

公司代码：600208

公司简称：衢州发展

衢州信安发展股份有限公司
2025年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、公司全体董事出席董事会会议。
- 4、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司2025年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

第二节 公司基本情况

1、公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上交所	衢州发展	600208	新湖中宝

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	虞迪锋	高莉
联系地址	浙江省杭州市创景路500号衢州发展大厦18层	浙江省杭州市创景路500号衢州发展大厦18层
电话	0571-87395003	0571-85171837
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

2、报告期公司主要业务简介

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)及中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》(证监会公告2012[31]号),公司所处行业为房地产业(代码K70)。

(一) 所处行业基本情况

2025年,国内房地产市场延续深度调整态势,行业进入筑底企稳、结构重构、模式重塑的关键转型周期。从宏观与市场环境看,在国民经济温和复苏背景下,居民购房预期与消费信心逐步修复,市场整体呈现核心城市韧性凸显、非核心区域持续承压的结构性分化,成交规模降幅较上年有所收窄,行业告别规模扩张,转向以质取胜的发展轨道。

当前行业整体环境仍偏严峻,房企仍面临存量去化压力、投资意愿审慎、盈利空间收窄等挑战,行业出清与格局优化持续深化,央国企及稳健经营的优质房企凭借信用与资源优势巩固市场地位,抗风险能力相对较弱的中小型房企加速出清,行业集中度进一步提升。

从全年核心运行指标来看,2025年全国商品房销售仍处于调整下行通道。全年商品房销售面积8.81亿平方米,同比下降8.7%,商品房销售金额8.39万亿元,同比下降12.6%;百强房企销售金额同比下降19.8%。开发投资端仍显疲软,全年房地产开发投资总额同比下降17.2%。随着行业进入调整期,房企逐步从规模扩张转向品质提升与稳健经营。

(二) 新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

2025年全年房地产政策坚持稳字当头,聚焦“控增量、去库存、优供给”,推进“好房子”建设,落地房票制度、优化公积金使用等举措,因城施策精准发力,同时加快风险化解与长效机制建设,引导行业向高质量发展转型。

1月,政策开启宽松序幕,国常会将城市更新定义为扩大内需的重要抓手,明确其四大改造范围及“用地+资金”双要素保障,同时一线城市非核心区域放宽限购、降低外地户籍社保年限,广州取消120m²以上住宅限购,首套房商贷利率、首付比例同步下调,多地落地购房契税优惠政策。

3月,“好房子”首次写入政府工作报告,明确推动建设安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅,为行业品质转型定调。

4月,个人住房满2年免征增值税政策落地,进一步降低二手房交易成本,同时二套房商贷首付比例下调至25%。

5月,中央印发《关于持续推进城市更新行动的意见》,明确城市更新八大任务,推动其进入常态化实施阶段。

8月，党中央、国务院印发意见，系统推进“好房子”建设，各地同步出台配套政策优化住宅品质。

9月，《住房租赁条例》正式施行，深化租购同权，保障租房者合法权益。

全年政策始终围绕“稳市场、惠民生、防风险、促转型”发力，因城施策精准调控，同时推进存量资产盘活、房企债务重组及保交楼长效化建设，构建短期纾困与长期转型并重的政策体系。

（三）报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务为地产和投资。

地产：期内，国内宏观经济处于趋稳的复苏阶段，房地产业延续调整态势，行业整体面临需求偏弱、库存高企、盈利收窄等多种压力，公司始终坚持审慎稳健、守正创新、品牌优先的经营策略，以现金流安全为生命线，主动顺应行业发展的新模式，精准把握政策导向与市场节奏，积极优化业务结构与资产布局，实现经营韧性与发展质量的动态平衡，为公司推进战略转型奠定坚实基础。

投资：期内，科技投资领域持续火热，尤其是与新质生产力相关的赛道表现亮眼。公司前瞻性布局硬科技赛道，重点覆盖区块链、新材料、人工智能、大数据、高端制造等战略性产业，已构建“投资—培育—协同—退出”的全周期产业投资生态，实现了投资收益的持续增长与公司价值的稳步提升。同时，公司坚持战略转型方向，期内拟通过发行股份方式购买先导电子科技股份有限公司股份并募集配套资金。公司将坚定战略转型目标，培育新的增长点。

公司对经营情况等进行了分析论述，详见年度报告全文中的“经营情况的讨论与分析”。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	93,166,408,717.97	97,027,958,577.18	-3.98	110,870,646,463.35
归属于上市公司股东的净资产	41,313,878,580.87	41,896,593,262.40	-1.39	42,734,479,752.36
营业收入	3,589,261,703.95	16,485,113,141.71	-78.23	17,210,365,072.07
利润总额	136,144,632.79	3,104,967,125.29	-95.62	3,381,369,012.28
归属于上市公司股东的净利润	261,125,936.37	1,015,740,930.01	-74.29	1,631,422,193.48
归属于上市公司股东的	575,588,215.85	1,751,896,894.97	-67.14	775,482,406.34

扣除非经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	138,929,967.77	362,465,390.01	-61.67	-3,975,309,793.39
加权平均净资产收益率(%)	0.63	2.39	减少1.76个百分点	3.88
基本每股收益(元/股)	0.03	0.12	-75.00	0.19
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.12	-75.00	0.19

