汀酒店标的物业实际运营收入净额为 5326.65 万元，根据《现金流预测分析咨询报告书》2025 年度，标的物业预计运营收入净额为 5212.25 万元，实际运营收入净额高于对应预测值，未出现实际运营收入净额低于该报告期对应的目标运营收入净额 80% 的情形。报告期内，基础资产回款情况，各期收益分配情况均为正常，未触发加速清偿、提前到期等相关行权事件。

四、 财务情况

(一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：中审众环会计师事务所（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	1,525.82	1,616.14	-5.59%	
总负债	1,118.97	1,194.42	-6.32%	
所有者权益	406.85	421.72	-3.53%	
短期借款	16.50	6.50	153.85%	中铁置业集团有限公司 2025 年短期借款较 2024 年有所增长，主要系公司为保障项目正常运营、优化资金周转效率补充流动性

项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				所致, 整体融资能力保持稳定。
长期借款	164.21	160.45	2.34%	
其他有息负债	464.29	430.44	7.86%	主要系公司本期优化债务结构, 负债水平有所回落, 有利于减轻财务压力。
资产负债率 (%)	73.34	73.91	-0.77%	
债务资本比率 (%)	66.69	64.92	2.73%	
流动比率	1.32	1.33	-0.75%	
速动比率	0.38	0.33	15.15%	
资本化比率 (%)	12.40	12.20	1.64%	

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	234.30	297.90	-21.35%	
营业收入	234.30	297.90	-21.35%	
营业外收入	0.55	0.61	-9.84%	
利润总额	-6.05	-9.73	-37.78%	主要系本期成本费用管控加强, 叠加盈利端边际改善, 使得亏损幅度明显收窄。
净利润	-11.72	-14.52	-19.28%	
扣除非经常性损益后净利润	-11.86	-14.75	-19.59%	
经营活动产生的现金流净额	9.57	29.14	-67.16%	主要系本期经营性现金净流入规模较上年同期明显减少, 因此现金流净额有所下降。
投资活动产生的现金流净额	-8.72	-14.86	-41.32%	主要系本期投资活动流入金额增加, 因此投资现金流净额收窄。
筹资活动产生的现金流净额	-0.90	-29.72	-96.97%	主要系本期筹资活动流入金额较上期明显增加, 因此现金流净额压力显著缓解。

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
营业毛利率 (%)	13.61%	14.43%	-5.68%	
平均总资产回报率 (%)	-0.19%	-0.22%	-13.64%	
加权平均净资产收益率 (%)	-0.71%	-0.85%	-16.47%	
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-0.72%	-0.86%	-16.28%	
EBITDA	9.07	2.25	303.11%	主要系公司毛利水平保持稳定、折旧摊销及财务费用结构优化, 盈利及现金流创造能力较上年显著提升。
EBITDA 全部债务比 (%)	1.11%	0.29%	282.75%	主要受 EBITDA 规模显著增长带动, 表明公司息税折旧摊销前利润对全部债务的覆盖能力明显增强, 债务保障程度提升。
EBITDA 利息倍数	0.36	0.06	500%	利息保障倍数大幅上升, 主要因 EBITDA 大幅改善, 对当期利息支出的覆盖能力显著增强, 偿债安全性有所提升。
应收账款周转率	7.35	10.64	-30.92%	应收账款周转率有所下降, 主要受营业收入规模回落影响, 整体仍保持合理周转水平。
营业利润率 (%)	-2.66%	-3.37%	-21.01%	
EBIT 利润率	1.63%	0.76%	114.47%	EBIT 利润率由负转正, 主要系本期盈利结构改善、费用控制效果显现, 盈利质量有所提升。

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

本专项计划的信用增级方式主要包括：标的物业运营收入净额对优先级资产支持证券超额覆盖、抵押担保、质押担保、差额补足承诺、加速清偿事件和债权提前到期事件。

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：中国中铁股份有限公司

增信主体统一社会信用代码：91110000710935003U

企业性质：中央国有控股

注册地省市：北京市

行业：E48-土木工程建筑业

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：为原始权益人控股股东

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	差额支付
财务报告是否经审计	是
资信状况	根据公开查询，报告期内，公司在公开市场无信用违约记录。
累计对外担保余额	667.54
累计对外担保余额占净资产的比例	12.35%

