

---

福州古厝集团有限公司

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。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事（如有）已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、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。

中审众环会计师事务所（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

注：发行人不设监事会及监事，已设立审计委员会行使监事职能，审计委员会成员已审核年度报告并签署书面确认意见，审计委员会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。

## 重大风险提示

投资者在评价及投资本公司债券时，应认真考虑各种可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”、“重大事项提示”等有关章节内容。

截至 2025 年 12 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中“本次发行债券风险因素”章节及上一期报告的“重大风险提示”章节相比未发生重大变化。

## 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.....	15
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.....	25
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.....	25
四、 公司债券募集资金使用情况.....	26
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.....	29
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
七、 中介机构情况.....	30
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 资产情况.....	33
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	36
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.....	38
九、 对外担保情况.....	38
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	39
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.....	39
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	39
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	39
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	39
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	39
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	39
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.....	39
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	39
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	39
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	39
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

## 释义

发行人/公司	指	福州古厝集团有限公司
控股股东	指	福州市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	指	福州市人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指	《福州古厝集团有限公司章程》
《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》
报告期、本期	指	2025 年度
报告期末	指	2025 年 12 月 31 日
上年同期、上期	指	2024 年度
上年末	指	2024 年 12 月 31 日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	福州古厝集团有限公司
中文简称	福州古厝
外文名称（如有）	Fuzhou Gucuo Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	游易楚
注册资本（万元）	5,089.0585
实缴资本（万元）	5,089.0585
注册地址	福建省福州市 鼓楼区通湖路 239 号
办公地址	福建省福州市 鼓楼区通湖路 239 号
办公地址的邮政编码	350000
公司网址（如有）	-
电子信箱	1258517602@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	郑卫红
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	福州市鼓楼区通湖路 239 号
电话	0591-86252580
传真	0591-86252574
电子信箱	1258517602@qq.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：福州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：福州市人民政府国有资产监督管理委员会

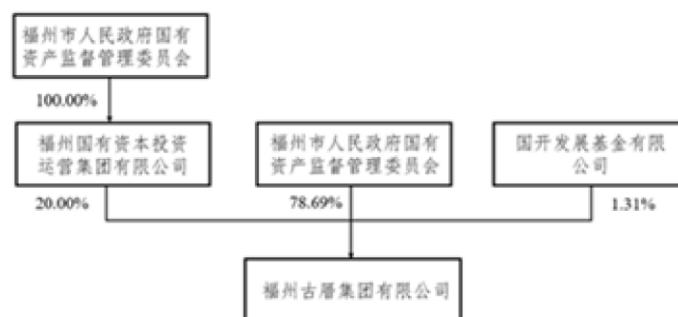
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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<sup>1</sup>受限情况：直接持股比例 78.69%，不存在受限情况

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：持股比例 98.69%，不存在受限情况

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（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

#### （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	辞任或新任任职的生效时	工商登记完成时间

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

				间	
董事	陈泽敏	外部董事	就任	2025 年 6 月	变更登记中
董事	王升	外部董事	就任	2025 年 6 月	变更登记中
董事	张红兵	外部董事	离任	2025 年 7 月	变更登记中
董事	翁宙爽	外部董事	离任	2025 年 9 月	变更登记中

## （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 18.18%。

## （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：游易楚

发行人的董事长或执行董事：游易楚

发行人的其他董事：王茂玲、何曦、卓宁峰、陈泽敏、王升

发行人的监事：发行人取消监事会，设立审计委员会，无监事

发行人的总经理：王茂玲

发行人的财务负责人：郑卫红

发行人的其他非董事高级管理人员：陈永锋、龚冬民、林啸、魏云、江星、郑卫红

## 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

业务范围：

发行人是福州市管的一级大型综合性国有企业，以古厝文旅、会展赛事、商贸酒店、城建交通为核心业务板块，业务具体涵盖建筑工程、房地产开发、酒店餐饮、租赁服务、贸易业务、批发市场经营、商品销售、勘察设计、旅游会展服务等。

