
北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司

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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

本期债券募投项目中的商铺去化速度较慢，导致报告期内项目收益延续明显低于募集说明书等文件披露预测水平的情况。此外，发行人股东之一北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司存在大额被执行及限制消费措施情况，需关注其对发行人股权结构可能带来的不利影响。

发行人偿债资金主要来源于沈阳奥悦冰雪及水上体育综合项目运营期间的自营收入以及办公、商业销售收入，若未来经营情况继续不如预期或销售资金不能及时回笼，将可能影响到公司债券本息的按时兑付。请投资者认真阅读本报告第一节“公司业务和经营情况”，并特别注意上述风险因素。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
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.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	26
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.....	26
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	26
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	26
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、兴创奥悦	指	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司
沈阳奥悦、子公司	指	沈阳奥悦冰雪旅游投资有限公司
21 兴奥 01	指	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
控股股东/差额补偿人/担保人/兴创投资	指	北京兴创投资集团有限公司
公司章程	指	《北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司章程》
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、债券受托管理人、恒泰长财证券		恒泰长财证券有限责任公司
报告期	指	2025 年
报告期末	指	2025 年末
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
募集说明书	指	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（一）募集说明书
《债券受托管理协议》	指	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券受托管理协议
《债券持有人会议规则》	指	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券持有人会议规则

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司
中文简称	兴创奥悦
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王楚权
注册资本（万元）	20,000
实缴资本（万元）	20,000
注册地址	北京市 大兴区双高路6号院1号楼4层
办公地址	北京市 大兴区双高路6号院1号楼4层
办公地址的邮政编码	102627
公司网址（如有）	无
电子信箱	wenc846780895@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王楚权
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理、董事、法定代表人
联系地址	北京市大兴区双高路6号院1号楼4层
电话	010-80253839
传真	010-80253839
电子信箱	wangcun_bang@163.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：无控股股东

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

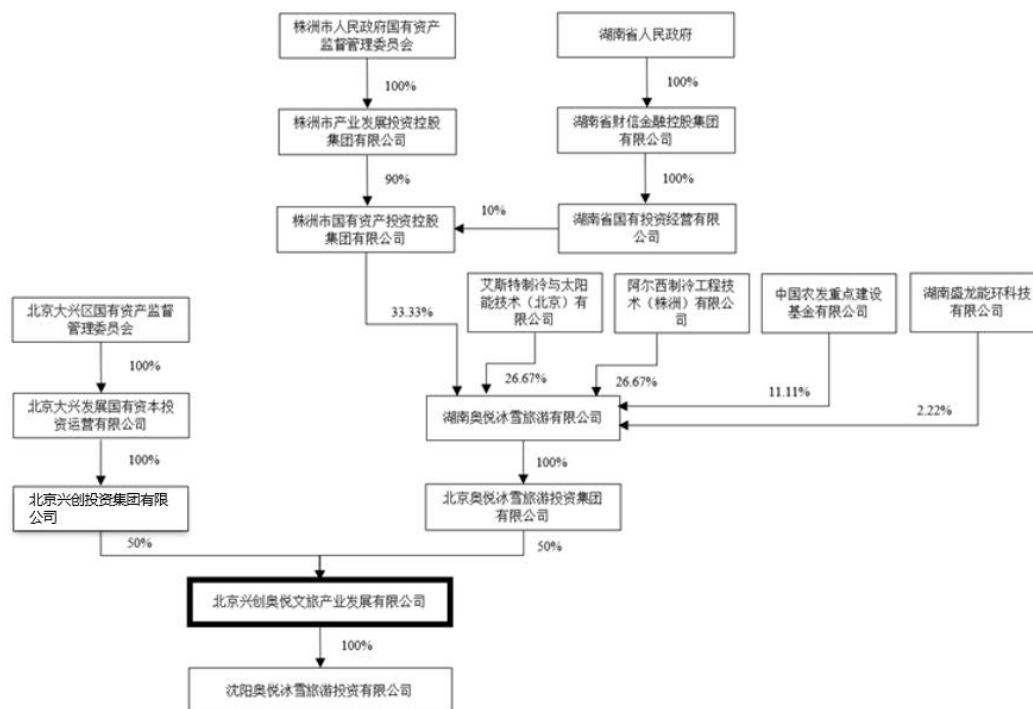
报告期末控股股东资信情况：不适用

报告期末实际控制人资信情况：不适用

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：不适用

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：不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（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	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
监事	冯梦洁	监事	取消监事	2025年11月14日	2025年12月3日
监事	张玲玉	监事	取消监事	2025年11月14日	2025年12月3日