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	5,405.98
资产负债率	78.12%
净资产收益率	6.72%
流动比率	0.96
速动比率	0.79
EBITDA	708.23
总资产	24,705.81
营业收入	10,934.94
净收入	263.47

(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

增信主体名称：中国中铁股份有限公司

单位：千元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资产	资产价值	权利限制情况
货币资金	35,461,398	保证金、存放中央银行法定准备金和被冻结的存款等
应收账款	531,803	借款质押
存货	13,213,628	借款抵押
合同资产	77,731,183	借款质押
固定资产	3,980,758	长期应付款抵押、借款抵押
在建工程	892,878	借款抵押、未来销售受限
无形资产	155,484,948	长期应付款抵押、借款质押
长期股权投资	28,886	股权冻结

五、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保物名称	青岛威斯汀酒店（地下2层、1层、5层、6层、8-22层）
-------	------------------------------

	、53层、54层）房地产
担保物类型	抵押，建筑物所有权及对应的土地使用权
报告期末担保物账面价值	
担保物初次评估价值	160,659.97
初次评估时间	2022年8月29日
最新评估价值	161,749.31
最新评估时间	2026年3月18日
已担保的债务总余额	110,607.67
担保物的抵/质押顺序	第一顺位
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	抵押物青岛威斯汀酒店最新评估价值为161749.31万元，评估价值时点为2025年6月30日。抵押物青岛威斯汀酒店于2022年1月10日抵押给华西证券股份有限公司(代表专项计划)，青岛威斯汀酒店未来期间收益于2022年1月18日质押给华西证券股份有限公司(代表专项计划)。在特定期间内，出质人(指青岛中金渝能置业有限公司)运营标的物业取得的收入(包括酒店客房收入、餐饮收入、会议收入、康乐收入)及物业持有人运营物业产生的其他收入。每一个物业运营收入净额归集日后，出质人可自由使用收款账户内的资金用于酒店运营。报告期内，抵押、质押情况未发生变化。

质押:

《华西证券-中铁置业青岛中心资产支持专项计划之应收账款质押合同》于2022年1月4日签署。

1.质押物:在特定期间内，出质人(指青岛中金渝能置业有限公司)运营标的物业取得的收入(包括酒店客房收入、餐饮收入、会议收入、康乐收入)及物业持有人运营物业产生的其他收入。每一个物业运营收入净额归集日后，出质人可自由使用收款账户内的资金用于酒店运营。

2.被担保的主债权种类与数额。上述合同项下出质人所担保的主债权为借款人在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项。标的债权本金金额为人民币【壹拾壹亿贰仟陆佰万】元(小写:RMB【1,126,000,000.00】)

报告期内，质押情况未发生变化。

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

不涉及该情形

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审计报告及特定原始权益人的年度财务报告；

三、增信机构年度财务报告。

（以下无正文）

（以下无正文，为华西证券-中铁置业青岛中心资产支持专项计划 2025 年年度资产管理报告盖章页）

华西证券股份有限公司



2026年4月29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：华西证券股份有限公司

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	221,827.62	38,936.24
交易性金融资产		
应收账款		
应收利息		
应收股利		
其他资产	1,108,607,710.00	1,112,275,000.00
资产总计	1,108,829,537.62	1,112,313,936.24
负债：		
应付托管费		
应付管理人报酬		
应付利息		
其他负债		
负债总计		
所有者权益：		
实收专项计划	1,108,632,710.00	1,112,275,000.00
未分配利润	196,827.62	38,936.24
所有者权益总计	1,108,829,537.62	1,112,313,936.24
负债和所有者权益合计	1,108,829,537.62	1,112,313,936.24

管理人法定代表人：杨炯洋 主管会计工作负责人：袁杰 会计机构负责人：袁杰

利润表

2025 年 1—12 月

编制单位：华西证券股份有限公司

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	28,722,854.79	39,481,404.90
利息收入（损失以“-”号填列）	68,809.87	4,106.86
其中：存款利息收入		
投资收益（损失以“-”号填列）	28,654,044.92	39,477,298.04
其他收入		
二、费用	405,243.81	320,633.04
管理费		
托管费	23,028.84	56,077.63
审计费		
其他费用	382,214.97	264,555.41