主要业务经营模式及开展情况：

##### （1） 建筑工程业务

发行人的建筑工程业务主要由子公司建工集团负责实施，建工集团具有建筑工程施工总承包一级资质、地基与基础设施专业一级资质、钢结构专业一级等多项资质，主要通过公开招投标模式等开展该项业务。

从工程施工合同承包范围来看，公司主要以工程总承包的形式对外承接工程，也有部分以施工总承包、施工承包和劳务分包形式承接工程。其中，总承包模式为发包人将建设工程的勘察、设计、施工等工程建设的全部任务一并发包给发行人，由发行人对工程建设的全过程向发包人负责，直至工程竣工，向发包人交付经验收合格符合发包人要求的建设工程的承包方式。

业务结算模式为中标后公司与业主签订施工合同，成立项目部，根据施工进度，业主单位按工程量每期计量支付工程款，直到项目完工验收合格，期间业主支付给发行人合同约定款项的 85.00%-90.00%；在工程完成施工验收合格并提交第三方进行造价审核后，

业主方再根据决算价格支付工程结算款至 95.00%。工程质量保证金为 5.00%，合同约定的质保期满后，业主支付项目建设单位剩余 5.00%质保金，报告期内经营情况良好。

## （2）房地产开发业务

发行人的房地产开发业务主要由新榕公司、建工集团、江南公司负责运营。公司房地产业务主要以保障房、商业房地产开发项目为主，开发区域以福州市为主。

针对商品房，发行人房地产业务的经营共分八个阶段：（1）前期市场调研和项目评估；（2）取得土地使用权；（3）项目规划及方案设计；（4）办理报建手续；（5）工程施工；（6）房产预售；（7）竣工验收；（8）交房。公司房地产开发项目的主要融资方式为自有资金、预售房款和银行贷款等。销售模式为预售和现房两种模式。针对保障房业务，主要由财政局拨付建设资金，到工程单体竣工验收由项目委托人确定购买对象，发行人负责定向销售，所售房款由发行人直接收取，用于抵还投资建设费用及约定利润；安置型商品房由政府负责协调办理各项前期开发手续及征地拆迁手续，须配建可建住宅建筑总面积 90.00%的安置型住宅，由福州市人民政府指定对象购买，剩余 10.00%住宅和车位按规定公开对外销售。

收入确认方面，公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入，报告期内经营情况良好。

## （3）酒店餐饮业务

发行人酒店餐饮收入主要来源于聚春园集团运营的聚春园璟春酒店，福州大饭店、聚春园大酒店、于山宾馆、会展宾馆、聚春园滨江假日酒店，聚春园瑞春酒店等 12 家酒店，以及鼓岭公司自营的 1 家民宿酒店沐风楼，纯餐饮收入主要来源于福州味中味餐饮有限公司（含东街店、五一店、福新店以及长乐机场店）及福州安泰楼餐饮有限公司。2020 年及 2021 年，鼓岭公司自营酒店为宜静山庄，现已转为对外出租模式运营，报告期内酒店餐饮业务经营情况良好。

## （4）租赁服务

发行人的租赁业务主要由名城公司、鼓岭公司、聚春园集团、文体公司、会展会务集团等开展，主要租赁资产一方面为历史街区修复开发改造完成后的商铺、院落等资产，另一方面为子公司自建、购入或划拨获得的仓库、商铺、体育场馆、办公楼等，报告期内经营情况良好。

## （5）贸易业务

发行人贸易业务经营主体包括建工集团、新榕公司。建工集团 2022 年新拓展国内贸易业务，目前主要贸易品种为建材管桩和钢材等。业务模式具体为：在业务开展前进行客户筛查，确保上下游客户信用良好；在确认下游客户采购信息时，同时选择合适的上游供应链，协商采购价，付款后进行货权交割，商品定价按照市场合理价。结算模式上，福州建工先行支付商品采购款，下游客户在到货后 1-2 个月后进行回款。新榕公司贸易业务系 2022 年新拓展的业务，经营主体为 2022 年 11 月新设立的福州新榕供应链管理有限公司（简称“新榕供应链公司”），目前主要从事大宗商品和建材贸易。公司贸易业务上游结算采取现汇结算；下游客户采取现汇和票据结算；结算周期一般为 10-90 天不等。整体来看，发行人贸易业务处于较快发展阶段。