（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：2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22.2%。

（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：王楚权

发行人的董事长或执行董事：胡道平

发行人的其他董事：王楚权、张金平

发行人的监事：不适用

发行人的总经理：王楚权

发行人的财务负责人：王存邦

发行人的其他非董事高级管理人员：杨红霞、杨海南、李建伟

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****（1） 业务范围**

许可项目：旅游业务；餐饮服务；小餐饮。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；游乐园服务；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务；进出口代理；货物进出口；技术进出口；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危性体育运动）；组织体育表演活动；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；服装服饰零售；服装服饰批发；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制

制类项目的经营活动。)

（2）主要产品或服务

公司主要从事冰雪文旅产业项目的投资建设和经营管理。

（3）经营模式

公司冰雪文旅项目采取“建设—运营”的业务模式。

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

公司主营业务属于冰雪文旅行业。

（1）我国旅游业现状和前景

2025 年，国内旅游市场规模实现历史性突破，旅游人次和旅游总花费均创历史新高，推动旅游业稳步迈入高质量发展新阶段，呈现出规模跃升、结构优化、供需动态平衡的良好态势。

根据国家统计局发布的《2025 年国民经济和社会发展统计公报》，全年国内出游 65.2 亿人次，比上年增长 16.2%。其中，城镇居民国内出游 50.0 亿人次，增长 14.3%；农村居民国内出游 15.3 亿人次，增长 22.6%。国内游客出游总花费 63,003 亿元，增长 9.5%。其中，城镇居民出游花费 52,990 亿元，增长 7.5%；农村居民出游花费 10,012 亿元，增长 21.4%。入境游客 15,450 万人次，增长 17.1%，其中外国人 3,517 万人次，香港、澳门和台湾同胞 11,932 万人次。入境游客总花费 1,311 亿美元，增长 39.2%。通过免签入境外国人 3,008 万人次，增长 49.5%。内地居民出境 16,792 万人次，其中因私出境 16,166 万人次，赴港澳台出境 11,271 万人次。

（2）沈阳市冰雪文旅产业发展现状及前景

沈阳作为连续 7 年荣获“冰雪旅游十佳城市”的城市，通过践行“冰天雪地也是金山银山”的发展理念，让冰雪经济成为带动城市发展的新引擎。

① 冰雪旅游场景多点开花，冰雪旅游体验更有深度

沈阳拥有梯度完备的冰雪设施体系，既能满足专业需求，也能适配全民娱乐。在专业滑雪领域，东北亚国际滑雪场、棋盘山滑雪场等优质雪场集群发力，全市 30 余条优质雪道各具特色。其中东北亚国际滑雪场作为省内规模最大、雪道最多的滑雪场，拥有 16 条总长近 8,400 米的雪道，可承办国际顶级赛事。此外，沈阳坚持以文化赋能冰雪旅游，精心设计 16 条冬季精品旅游线路，将厚重的历史底蕴融入冰雪景色，让整座城市成为“开放式冰雪文化博览园”。

② 积极响应“带动三亿人参与冰雪运动”号召，大力普及推广冰雪运动

2025-2026 冰雪季，沈阳着力构建与东北亚国际化中心城市定位相匹配的冰雪运动发展新格局，完善冰雪设施、举办冰雪赛事、培育冰雪人才，以冰雪运动高质量发展激发冰雪经济活力。沈阳以筹办第十五届全国冬季运动会沈阳赛区为契机，推动冰雪运动产业呈现出冰雪后备人才加快培养、冰雪品牌赛事不断引入、冰雪参与人群逐年扩大、冰雪体育消费持续提升的良好发展态势。

（3）公司竞争优势

公司坐落于北京市大兴区，系当地着力打造的旅游文化产业发展主体，承担着旅游文化相关产业的投资管理职能。随着北京冬奥会的举办及国家对大众冰雪消费市场的鼓励支持，我国全民冰雪运动热潮愈发浓厚。公司在景区开发、冰雪文旅产业投资发展领域的竞争力已经初步形成，且在区域内具有一定的行业垄断性，因此有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