三、利润总额（亏损以“-”号填列）	28,317,610.98	39,160,771.86
减：所得税费用		
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	28,317,610.98	39,160,771.86

管理人法定代表人：杨炯洋 主管会计工作负责人：袁杰 会计机构负责人：袁杰

所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

编制单位：华西证券股份有限公司

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）	1,112,275,000.00	38,936.24	1,112,313,936.24
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	0	0
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）	-3,642,290.00	-	-3,484,398.62
其中：1、专项计划参与款	1,111,300,000.00	-	1,111,300,000.00
2、专项计划退出款	-1,114,942,290.00	-	-1,114,942,290.00
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		157,891.38	
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,108,632,710.00	196,827.62	1,108,829,537.62

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）	1,117,337,500.00	96,789.38	1,117,434,289.38
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）			
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）	-5,062,500.00	-	-5,062,500.00

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款		-	-
2、专项计划退出款	-5,062,500.00	-	-5,062,500.00
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		-57,853.14	-57,853.14
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,112,275,000.00	38,936.24	1,112,313,936.24

管理人法定代表人：杨炯洋 主管会计工作负责人：袁杰 会计机构负责人：袁杰

二、 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：中国中铁股份有限公司

单位：千元 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	253,502,633	250,061,988
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	12,797,615	12,024,808
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	126,066	129,812
应收票据	1,557,441	1,866,002
应收账款	288,877,597	246,194,352
应收款项融资	853,511	752,023
预付款项	40,394,259	40,254,469
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	46,114,157	43,594,227
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	235,607,632	245,715,648
合同资产	366,844,960	333,119,548
持有待售资产		688,512
一年内到期的非流动资产	12,855,979	8,060,011
其他流动资产	80,134,983	81,631,095
流动资产合计	1,339,666,833	1,264,092,495
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	21,271,876	24,773,629
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	166,275,379	85,859,549
长期股权投资	134,913,057	126,858,132
其他权益工具投资	18,902,392	20,971,488
其他非流动金融资产	17,982,282	17,964,712
投资性房地产	21,953,316	18,959,237

固定资产	74,103,095	74,912,389
在建工程	75,890,984	69,063,338
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,602,173	4,421,857
无形资产	298,731,100	251,624,239
开发支出	297,040	263,775
商誉	1,346,280	1,557,756
长期待摊费用	1,101,042	820,330
递延所得税资产	18,591,935	15,216,305
其他非流动资产	274,951,801	279,054,399
非流动资产合计	1,130,913,752	992,321,135
资产总计	2,470,580,585	2,256,413,630
流动负债:		
短期借款	98,079,980	100,674,419
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	30,328	28,104
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	847,310	636,670
应付票据	59,928,579	57,662,540
应付账款	813,278,882	715,506,694
预收款项	1,768,886	2,218,656
合同负债	150,870,737	161,138,690
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放	8,334,999	7,626,938
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,493,159	6,540,114
应交税费	15,426,143	14,701,350
其他应付款	131,123,417	114,676,566
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	57,811,548	48,813,782
其他流动负债	49,591,787	45,972,628
流动负债合计	1,394,585,755	1,276,197,151
非流动负债:		
保险合同准备金		

长期借款	373,128,703	325,646,375
应付债券	45,572,147	37,759,796
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,410,707	3,015,463
长期应付款	99,762,727	94,430,329
长期应付职工薪酬	1,449,910	1,654,144
预计负债	3,964,133	1,709,238
递延收益	1,115,635	929,085
递延所得税负债	6,895,113	4,710,677
其他非流动负债	97,631	221,490
非流动负债合计	535,396,706	470,076,597
负债合计	1,929,982,461	1,746,273,748
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	24,686,286	24,741,865
其他权益工具	52,793,576	50,289,818
其中：优先股		
永续债	52,793,576	50,289,818
资本公积	56,502,914	56,448,969
减：库存股	160,244	333,487
其他综合收益	-466,620	-331,479
专项储备		
盈余公积	20,050,629	18,541,574
一般风险准备	4,520,020	4,382,665
未分配利润	213,136,260	200,974,499
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	371,062,821	354,714,424
少数股东权益	169,535,303	155,425,458
所有者权益（或股东权益）合计	540,598,124	510,139,882
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,470,580,585	2,256,413,630