## （6）商品销售

民天集团权属子公司及聚春园集团权属子公司主要从事中华老字号产品的生产及销售，民天集团主要从事酱油、鱼露、醋等调味品生产销售业务，其调味产品是福建省名牌产品。民天集团贸易业务定价模式主要是成本加成和市场定价相结合，结算模式是款到发货或有一定合同账期；主要销售区域为福州及周边地区，以向经销商批发产品的方式向销售区域内的通路市场及商超体系推广商品。聚春园公司贸易业务的经营模式为采销和大宗贸易的直采直销，主要贸易品种有胡姬花生油、大豆油、冻品等，定价模式主要是成本加成和市场定价结合，结算模式是款到发货或合同账期；销售区域以福州及周边地区为主，以向

经销商批发产品的方式向销售区域内的通路市场推广商品，整体来看，发行人商品销售业务发展前景良好。

#### （7）批发市场经营业务

批发市场经营业务主要由民天集团下属子公司福州民天实业有限公司依托海峡农副产品物流中心开展。经营模式方面，蔬菜市场主要以蔬菜成交交易手续费为主要收入，果品市场以进场水果交易吨数收取进场服务费，冻品市场主要收取冷库冻费以及店面加工楼租金，肉品和副食品以店面租金管理费为主要收入，报告期内经营情况良好。

#### （8）旅游会展服务业务

旅游会展服务业务主要由子公司名城公司、鼓岭公司、文体公司及会展公司负责经营，业务模式主要为名城公司依托三坊七巷、朱紫坊、上下杭、梁厝、南公园等文化历史街区，收取门票费、培训讲解费等，报告期内经营情况良好。

#### （9）文体赛事业务

文体赛事业务主要由文体公司开展，业务模式为依托福州海峡奥体中心、福州市体育馆、金山全民健身中心等所属体育场馆，开发东湖湿地公园、鼓岭柱里公园等场地资源，举办自行车、电竞、体育舞蹈、跆拳道、智力运动、攀岩、水上运动、航模、飞盘等体育赛事，进行体育培训收入、举办各类大小活动如演唱会、音乐节、企业年会等收取体育培训费、活动赛事费等，报告期内经营情况良好。

发行人是经福州市人民政府批准，由福州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的市属重点国企，具有良好的区域资源优势，是福州市重要的基础设施建设和文化旅游事业运营主体，总体而言，当前发行人处于较快发展阶段，主营业务开展情况良好。

## 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

行业情况：

### 1、建筑行业

发行人的建筑业务所在行业为建筑行业，建筑业是我国国民经济的重要支柱产业之一，建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等，其关联度高、产业链长、就业面广的特性决定了其在国民经济和社会发展中发挥着重要作用。

#### （1）行业现状

近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，固定资产投资规模逐年递增。近年来，在国家宏观经济调控背景下，受房地产、铁路等固定资产投资增速持续回落影响，建筑业增速下降，但在国家保障房、水利建设等基础设施建设投资的支持下，建筑业整体上仍保持增长。

#### （2）行业发展前景

随着我国经济的持续增长及城镇化水平的不断提高，社会对建筑业需求持续强劲，建筑业建设规模仍保持较大幅度增长。“十四五”期间，以建设世界建造强国为目标，初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，营商环境和产业结构不断优化，建筑市场秩序明显改善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变，为形成强大国内市场、构建新发展格局提供有力支撑。房屋建筑作为国内绝对投资额最大的工程领域，其投资增速与房地产市场的变化趋势紧密相连。