公司自成立以来，逐步采取市场化和专业化的模式进行管理和运营。作为大兴区文旅

产业发展建设的主力军，公司已充分积累了大型项目的运作经验，市场化运作的能力显著提高，“投资、建设、管理、运营”职能日趋成熟。此外，公司培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，为保障公司的持续盈利能力奠定了坚实基础。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在的冰雪文旅行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。但因本期债券募投项目中的商铺去化速度较慢，后续需持续关注沈阳商业地产行业的发展情况。

（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 (%)
冰壶馆收入	203.61	354.94	-74.32	16.94	224.25	302.24	-34.78	40.51
商铺销售收入	548.51	418.76	23.66	45.64	0	0	/	0
水电气及物业收入	156.44	67.07	57.13	13.02	43.85	33.63	23.31	7.92
租金收入	135.79	43.39	68.05	11.30	103.91	13.46	87.05	18.77
滑雪道收入	148.44	51.52	65.29	12.35	163.51	43.99	73.10	29.54
绿地收入	8.36	54.05	-546.26	0.70	16.77	46.81	-179.07	3.03
其他	0.61	0.14	77.15	0.05	1.33	0	100.00	0.24
合计	1,201.76	989.87	17.63	100.00	553.62	440.13	20.50	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（%）
冰壶馆收入	冰壶馆收入	203.61	354.94	-74.32	-9.20	17.44	-113.32
商铺销售收入	商铺销售	548.51	418.76	23.66	/	/	/
水电气及物业收入	水电气及物业收入	156.44	67.07	57.13	256.76	99.44	145.09
租金收入	租金收入	135.79	43.39	68.05	30.68	222.36	-21.83
滑雪道收入	滑雪道收入	148.44	51.52	65.29	-9.22	17.12	-10.68
合计	—	1,192.79	935.68	—	122.73	137.89	—

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。

报告期内，发行人营业收入和营业成本分别同比上升 117.07%和 124.90%，主要原因系本期债券募投项目中的部分商铺实现了销售去化，而上年同期则无商铺销售收入。发行人毛利率较上年同期下降 13.99%，主要原因系冰壶馆运营收入的毛利率较上年同期下降明显。

具体到各业务板块，冰壶馆运营收入的毛利率较上年同期下降 113.32%，主要原因系报告期内冰壶馆运营由于新增房租支出导致毛利率明显下降。水电气及物业收入板块的营业收入及营业成本较上年同期分别上升 256.74%及 99.44%，毛利率较上年同期上升 145.09%；租金收入板块的营业收入和营业成本较上年同期分别上升 30.68%和 222.36%，但这两个业务板块的营业收入和营业成本绝对值较小，因此变化幅度的分析意义有限。

（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

发行人立足于冰雪文旅项目开发的基础上，在未来将努力把握市场规律，最大限度利用自有资源和社会资源，多业并举、竞相发展、综合开发，尽快实现多元冰雪文旅产业链的两头延伸，吸纳社会甚至国际资金参与冰雪文旅相关项目。

截至报告期末，发行人的近期业务发展目标是进一步扩大本期债券募投项目的市场影响力，加快该项目中剩余商铺的销售去化速度，多措并举增加项目运营收入。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）发行人目前主要从事冰雪文旅业务，该行业受政策风险、行业风险的影响较大，也存在较为激烈的市场竞争。如果客源数量和结构发生显著变化，将对发行人主营业务产生较大的影响。此外，文旅项目前期投资规模较大，但未来盈利能力往往存在较大不确定性。

应对措施：公司核心管理层均来自于国有企业、知名外企、政府部门等，其对行业发展趋势和相关政策的解读和把控较为精准到位，有助于公司根据经济和政策情况及时调整业务发展方向，避免受到长期的负面冲击。

（2）本期债券的募投项目开发资金需求量大，给发行人带来了较大的资金支出压力。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的稳定经营造成不利影响。

应对措施：发行人长期以来奉行较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可通过流动资产变现补充资金。同时，发行人依托国有大股东背景，具备了较为多元的融资渠道，有助于维持合理水平的流动资金状况。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人根据《企业法人营业执照》所核定的经营范围独立开展业务。发行人各项业务具有完整的业务流程、独立的经营场所。发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，与北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会及其控制的其他企业、株洲市人民政府国有资产监督管理委员会及其控制的其他企业之间不存在显失公平的关联交易。