法定代表人：陈文健 主管会计工作负责人：孙瑾 会计机构负责人：于来新

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：中国中铁股份有限公司

单位：千元 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	12,952,376	37,382,763
交易性金融资产	44,754	44,141
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	8,406,820	11,594,697
应收款项融资	22,118	
预付款项	3,957,794	2,537,104
其他应收款	23,680,250	33,248,540
其中：应收利息		
应收股利		
存货	45,702	31,693
合同资产	5,162,752	3,821,257
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,619,787	3,300,979
其他流动资产	2,243,680	2,196,056
流动资产合计	58,136,033	94,157,230
非流动资产：		
债权投资	1,773,252	1,773,252
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	3,537,935	907,058
长期股权投资	360,708,860	359,659,372
其他权益工具投资	769,778	2,838,943
其他非流动金融资产	308,830	308,830
投资性房地产	103,025	106,686
固定资产	211,251	235,380
在建工程	249,600	284,802
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	88,544	98,194
无形资产	744,918	692,381
开发支出	59,980	
商誉		
长期待摊费用	4,798	70,896
递延所得税资产	1,380,260	847,174
其他非流动资产	41,623,722	38,276,995
非流动资产合计	411,564,753	406,099,963
资产总计	469,700,786	500,257,193
流动负债：		
短期借款	22,200,000	30,776,000
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		73,433
应付账款	26,733,896	30,506,313
预收款项		
合同负债	3,449,438	5,939,264
应付职工薪酬	13,739	8,569
应交税费	409,307	154,349
其他应付款	88,888,306	103,086,719
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	12,760,851	25,638,498
其他流动负债	1,979,144	2,372,994
流动负债合计	156,434,681	198,556,139
非流动负债：		
长期借款	11,225,670	12,296,000
应付债券	32,600,000	26,520,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	72,408	96,223
长期应付款	2,071,012	3,813,519
长期应付职工薪酬	6,640	7,000
预计负债		
递延收益	17,865	5,769
递延所得税负债	10,939	
其他非流动负债		
非流动负债合计	46,004,534	42,738,511
负债合计	202,439,215	241,294,650
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	24,686,286	24,741,865
其他权益工具	52,793,576	50,289,818
其中：优先股		
永续债	52,793,576	50,289,818
资本公积	61,336,041	61,482,024
减：库存股	160,244	333,487
其他综合收益	-95,338	35,135
专项储备		
盈余公积	19,379,248	17,870,193
未分配利润	109,322,002	104,876,995
所有者权益（或股东权益） 合计	267,261,571	258,962,543

负债和所有者权益（或 股东权益）总计	469,700,786	500,257,193
-----------------------	-------------	-------------

法定代表人：陈文健 主管会计工作负责人：孙瑾 会计机构负责人：于来新

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,093,493,631	1,160,311,430
其中：营业收入	1,090,626,001	1,157,439,041
利息收入	942,706	1,166,888
已赚保费		
手续费及佣金收入	1,924,924	1,705,501
二、营业总成本	1,054,610,437	1,114,461,969
其中：营业成本	988,773,849	1,043,972,731
利息支出	660,448	532,165
手续费及佣金支出	4,969	
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	5,404,598	6,043,017
销售费用	6,404,140	6,943,516
管理费用	21,936,103	24,096,383
研发费用	22,443,386	26,632,333
财务费用	8,982,944	6,241,824
其中：利息费用	13,080,898	12,542,713
利息收入	6,414,556	7,874,521
加：其他收益	833,978	1,048,052
投资收益（损失以“－”号填列）	2,255,877	-395,338
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	3,034,434	2,410,755
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益	-4,392,893	-5,144,767
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）	-370,087	-418,210
信用减值损失（损失以“－”号填 列）	-4,499,200	-5,027,809
资产减值损失（损失以“－”号填	-4,091,104	-3,088,256