我国在未来将继续加强对交通运输、水利工程等基础设施方面的建设。交通运输建设方面，根据交通运输部正式公布的《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，“十四五”期间，以“八纵八横”高速铁路主通道为主骨架，以高速铁路区域连接线衔接，以部分兼

顾干线功能的城际铁路为补充，主要采用 250 公里及以上时速标准的高速铁路网对 50 万人口以上城市覆盖率达到 95%以上，普速铁路瓶颈路段基本消除。7 条首都放射线、11 条北南纵线、18 条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成的国家高速公路网的主线基本贯通，普通公路质量进一步提高。在水利工程建设方面，到 2025 年，水旱灾害防御能力、水资源节约集约安全利用能力、水资源优化配置能力、河湖生态保护治理能力进一步加强，国家水安全保障能力明显提升。我国以上重大政策的出台充分表明了我国交通运输和水利工程建设的重要性以及政府大力支持该行业发展的决心，也为我国建筑业的发展提供了新的机遇。

## 2、房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一，房地产投资是拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深，资本实力强大，区位优势明显并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。

### 行业地位：

发行人是经福州市人民政府批准，由福州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的市属重点国企，具有良好的区域资源优势，是福州市重要的基础设施建设和文化旅游事业运营主体。

### 发行人在行业中的竞争优势：

#### （1）突出的区位优势

福州市地处中国华东地区、福建东部、闽江下游及沿海地区，是中国东南沿海重要都市、首批对外开放的沿海开放城市、海洋经济发展示范区，海上丝绸之路门户以及中国（福建）自由贸易试验区组成部分。同时，福建省作为 21 世纪海上丝绸之路的核心区，福州被列为 21 世纪海上丝绸之路战略支点城市，作为“一带、五轴、九区”中的核心一轴，“四区叠加”的历史机遇为福州带来了大量人流、物流、资金流、信息流等生产要素，从而有助于拉动发行人业务快速发展。

#### （2）独特的文化资源优势

发行人拥有三坊七巷、朱紫坊、上下杭、梁厝、南公园等五大历史文化街区、鼓岭风景名胜区，其中三坊七巷为国家 5A 级景区，上下杭入选首批国家级旅游度假区名单，鼓岭生态旅游区是国家生态旅游示范区。同时集团现拥有 2 个中华老字号品牌“聚春园”及“民天”，2017 年度联合国教科文组织“亚太地区文化遗产保护荣誉奖”、2018 年度“最具影响力会展综合体”、2018 年全国文化企业三十强提名、2019 年中国文旅品牌影响力大会·大国之旅景区评选“智慧景区建设先锋”、2020 年度文化和旅游信息化发展典型案例、

国家体育总局体育服务综合体典型案例、福建省文化产业示范基地、福建省体育产业示范基地、多届省市文化企业十强，集团品牌价值不断提升。

（3）完整的产业链优势

公司以古厝文旅、会展赛事、商贸酒店、城建交通为核心业务板块，形成了一个较为完整的产业链条。古厝保护板块重点开展历史文化景区景点的保护修复与活化利用，打造“吃住行游购娱”特色文旅商产业链；会展赛事板块充分整合福州会展资源，涵盖展览组织、场馆运营、会议赛事、会展服务等会展行业全产业链资源。赛事业务依托场馆开展赛事引进、体育培训等文体产业开发；商贸酒店板块拥有集餐饮酒店、食品加工、温泉康养、调味品生产、食品批发配送及物流园区等为一体的商贸供应产业链；文旅影视板块涵盖活动培训、非遗旅游、影视演艺、文创研学等。城建交通板块中积极参与城市开发建设，业务主要包括房地产、工程承包、片区开发、市政基建、项目代建、智慧城市、交通客运等，拥有房地产开发、建筑工程施工总承包及六项专业承包一级资质。集团根据整体战略和经营方针协调各个专业板块的运作，进行资源整合，具有较强的产业链优势。