2、资产独立情况

发行人拥有独立完整的业务经营相关资产，与两家股东及其控制的其他企业资产完全分离，不存在公司股东及其控制的其他企业违规占用本公司资金、资产及其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人在公司劳动、人事等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门；董事会有权聘任或解聘公司经理层人员。发行人在劳动、人事、工资管理及相应的社会保险等方面独立于股东单位及其控制的其他企业。

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人独立在银行开设账户，不存在与股东单位及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税；独立做出财务决策。

5、机构独立情况

发行人设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构。发行人拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为确保公司关联交易正常开展，发行人对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制等做出了具体规定和安排，采取了必要措施保护股东利益，主要包括：

1、决策权限

公司与关联自然人或关联法人发生以下关联交易（提供担保的除外），应当由董事会批准：

- （1）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上至 3,000 万元之间的关联交易。
- （2）公司与关联法人发生的交易金额在 1000 万以上至 3000 万元之间的关联交易。

公司与关联自然人或关联法人发生以下关联交易，应当由股东会批准：

(1) 公司与关联人发生的交易金额在 3,000 万元以上的关联交易。

(2) 公司为关联人提供担保。应当由股东批准的关联交易还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或评估。公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东会审议。

2、决策程序

关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。但上述有关联关系的董事有权参与该关联事项的审议讨论，并提出自己的意见。

公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东会审议。

董事会审议关联交易时，具有下列情形的董事应当回避表决：

- (1) 交易对方；
- (2) 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方能直接或间接控制的法人或其他组织任职；
- (3) 拥有交易对方的直接或间接控制权的；
- (4) 交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；
- (5) 交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员；
- (6) 中国证监会或证券交易所认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

3、定价机制

关联交易的定价原则按以下规定执行，公司应对关联交易的定价依据予以充分披露：

- (1) 国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；
- (2) 一般同行的市场价格；
- (3) 如果没有市场价格，则为推定价格；
- (4) 如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。

交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。

4、信息披露安排

发行人将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行关联交易的信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

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
北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司（拆出）	56.87
北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司（拆出）	130.00
北京兴创投资有限公司（拆入）	13,650.00
北京兴创投资有限公司（拆入）	9,576.00

注：发行人拆出两笔资金 56.87 万元和 130 万元（合计 186.87 万元）给股东北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司，约定到期日分别为 2024 年 9 月 17 日及 12 月 23 日。截至本报告出具日，北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司存在大额被执行及限制消费措施的情况，未

能按时履约偿还拆借款及利息，发行人已于 2025 年 4 月委托北京铭达律师事务所提起民事诉讼进行追偿，大兴区人民法院于 2025 年 6 月已判决发行人胜诉，目前案件正处于执行阶段。

3. 担保情况

适用 不适用

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：万元 币种：人民币

1、债券名称	北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券
2、债券简称	21 兴奥 01
3、债券代码	197254.SH
4、发行日	2021 年 10 月 15 日
5、起息日	2021 年 10 月 19 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 10 月 19 日
7、到期日	2026 年 10 月 19 日
8、债券余额	9,000.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	采用单利按年付息，同时设置本金提前偿还条款。如果

	投资者未行使回售权，则未回售部分的债券本金在存续期的第3、4、5年末分别按照40%、30%、30%的比例提前偿还。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人	恒泰长财证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	固定收益平台转让
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	197254.SH
债券简称	21兴奥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）	由于本期债券的募投项目收益出现低于募集说明书等文件预测水平50%以上的情况，为及时加强保障投资者保护，发行人于2025年9月2日召开了2025年度债券持有人会议，通过了在2025年10月19日为本期债券持有人新增投资者回售选择权的议案，但在行权阶段未有投资者选择回售本期债券。

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	197254.SH
债券简称	21兴奥01
债券约定的投资者保护条款名称	本次债券投资者应自行承担与本期债券相关的风险。发行人或项目本身在发生下述重大事项时，将采取必要的应对措施以保护投资者权益： （1）发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项 应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本次债券募集说明书中关于召开持有人会议的情形，将按照上述文件的规定执行相应程序。 （2）债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工 应对措施：发行人本次债券募集资金投资的项目，在募