列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	132,999	482,427
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	33,145,657	38,450,327
加: 营业外收入	1,610,085	1,267,908
减: 营业外支出	1,215,917	847,128
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	33,539,825	38,871,107
减: 所得税费用	7,193,184	8,113,076
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	26,346,641	30,758,031
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	26,346,641	30,758,031
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)	22,891,703	27,886,745
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	3,454,938	2,871,286
六、其他综合收益的税后净额	-99,143	138,208
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-83,768	139,665
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	245,153	117,218
(1) 重新计量设定受益计划变动额	5,653	-85,864
(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	239,500	203,082
(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	-328,921	22,447
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-239,346	76,424
(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	-89,575	-53,977
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-15,375	-1,457
七、综合收益总额	26,247,498	30,896,239
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	22,807,935	28,026,410
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,439,563	2,869,829
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.848	1.085
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.848	1.084

法定代表人: 陈文健 主管会计工作负责人: 孙瑾 会计机构负责人: 于来新

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	18,527,071	32,285,370
减: 营业成本	15,734,628	28,525,368
税金及附加	46,014	53,526
销售费用	17,096	
管理费用	808,734	922,447
研发费用	75,395	95,107
财务费用	2,462,674	3,159,398
其中: 利息费用	2,685,523	3,491,019
利息收入	243,641	304,465
加: 其他收益	3,387	3,317
投资收益(损失以“-”号填列)	16,225,774	13,199,015
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	183,777	254,929
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)	613	1,532
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-1,143,102	-622,040
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-2,540	1,141

资产处置收益（损失以“－”号填列）	635	-45
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,467,297	12,112,444
加：营业外收入	150,046	6,104
减：营业外支出	94,167	88,717
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,523,176	12,029,831
减：所得税费用	-504,243	-409,687
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,027,419	12,439,518
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	15,027,419	12,439,518
（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	-67,349	85,489
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	9,412	88,888
1.重新计量设定受益计划变动额	-1,838	-1,748
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	11,250	90,636
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	-76,761	-3,399
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	-76,761	-3,399
9.其他		
六、综合收益总额	14,960,070	12,525,007
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：陈文健 主管会计工作负责人：孙瑾 会计机构负责人：于来新

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：千元 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	1,054,281,654	1,027,845,967
客户存款和同业存放款项净增加额	708,061	
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	2,867,630	2,872,389
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	2,859,094	4,516,490
客户贷款及垫款净减少额	614,323	
客户存款净增加		3,757,571
收到其他与经营活动有关的现金	65,446,360	6,657,988
经营活动现金流入小计	1,126,777,122	1,045,650,405
购买商品、接受劳务支付的现金	896,455,263	840,658,392
客户贷款及垫款净增加额		2,100,000
存放中央银行和同业款项净增加额	106,778	959,685
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	665,417	532,165
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	91,502,513	94,663,120
支付的各项税费	32,636,361	33,320,527
支付其他与经营活动有关的现金	76,639,024	45,365,425
经营活动现金流出小计	1,098,005,356	1,017,599,314
经营活动产生的现金流量	28,771,766	28,051,091

净额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,566,783	15,682,290
取得投资收益收到的现金	5,440,713	3,960,311
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,050,934	2,617,883
收购子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,139	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	624,507	10,000
收到其他与投资活动有关的现金	17,615,228	5,072,113
投资活动现金流入小计	44,351,304	27,342,597
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,286,354	58,001,928
投资支付的现金	22,588,922	31,684,114
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		322,200
支付其他与投资活动有关的现金	6,740,848	19,623,166
投资活动现金流出小计	89,616,124	109,631,408
投资活动产生的现金流量净额	-45,264,820	-82,288,811
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,127,413	26,407,933
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,127,413	26,407,933
取得借款收到的现金	282,294,094	260,262,643
发行其他权益工具收到的现金	7,500,000	11,008,362
收到其他与筹资活动有关的现金	1,900,062	82,631
筹资活动现金流入小计	311,821,569	297,761,569
偿还债务支付的现金	237,563,485	201,589,827
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,147,135	24,306,652
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,793,660	2,387,599
支付其他与筹资活动有关的现金	18,429,149	14,470,328
筹资活动现金流出小计	283,139,769	240,366,807
筹资活动产生的现金流量净额	28,681,800	57,394,762