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、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（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：亿元 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 (%)
国内贸易	46.68	46.22	0.99	41.14	39.89	39.62	0.66	34.57
建筑工程	26.37	24.73	6.20	23.24	24.71	23.29	5.73	21.41
房地产开发-保障房	16.63	14.04	15.55	14.65	13.51	10.82	19.89	11.71
房地产开发-商品房	1.31	0.61	53.90	1.16	9.46	7.04	25.61	8.20
商品销售	5.06	4.94	2.39	4.46	9.22	8.99	2.47	7.99
酒店餐饮	4.18	3.12	25.35	3.68	4.40	3.80	13.78	3.82
租赁业务	4.04	1.09	73.00	3.56	3.89	1.72	55.86	3.37
旅游会展服务	3.37	2.11	37.36	2.97	2.69	1.67	37.92	2.33
批发市场经营	1.97	0.44	77.60	1.74	1.92	0.46	76.17	1.67

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 (%)
其他	3.84	2.90	24.54	3.39	5.71	12.98	-127.33	4.95
合计	113.46	100.20	13.26	100.00	115.39	110.38	4.34	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：亿元 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 (%)
化学品原料	国内贸易	18.52	18.42	0.52	-11.05	-10.96	-16.66
合计	—	18.52	18.42	—	-11.05	-10.96	—

## 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。

房地产开发-商品房业务 2025 年度收入较上年度下降 86.10%，成本较上年度下降 91.38%，毛利率较上年度增长 110.43%，主要系本期结转房地产项目收入为尾盘项目，本期完成项目成本结算，调整结转总成本，导致本期结转成本相对较低，从而导致毛利率增长；酒店餐饮业务毛利率较上年度增长 83.98%，主要系亏损企业治理，关闭了味中味苍霞店、熙悦汇酒楼、璟春酒店、榕泉中医门诊四家连续亏损的企业；经营租赁业务成本较上年度下降 36.35%，毛利率较上年度增长 30.68%，主要系公交集团、场站公司于 2024 年 10 月划转，2024 年当年利润表保留 1-10 月相关成本。

### （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

集团将以成为闽都文化传承发展和城市能级提升的示范这一战略愿景，围绕“资源集聚、规模扩大、品质提升、产业升级”四大顶层战略发展主线；重点推动古厝文旅、会展赛事、商贸酒店、城建交通业务板块高质量协同发展，以提高效率、提升效能、提增效益为三大支撑，实现规模、管理、社会责任三大发展目标。

#### （1）古厝文旅板块

坚持“保护与传承”原则，围绕做大做强做优古厝保护品牌一个方向，明确古厝建设和文旅融合两大布局，发展建设、文旅和街区管理三大核心业务，持续做好古厝保护利用和非遗文化传承工作，成为打响闽都文化国际品牌的核心要素。名城公司、鼓岭公司积极融入争创国家文化产业和旅游产业融合发展示范区、国际知名旅游目的地各项行动。

充分依托集团“吃住行游购娱”一体化的产业运营、产业协同及客源基础等旅游资源

优势，通过项目引入、对外合作等方式充分调动资源潜能，进一步突破局限，加强旅游产品与文化产品的融合，将集团坊巷、非遗、民宿、鼓岭、温泉、闽菜、两江四岸等极具闽都文化代表性资源“统起来、串起来、用起来”，实现做强做大做优，引领福州文旅资源升级，打响闽都文化国际品牌。同时，用好福州对台政策以及优质文旅资源，持续办好海峡青年节等榕台特色文化交流活动，依托福州海峡奥体中心等载体，开展两岸互访交流，深化榕台学术、文创、媒体等交流合作。激活“影视+文旅”发展模式，衍生多样化产品，扩大业务板块规模，实现“泛旅游”生态布局。

### （2）会展赛事板块

围绕福州市打造东南会展高地及特色体育强市两大战略目标，依托海峡国际会展中心、海峡奥体中心两大载体，着力推动展、会、节、演、赛融合发展，传统展会赛事与数字技术融合发展，引导优势项目、优势企业与做强福州会展赛事融合发展。