集资金到位前已经开工建设。截至本报告出具日，募投项目已全部建成。

（3）项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本次债券募集说明书中关于召开持有人会议的情形，将按照上述文件的规定执行相应程序。

（4）债项评级下降

应对措施：发行人将在该事项发生后及时分析债项评级下降的原因，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。

（5）项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况

应对措施：发行人将在该事项发生后及时对相关情况进行分析说明，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本次债券募集说明书中关于召开持有人会议的情形，将按照上述文件的规定执行相应程序。

（6）项目收益专项公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排

应对措施：在本次债券发生违约（违约事项参照《债券受托管理协议》中的相关规定）后，发行人应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并针对具体情况说明拟采取的建议措施。

（7）发生项目资产权属争议时的解决机制

应对措施：凡发生项目资产权属争议，涉及各方应当先通过友好协商方式解决。协商解决不成的，任何一方均有权向北京市大兴区有管辖权的法院提请诉讼。

（8）现金流截留风险、项目收益现金流混同的风险的防范机制和持续检查机制。

应对措施：（1）防范机制：发行人约定本次债券下各期债券还本及/或付息日 11 个交易日前，将扣除运营成本、流转税及附加的收入从项目收入归集专项账户划转至偿债资金专项账户，作为债券偿债准备金。发行人存入偿债资金专项账户内资金的金额以发行人待偿付的本次债券所涉及的全部债券本息为限。本次债券偿债资金专项账户将开立于对募投项目提供贷款的银行之外的第三方银行机构。（2）持续检查机制：监管银行在每期债券还本及/或付息日 10 个交易日之前，应当检查偿债资金专项账户的金额，如果款项小于当期需要还本及/或付息的金额，则应当立刻书面通知发行人、差额补偿人和受托管理人，差额补偿人承诺将在本期债券还本及/或付息日 6 个交易日前将差额部分全部补足。

（9）差额补偿人发生重大变化时的应对措施及解决机制

应对措施：本次债券的差额补偿人发生重大变化时，发行人应当于 2 个交易日内进行公告，并说明其影响及相关安排。

根据《债券受托管理协议》的规定，若差额补偿人发生《债券受托管理协议》第三条之 3.6 约定的相关事项时，

	<p>差额补偿人应当在 3 个工作日内通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人做出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。</p> <p>根据《债券受托管理协议》第三条之 3.11 的约定，在本次债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息且差额补偿人无法按约定履行差额补偿义务时，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：</p> <p>①不向股东分配利润；</p> <p>②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>③调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>④主要责任人不得调离；</p> <p>在本次债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息且差额补偿人无法按约定履行差额补偿义务时，可以采取相应偿债保障措施，包括但不限于：增加第三方担保或者追加抵押、质押的资产。</p> <p>此外，在本次债券的存续期内，当差额补偿人出现《债券持有人会议规则》第二章第二条约定的有关情形时，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，根据持有人会议决议采取相应措施。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	2025 年度募投项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，触发了募集说明书约定的投资者保护条款，发行人已于 2026 年 4 月 16 日向投资者披露了相关事项。
投资者保护条款是否触发或执行	是
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）	根据《募集说明书》第十二节“投资者保护机制”的有关约定，在债券存续期内若项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项，发行人将在该事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及《募集说明书》中关于召开持有人会议的情形，将按照上述文件的规定执行相应程序。2025 年度募投项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，触发了上述条款，发行人已于 2026 年 4 月 16 日履行相关信息披露义务并拟于近期召开持有人会议进行决策。

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

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

债券代码	债券简称	项目进展情况	项目运营效益	项目抵押或质押事项办理情况（如有）等	其他项目建设需要披露的事项
197254.SH	21 兴奥 01	截至本报告出具日，本期债券的募投项目已经全部建成。	截至报告期末，本期债券募投项目中的商铺销售收入累计实现 2,758.41 万元，冰雪嘉年华、租金收入等运营收入累计实现 1,074.82 万元。	无	无