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-350,973	177,899
五、现金及现金等价物净增加额	11,837,773	3,334,941
加：期初现金及现金等价物余额	199,484,633	196,149,692
六、期末现金及现金等价物余额	211,322,406	199,484,633

法定代表人：陈文健 主管会计工作负责人：孙瑾 会计机构负责人：于来新

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位:千元 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	21,291,041	35,817,961
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,428,064	213,862
经营活动现金流入小计	22,719,105	36,031,823
购买商品、接受劳务支付的现金	24,291,554	34,671,683
支付给职工及为职工支付的现金	786,492	961,401
支付的各项税费	274,732	564,419
支付其他与经营活动有关的现金	438,147	621,772
经营活动现金流出小计	25,790,925	36,819,275
经营活动产生的现金流量净额	-3,071,820	-787,452
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,862,859	1,189,343
取得投资收益收到的现金	13,295,580	10,723,526
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		3,009,638
收到其他与投资活动有关的现金	13,000,813	15,500,205
投资活动现金流入小计	32,159,252	30,422,712
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	191,414	215,357
投资支付的现金	3,160,963	4,484,502
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,511,938
支付其他与投资活动有关的现金	8,465,460	11,951,270

投资活动现金流出小计	11,817,837	18,163,067
投资活动产生的现金流量净额	20,341,415	12,259,645
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	63,056,500	67,900,000
发行其他权益工具收到的现金	7,500,000	11,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	70,556,500	78,900,000
偿还债务支付的现金	86,366,961	67,840,354
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,680,872	10,177,413
支付其他与筹资活动有关的现金	15,167,370	10,103,413
筹资活动现金流出小计	112,215,203	88,121,180
筹资活动产生的现金流量净额	-41,658,703	-9,221,180
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-29,788	89,548
五、现金及现金等价物净增加额	-24,418,896	2,340,561
加：期初现金及现金等价物余额	37,146,843	34,806,282
六、期末现金及现金等价物余额	12,727,947	37,146,843

法定代表人：陈文健 主管会计工作负责人：孙瑾 会计机构负责人：于来新

三、 特定原始权益人/核心企业财务报表

合并资产负债表 2025 年 12 月 31 日

编制单位：中铁置业集团有限公司

单位：千元 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	5,586,962.64	7,325,775.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	400.00	700.09
应收账款	3,075,935.84	3,300,768.89
应收款项融资		
预付款项	6,478,248.41	7,394,983.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,145,780.55	7,102,248.91
其中：应收利息		
应收股利	5,226.01	0
买入返售金融资产		
存货	84,612,032.11	91,228,033.40
合同资产	8,782,350.77	6,172,548.89
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	994,358.33	1,063,292.38
其他流动资产	5,387,541.60	5,839,514.07
流动资产合计	119,063,610.26	129,427,865.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,165,133.52	1,296,504.59
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	3,734,339.18	3,863,487.90
长期股权投资	7,490,620.95	4,521,591.29
其他权益工具投资	500.00	500.00
其他非流动金融资产		

投资性房地产	2,482,665.66	1,526,798.05
固定资产	9,774,038.44	10,135,119.42
在建工程	852,305.01	1,366,834.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	86,935.69	98,927.78
无形资产	2,227,397.83	2,571,811.64
开发支出	2,192.49	2,192.49
商誉		
长期待摊费用	30,521.71	20,409.86
递延所得税资产	2,097,427.09	1,919,131.85
其他非流动资产	3,573,856.43	4,862,569.69
非流动资产合计	33,517,934.01	32,185,879.17
资产总计	152,581,544.26	161,613,744.38
流动负债：		
短期借款	1,650,000.00	650,000.00
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		
应付账款	14,760,513.52	17,940,585.57
预收款项	667,579.02	689,198.32
合同负债	10,969,544.52	18,975,783.61
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	10,261.59	9,076.64
应交税费	4,029,152.87	3,753,478.84
其他应付款	50,399,539.68	47,381,698.38
其中：应付利息		
应付股利	845,561.00	750,260.42
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	6,411,120.57	5,842,679.55
其他流动负债	1,387,523.64	1,730,142.01
流动负债合计	90,285,235.39	96,972,642.92
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	16,420,873.75	16,044,571.68
应付债券	1,760,000.00	1,570,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	92,584.18	94,424.15
长期应付款	2,738,414.54	4,134,233.75
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	14,082.91	14,082.91
递延所得税负债	644.75	197.26
其他非流动负债	584,906.95	612,006.39
非流动负债合计	21,611,507.07	22,469,516.14
负债合计	111,896,742.46	119,442,159.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	13,146,713.86	13,146,713.86
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,646,992.05	21,639,612.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,069,893.94	1,003,327.12
一般风险准备		
未分配利润	-6,292,910.79	-4,511,083.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,570,689.07	31,278,569.64
少数股东权益	11,114,112.74	10,893,015.68
所有者权益（或股东权益）合计	40,684,801.81	42,171,585.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	152,581,544.26	161,613,744.38