依托海峡奥体中心、福州市体育馆、金山全民健身中心等所属体育场馆，开发东湖湿地公园、鼓岭柱里公园等场地资源，举办自行车、电竞、体育舞蹈、跆拳道、智力运动、攀岩、水上运动、航模、飞盘等体育赛事。组织开展形式多样的群众性赛事活动，吸引广大群众参与，培育“古厝运动”品牌。

### （3）商贸酒店板块

商贸酒店方面，要做大做强闽菜品牌，加快筹建中国闽菜博物馆。打造闽菜产业供应链，大力发展温泉康养产业，谋划养老服务产业发展，稳步经营海青交流营地，加快民天国际商贸物流中心、活禽定点屠宰等投资项目建设。

### （4）城建交通板块

积极参与奥体片区城市更新、棚户区改造、租赁房建设、城市功能区提升项目。加快构建完善的建筑企业管理体系，巩固和探索 EPC、ABO、EPC+O 等模式，参与更多项目建设。以福州江南片区智慧城市建设为新起点，推进开发智慧公交、智慧灯杆、智慧停车、智慧管养及城市基础设施建设及运营工作。以新后坂公交场站建设为试点，探索引入 TOD 综合开发模式，融入古厝集团内开发、酒店、餐饮、旅游等方面资源，将公共交通与城市建设发展相融合，提升集团资源经济效益。

## 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）在建工程金额较大的风险

风险：截止报告期末，发行人在建工程余额较高，发行人拥有较多的在建工程项目，多个项目同时建设对发行人的项目管理能力提出了较高的要求，若发行人无法在多个建设项目中合理分配资源，则有可能对自身经营产生较重的负担，从而影响自身盈利能力。同时，若发行人在建项目出现建设风险，则有可能对发行人的经营活动产生一定影响。

措施：设置相应部门进行项目建设前期管理、内业管理、签证管理、综合事务管理；督促权属企业建立本企业成本管理制度，进行可行性研究、投资分析、投资估算、设计概算评审等投资决策分析；开展资金管理、资产租赁、资产管理等工作，提高项目管理和成本管理水平。

### （2）资产重组整合风险

风险：2022年1月，根据《福州市人民政府关于印发市管国资国企改革重组方案的通知》，为推动国有资本向重要行业和关键领域集中，做强做优做大国有资本和国有企业，将福州文化旅游投资集团有限公司更名为福州古厝集团有限公司，将福州会展会务集团有限公司、福州市江南智慧城市建设运营有限公司、福州鼓岭保护开发有限责任公司、福州民天集团有限公司、福州新榕城市建设发展有限公司、福州建工集团有限公司、福州聚春园集团有限公司、福州城市客运场站运营有限公司、福州文体产业开发运营有限公司、福州名城保护开发有限公司等股权划转至福州古厝集团有限公司。本次重大资产重组后，发行人将古厝文旅、会展赛事、商贸酒店、城建交通作为核心业务板块，具体包含建筑工程、房地产开发、租赁服务、商品销售、酒店餐饮、旅游会展等业务，大幅提升了发行人的营业收入，拓宽了业务范围，收入更加多元化，盈利能力及偿债能力提升较大，但未来能否

有效管理，顺利运营存在一定不确定性，如重组后未能实现优化资源的目标，将影响公司的经营发展，从而带来不利影响。

措施：加强企业内部管理，提高公司管理人员的治理水平，使母子公司管理层之间快速实现协调、磨合；拟定集团经营业绩考核管理，制定经营业绩考核指标以及开展权属二级企业经营业绩考核工作；部署推进集团经济相关经营管理工作；对集团各项重点任务进行分解及部署等管理。

## 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，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、资产独立

公司具有独立的企业法人资格和独立的生产经营系统和配套设施，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产、资金被控股股东违规占用而损害公司利益的情形。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到控股股东及其他方的限制，发行人资产独立。