报告期内项目发生重大变化，可能影响募集资金投入使用计划：是 否

报告期末项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项：是 否

债券代码	债券简称	项目净收益变化情况	项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施
197254.SH	21 兴奥 01	2025 年发行人营业收入 1,201.76 万元，远低于募集说明书披露的预测当期净收益 15,709.84 万元。	项目净收益的不利变化，将影响发行人的盈利能力和现金流量，削弱发行人自身的偿债能力。由于触发投资者权益保护条款，发行人近期将尽快就该事项召开债券持有人会议。发行人做好自身资金使用安排的同时，将协调担保人提前做好差补资金的使用准备，确保 2026 年度到期本息的顺利兑付，不会出现偿付风险。

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：197254.SH

债券简称	21 兴奥 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券设置差额补偿人与担保人。差额补偿人与担保人均均为北京兴创投资集团有限公司，系北京市大兴区国资委控股的主体评级为 AA+（联合资信评估股份有限公司）的国有企业。通过采取本息差额补足制度为本期债券的还本付息提供保障，进一步维护了债券投资者的合法权益。</p> <p>本期债券的偿债资金主要来源于沈阳奥悦冰雪及水上体育综合项目的运营收入。当本期债券每年还本付息前，募投项目收入无法覆盖当期应偿还的债券本息时，将由发行人及差额补偿人及时地、足额地准备资金进行偿付。</p> <p>其他偿债保障措施包括：项目收益权的排他性、偿债专项账户的设立、现金流混同风险的防范机制及持续检查机制、严格履行信息披露义务等。</p>
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）	无变化
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）	由于进入运营期后募投项目收益远低于募集说明书等文件预测的收益水平，无法覆盖当期应偿还的债券本息，本期债券的差额补偿人与担保人北京兴创投资集团有限公司均较好地履行了差额补偿及担保义务，确保了历年到期本息的顺利兑付，充分保障了投资者的权益。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	杜光远、穆萌萌

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	197254.SH
债券简称	21 兴奥 01
名称	恒泰长财证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区德胜国际中心 B 座 301
联系人	高剑楠
联系电话	13848916361

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	197254.SH
债券简称	21 兴奥 01
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
------	----------------------

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金	83.41	-4.19	
应收账款		138.62	3,365.25	主要系报告期内发行人大幅增加对本期债券募投项目中商铺的租金及物业费应收账款。
预付账款		29.80	-3.59	
其他应收款	沈阳于洪区政府补贴	3,311.16	0.46	

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
	款、北京奥悦冰雪旅游投资集团资金拆借款等			
存货	本期债券募投项目的开发成本	21,667.13	-49.44	主要系报告期内本期债券募投项目中的已建成自持楼宇、建筑物由存货（开发成本）转为投资性房地产、固定资产；已销售商铺由存货（开发成本）结转至主营业务成本。
其他流动资产	待抵扣及待认证进项税额	550.30	-4.13	
投资性房地产	本期债券募投项目中的商铺	19,425.84	/	主要系报告期内本期债券募投项目中的已建成自持楼宇由存货（开发成本）转为投资性房地产。
固定资产	房屋建筑物、电子设备、办公设备等	3,499.09	104,396.47	主要系报告期内本期债券募投项目中的已建成建筑物滑雪道及冰壶馆由存货（开发成本）转为固定资产。因总金额较小，影响较小。
无形资产	软件	2.86	-28.34	
长期待摊费用	冰雪嘉年华基础设施	285.16	-15.27	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

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

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：**186.87**万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：**0**万元，收回：**0**万元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：**186.87**万元，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：**186.87**万元。

注：发行人拆出两笔资金**56.87**万元和**130**万元（合计**186.87**万元）给股东北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司，约定到期日分别为2024年9月17日及12月23日。截至本报告出具日，北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司存在大额被执行及限制消费措施的情况，未能按时履约偿还拆借款及利息，发行人已于2025年4月委托北京铭达律师事务所提起民事诉讼进行追偿。大兴区人民法院于2025年6月已判决发行人胜诉，目前该案件处于执行阶段。

（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：**1.30%**，是否超过合并口径净资产的**10%**：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

未完全执行的原因

发行人股东北京奥悦冰雪旅游投资集团有限公司出现经营困难局面，存在大额被执行及限制消费措施的情况，未能按约定及时归还拆借款及利息。发行人已计划于2025年4月底前委托北京铭达律师事务所提起民事诉讼进行追偿。大兴区人民法院于2025年6月已判决发行人胜诉，目前该案件处于执行阶段。

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**33,264.75**万元和**34,542.18**万元，报告期内有息债务余额同比变动**3.84%**。