法定代表人：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：中铁置业集团有限公司

单位：千元 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	852,984.49	406,906.83
交易性金融资产		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	33,176.93	72,292.77
应收款项融资		
预付款项	1,000,184.74	242.85
其他应收款	61,122,167.49	57,836,349.14
其中：应收利息		
应收股利	382,887.84	2,233,862.66
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	21,670.00	489,545.00
其他流动资产	50,516.85	716.49
流动资产合计	63,080,700.50	58,806,053.07
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	547,250.00	547,250.00
长期股权投资	26,626,130.81	26,750,458.40
其他权益工具投资	500.00	500.00
其他非流动金融资产	2,000.00	3,000.00
投资性房地产	16,762.83	3,484.83
固定资产	2,312.19	3,012.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	777.65	465.36
无形资产	5,282.21	8,020.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,332.77	6,151.15
递延所得税资产	258,141.72	254,204.65
其他非流动资产	88,157.34	86,800.55
非流动资产合计	27,553,647.52	27,663,347.76
资产总计	90,634,348.02	86,469,400.83
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	7,500.00	1,507.18
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		552.11
应交税费	4,068.83	14,737.48
其他应付款	40,955,075.30	38,088,312.26
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	1,624,355.34	2,226,797.07
其他流动负债		
流动负债合计	42,590,999.47	40,331,906.09
非流动负债：		
长期借款	3,600,000.00	3,600,000.00
应付债券	1,760,000.00	1,570,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	169.16	316.27
长期应付款	1,103,631.86	53,337.17
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	6,463,801.02	5,223,653.43
负债合计	49,054,800.49	45,555,559.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	13,146,713.86	13,146,713.86
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,653,990.66	22,653,952.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,069,893.94	1,003,327.12
未分配利润	4,708,949.06	4,109,847.67
所有者权益（或股东权益）	41,579,547.53	40,913,841.30

合计		
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	90,634,348.02	86,469,400.83

法定代表人：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	23,429,568.11	29,790,373.53
其中：营业收入	23,429,568.11	29,790,373.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,038,985.05	29,158,054.86
其中：营业成本	20,241,193.53	25,492,393.43
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	715,717.85	993,277.81
销售费用	651,550.96	1,394,765.26
管理费用	388,979.09	461,100.23
研发费用	10,007.84	16,003.47
财务费用	1,031,535.79	800,514.66
其中：利息费用	987,687.21	780,151.50
利息收入	43,671.52	72,827.68
加：其他收益	9,114.55	2,556.66
投资收益（损失以“-”号填列）	50,255.38	-44,832.50
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	44,750.62	-98,145.00
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号 填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	-17,712.74	-698,694.24

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,054,380.73	-894,554.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,285.27	-298.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-623,425.74	-1,003,503.77
加：营业外收入	55,227.76	61,085.86
减：营业外支出	36,929.59	30,137.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-605,127.58	-972,555.72
减：所得税费用	567,266.68	479,411.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,172,394.25	-1,451,967.59
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,172,394.25	-1,451,967.59
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）	-1,715,260.59	-2,049,285.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	542,866.33	597,317.77
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	-1,172,394.25	-1,451,967.59
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,715,260.59	-2,049,285.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	542,866.33	597,317.77
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：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	93,200.48	123,308.63
减：营业成本	75,946.74	91,809.43
税金及附加	2,448.95	3,157.16
销售费用		
管理费用	135,488.57	157,615.02
研发费用	4,135.17	5,106.04
财务费用	358,338.50	340,997.90
其中：利息费用	367,757.28	359,032.20
利息收入	10,386.97	18,070.92
加：其他收益	227.39	341.01
投资收益（损失以“-”号填列）	1,033,976.98	1,354,066.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,409.80	-75,331.27
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）	103,356.30	-4,693.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	288.08