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	344,892,534.27	362,519,924.71	343,668,632.07	2,538,180,612.90
归属于上市公司股东的净利润	423,951,614.64	-164,144,625.64	281,281,416.22	-279,962,468.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	450,002,458.28	180,215,514.76	324,689,005.17	-379,318,762.36
经营活动产生的现金流量净额	309,251,515.07	-115,160,505.19	-69,225,805.53	14,064,763.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		106,556					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		105,628					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		/					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		/					
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条件	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	

				的 股 份 数 量			
衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）	17,446,510	1,612,803,600	18.95	0	质押	1,568,197,790	其他
黄伟	0	1,449,967,233	17.04	0	质押	1447112798 [注1]	境内自然人
					冻结	2,854,435	
衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）	0	859,934,300	10.11	0	无	0	其他
浙江新潮集团股份有限公司	-42,324,700	526,444,920	6.19	0	质押	524188500 [注2]	境内非 国有法 人
					冻结	2,256,420	
宁波嘉源实业发展有限公司	0	407,604,913	4.79	0	质押	407,600,000	境内非 国有法 人
富国基金－中国人寿保险股份有限公司－传统险－富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产管理计划		71,374,129	0.84	0	无	0	其他
全国社保基金一一四组合		66,646,943	0.78	0	无	0	其他
富国基金－中国人寿保险股份有限公司－分红险－富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划（可供出售）		66,555,912	0.78	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司－中证500交易型开放式指数证券投资基金	3,524,921	62,791,830	0.74	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-131,980,942	58,107,001	0.68	0	无	0	其他
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购专用证券账户持有公司股份 63,500,700 股，持股比例 0.75%						
上述股东关联关系或一致行动的说明	衢州智宝与新安广进为关联方；黄伟先生为新湖集团的控股股东，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖						

	集团、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/

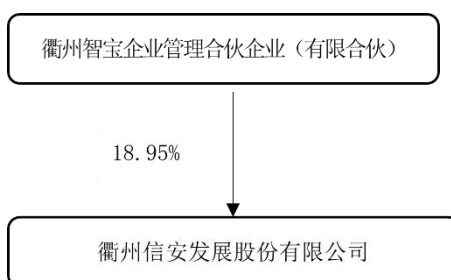
注 1：其中 515,572,084 股被标记

注 2：其中 381,775,300 股被标记

注 3：本年度前十大股东中，部分股东无法获取其上年度持股数量，故本年度增减变动不适用

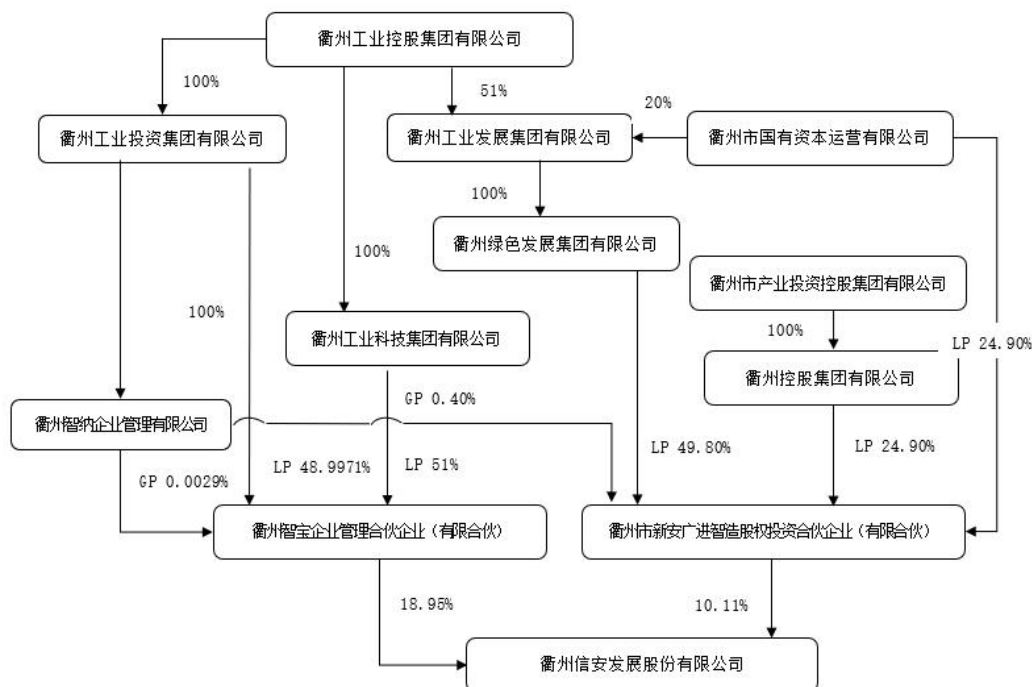
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
新湖中宝股份有限公司2023年度第一期中期票据[注]	23新湖中宝MTN001	102381663	2026-07-14	700,000,000	4.25

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23新湖中宝MTN001	公司已于2025年7月14日完成本期利息支付工作

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	55.30	56.26	-1.71
扣除非经常性损益后净利润	575,588.21585	1,751,896.89497	-67.14
EBITDA全部债务比	0.06	0.16	-62.50
利息保障倍数	0.86	2.27	-62.11

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

详见年度报告全文中的“经营情况讨论与分析”

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用