单位：万元 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		9,288.00		9,288.00	26.89%

银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		25,254.18		25,254.18	73.11%
合计		34,542.18		34,542.18	—

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 9,000.00 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元。

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 33,264.75 万元和 34,542.18 万元，报告期内有息债务余额同比变动 3.84%。

单位：万元 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		9,288.00		9,288.00	26.89%
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		25,254.18		25,254.18	73.11%
合计		34,542.18		34,542.18	—

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 9,000.00 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	623.07	548.50	13.59	主要系报告期内发行人对北京阻尼运动管理有限公司应付冰壶馆费用较上期增加所致。
预收账款	299.91	101.00	196.94	主要系报告期内发行人较上期新增商铺的租金收入。
应付职工薪酬	36.36	10.31	252.80	主要系报告期内发

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
				行人新增计提职工绩效。
应交税费	1.77	1.22	45.23	主要系报告期内发行人代扣应交职工个人所得税增加所致。因总金额较小，影响较小。
一年内到期的非流动负债	9,012.18	9,116.78	-1.15	
应付债券	0	8,895.83	-100.00	主要系报告期内本期债券的剩余本金 9000 万元转为一年内到期的非流动负债所致。
其他应付款	24,635.47	14,016.01	75.77	主要系报告期内发行人新增对股东北京兴创投资集团有限公司的拆借款 9,576.00 万元及计提拆借款利息。

（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：-114.14 万元

报告期非经常性损益总额：13.55 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
沈阳奥悦冰雪旅游投资有限公司	是	100.00%	主要从事滑冰、滑雪、水上游乐场所服务及商业地产开	49,524.85	13,279.19	998.15	363.22

			发，整体经营状况良好。				
--	--	--	-------------	--	--	--	--

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 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 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²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

² 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

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

项目收益专项公司债券

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，为北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司 2025 年公司债券年报盖章页)

北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司

2026 年 4 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司

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	834,052.57	870,536.98
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		
应收账款	1,386,164.75	40,001.84
应收款项融资		
预付款项	298,000.00	309,106.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	33,111,555.34	32,961,026.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	216,671,250.23	428,524,152.77
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	5,503,010.31	5,740,159.81
流动资产合计	257,804,033.20	468,444,984.41
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		
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	194,258,379.85	
固定资产	34,990,915.55	33,485.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	28,618.04	39,933.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,851,609.14	3,365,458.09
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	232,129,522.58	3,438,877.03
资产总计	489,933,555.78	471,883,861.44
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	6,230,653.62	5,484,990.19
预收款项	2,999,061.80	1,010,000.00
合同负债		
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	363,599.07	103,062.22
应交税费	17,686.37	12,178.37
其他应付款	246,354,746.06	140,160,122.08
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	90,121,773.54	91,167,780.82
其他流动负债		
流动负债合计	346,087,520.46	237,938,133.68

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		88,958,252.02
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		88,958,252.02
负债合计	346,087,520.46	326,896,385.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,992,320.00	1,992,320.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-58,146,284.68	-57,004,844.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	143,846,035.32	144,987,475.74
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	143,846,035.32	144,987,475.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	489,933,555.78	471,883,861.44

公司负责人：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京兴创奥悦文旅产业发展有限公司

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	594,065.89	514,560.17

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	12,400.00	
应收款项融资		
预付款项	177,800.00	177,800.00
其他应收款	356,577,464.64	342,271,598.39
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	180,010.52	54,619.40
流动资产合计	357,541,741.05	343,018,577.96
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	140,000,000.00	140,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	25,190.59	28,509.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,360.69	15,424.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	140,035,551.28	140,043,933.70
资产总计	497,577,292.33	483,062,511.66
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	1,714,545.17	729,993.98
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	236,773.66	103,062.22
应交税费	14,142.81	3,758.89
其他应付款	245,595,739.03	139,713,621.22
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	90,121,773.54	91,167,780.82
其他流动负债		
流动负债合计	337,682,974.21	231,718,217.13
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		88,958,252.02
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		88,958,252.02
负债合计	337,682,974.21	320,676,469.15
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,992,320.00	1,992,320.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-42,098,001.88	-39,606,277.49

所有者权益（或股东权益）合计	159,894,318.12	162,386,042.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	497,577,292.33	483,062,511.66