列)		
资产处置收益(损失以“—”号填列)	-2.77	-28.05
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	654,400.47	874,596.65
加: 营业外收入	9,739.38	416.93
减: 营业外支出	93.45	94.75
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	664,046.40	874,918.82
减: 所得税费用	-1,621.82	15,036.57
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	665,668.22	859,882.25
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	665,668.22	859,882.25
(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	665,668.22	859,882.25
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：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：千元 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	14,390,978.21	21,729,848.12
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	537,324.44	397,513.38
收到其他与经营活动有关的现金	11,685,913.99	10,304,992.85
经营活动现金流入小计	26,614,216.63	32,432,354.35
购买商品、接受劳务支付的现金	10,284,214.04	12,992,632.80
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	1,096,196.58	1,225,291.13
支付的各项税费	1,831,354.49	2,131,816.74
支付其他与经营活动有关的现金	12,445,435.84	13,168,570.28
经营活动现金流出小计	25,657,200.95	29,518,310.95
经营活动产生的现金流量净额	957,015.68	2,914,043.40

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	167,034.25	422,939.46
取得投资收益收到的现金	2,610.82	81,333.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	455.34	125.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	624,506.69	0
收到其他与投资活动有关的现金	2,600,000.00	400,000.00
投资活动现金流入小计	3,394,607.10	904,399.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	351,854.77	583,044.28
投资支付的现金	3,915,438.99	1,807,120.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,267,293.76	2,390,164.28
投资活动产生的现金流量净额	-872,686.66	-1,485,765.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	954,689.30	833,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	954,689.30	833,000.00
取得借款收到的现金	13,507,737.65	9,192,054.04
收到其他与筹资活动有关的现金	809,726.00	2,071,742.00
筹资活动现金流入小计	15,272,152.95	12,096,796.04
偿还债务支付的现金	12,243,451.06	9,672,122.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,851,775.63	2,825,097.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,000.00	57,298.77
支付其他与筹资活动有关的现金	266,952.33	2,571,637.13
筹资活动现金流出小计	15,362,179.01	15,068,857.06
筹资活动产生的现金流量净额	-90,026.06	-2,972,061.02
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	-5,697.04	-1,543,782.67
加：期初现金及现金等价物余额	2,750,255.27	4,294,037.94

六、期末现金及现金等价物余额	2,744,558.23	2,750,255.27
-----------------------	---------------------	---------------------

法定代表人：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位:千元 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	56,952.08	42,554.62
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,262,048.25	2,825,655.37
经营活动现金流入小计	4,319,000.33	2,868,209.99
购买商品、接受劳务支付的现金	2,196.29	2,673.77
支付给职工及为职工支付的现金	137,131.47	206,954.08
支付的各项税费	96,340.82	51,120.87
支付其他与经营活动有关的现金	5,871,738.52	4,230,902.74
经营活动现金流出小计	6,107,407.10	4,491,651.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,406.77	-1,623,441.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	153,362.68	0
取得投资收益收到的现金	2,610.82	893,957.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	23.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,439.08	0
收到其他与投资活动有关的现金	3,134,342.50	149,839.25
投资活动现金流入小计	3,327,755.08	1,043,819.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,977.48	3,485.93
投资支付的现金	65,000.00	0
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	1,717,251.83	25,000.00
投资活动现金流出小计	1,784,229.31	28,485.93
投资活动产生的现金流量净额	1,543,525.77	1,015,333.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	2,871,300.00	870,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,871,300.00	870,000.00
偿还债务支付的现金	2,251,608.96	1,033,333.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	228,732.39	236,510.66
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,480,341.35	1,269,843.99
筹资活动产生的现金流量净额	390,958.65	-399,843.99
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	146,077.65	-1,007,951.96
加：期初现金及现金等价物余额	406,906.83	1,414,858.80
六、期末现金及现金等价物余额	552,984.49	406,906.83

法定代表人：杨智艳 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