公司负责人：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

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	12,017,599.76	5,536,248.57
其中：营业收入	12,017,599.76	5,536,248.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,299,481.69	14,862,652.27
其中：营业成本	9,898,681.25	4,401,324.65
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	544,150.68	604,352.87
销售费用	208,695.46	587,770.70
管理费用	2,718,169.41	9,298,798.73
研发费用		
财务费用	-70,215.11	-29,594.68
其中：利息费用	177,420.83	104,270.83
利息收入	259,000.77	146,624.52
加：其他收益	4,951.68	1,401.13
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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)		
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	-1,276,930.25	-9,325,002.57
加：营业外收入	145,405.01	59,226.09
减：营业外支出	9,915.18	34,091.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-1,141,440.42	-9,299,867.48
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	-1,141,440.42	-9,299,867.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-1,141,440.42	-9,299,867.48
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)	-1,141,440.42	-9,299,867.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)		
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	-1,141,440.42	-9,299,867.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,141,440.42	-9,299,867.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、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：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

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	2,036,128.32	2,242,521.95
减：营业成本	3,549,426.03	3,022,384.42
税金及附加	1,203.30	12,188.30
销售费用		
管理费用	1,505,968.10	7,782,758.16
研发费用		
财务费用	-525,196.90	-886,680.43
其中：利息费用	177,420.83	104,270.83
利息收入	711,653.09	1,001,405.79
加：其他收益	3,547.34	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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)		
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)	-2,491,724.87	-7,688,128.50
加: 营业外收入	0.48	0.24
减: 营业外支出		
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-2,491,724.39	-7,688,128.26
减: 所得税费用		
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,491,724.39	-7,688,128.26
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,491,724.39	-7,688,128.26
(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	-2,491,724.39	-7,688,128.26
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：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

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	13,703,262.84	6,357,061.90
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		6,499,212.90
收到其他与经营活动有关的现金	956,621.79	349,608.16
经营活动现金流入小计	14,659,884.63	13,205,882.96
购买商品、接受劳务支付的现金	8,761,228.07	9,468,211.82
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	3,253,515.31	7,152,608.57
支付的各项税费	583,542.18	1,260,873.87
支付其他与经营活动有关的现金	2,090,295.48	1,958,602.72
经营活动现金流出小计	14,688,581.04	19,840,296.98
经营活动产生的现金流量净额	-28,696.41	-6,634,414.02
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,000.00	17,093.00
投资支付的现金		
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	3,000.00	17,093.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,000.00	-17,093.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	95,760,000.00	136,500,000.00
筹资活动现金流入小计	95,760,000.00	136,500,000.00
偿还债务支付的现金	90,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,760,000.00	16,500,000.00
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	4,788.00	6,825.00
筹资活动现金流出小计	95,764,788.00	136,506,825.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,788.00	-6,825.00
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	-36,484.41	-6,658,332.02
加：期初现金及现金等价物余额	870,536.98	7,528,869.00
六、期末现金及现金等价物余额	834,052.57	870,536.98

公司负责人：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

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	2,144,220.64	2,375,751.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,643,809.84	2,865,626.03
经营活动现金流入小计	11,788,030.48	5,241,377.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,829,046.61	2,449,747.31
支付给职工及为职工支付的现金	1,066,478.88	4,333,604.03
支付的各项税费	1,203.30	135,016.52
支付其他与经营活动有关的现金	7,804,007.97	3,889,070.49
经营活动现金流出小计	11,700,736.76	10,807,438.35
经营活动产生的现金流量净额	87,293.72	-5,566,061.15
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,000.00	17,093.00
投资支付的现金		
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	3,000.00	17,093.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,000.00	-17,093.00
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	95,760,000.00	136,500,000.00
筹资活动现金流入小计	95,760,000.00	136,500,000.00
偿还债务支付的现金	90,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,760,000.00	16,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,788.00	6,825.00
筹资活动现金流出小计	95,764,788.00	136,506,825.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,788.00	-6,825.00

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	79,505.72	-5,589,979.15
加：期初现金及现金等价物余额	514,560.17	6,104,539.32
六、期末现金及现金等价物余额	594,065.89	514,560.17

公司负责人：王楚权 主管会计工作负责人：王存邦 会计机构负责人：王存邦