#### 2、人员独立

公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责，发行人人员独立。

#### 3、机构独立

公司在机构方面已独立于控股股东，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权，发行人机构独立。

#### 4、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，执行规范、独立的财务会计制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，发行人财务独立。

#### 5、业务独立

公司拥有直接面向市场独立经营的能力，独立安排和实施业务计划，独立对外签订和执行各类业务合同，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划等经营决策，发行人业务独立。

### （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

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司及其下属子公司按照《公司法》等有关法律法规，严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规定开展关联交易，发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司将按照存续期信息披露要求，及时披露相关信息。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 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	0.07
出售商品/提供劳务	0.01

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收关联方款项	4.07
应付关联方款项	0.07
资金拆借，作为拆出方	0.06
资金拆借，作为拆入方	0.17
其他关联交易	0.01

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 0.52 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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
2、债券简称	25 古厝 D2
3、债券代码	134272. SZ
4、发行日	2025 年 5 月 16 日
5、起息日	2025 年 5 月 19 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 19 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)(古厝文物保护)
2、债券简称	25 古厝 D1
3、债券代码	134270. SZ
4、发行日	2025 年 5 月 15 日
5、起息日	2025 年 5 月 19 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 19 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.81
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第三期)
2、债券简称	25 古厝 D3
3、债券代码	134290. SZ

4、发行日	2025 年 6 月 5 日
5、起息日	2025 年 6 月 9 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 9 日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	1.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	23 古厝 03
3、债券代码	251419.SH
4、发行日	2023 年 6 月 13 日
5、起息日	2023 年 6 月 15 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	天风证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第四期)
2、债券简称	25 古厝 D4
3、债券代码	134326.SZ
4、发行日	2025 年 6 月 23 日
5、起息日	2025 年 6 月 25 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2026 年 6 月 25 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第五期)
2、债券简称	25 古厝 D5
3、债券代码	134450.SZ
4、发行日	2025 年 8 月 19 日
5、起息日	2025 年 8 月 21 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.83
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	23 古厝 04
3、债券代码	252458.SH
4、发行日	2023 年 9 月 18 日
5、起息日	2023 年 9 月 20 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 20 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05

10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	天风证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第六期)
2、债券简称	25 古厝 D6
3、债券代码	134542.SZ
4、发行日	2025 年 10 月 13 日
5、起息日	2025 年 10 月 15 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 10 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)
2、债券简称	26 古厝 D1
3、债券代码	134923.SZ
4、发行日	2026 年 3 月 16 日
5、起息日	2026 年 3 月 18 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 18 日
8、债券余额	6.60
9、截止报告期末的利率(%)	1.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券股份有限公司, 天风证券股份有限公司

13、受托管理人	华福证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
2、债券简称	26 古厝 D2
3、债券代码	520027.SZ
4、发行日	2026 年 4 月 7 日
5、起息日	2026 年 4 月 9 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 9 日
8、债券余额	6.90
9、截止报告期末的利率(%)	1.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息, 到期一次性还本付息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	华福证券股份有限公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华福证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 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 古厝 01
3、债券代码	254844.SH
4、发行日	2024 年 5 月 23 日
5、起息日	2024 年 5 月 27 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 5 月 27 日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.49
10、还本付息方式	采用单利按年计息, 每年付息一次, 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	天风证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 古厝 02
3、债券代码	255248.SH
4、发行日	2024 年 7 月 9 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.29
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	天风证券股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	24 古厝 03
3、债券代码	255604.SH
4、发行日	2024 年 8 月 20 日
5、起息日	2024 年 8 月 23 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 8 月 23 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.23
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	天风证券股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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

施	
---	--

1、债券名称	福州古厝集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	24 古厝 04
3、债券代码	255693.SH
4、发行日	2024 年 8 月 27 日
5、起息日	2024 年 8 月 29 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 8 月 29 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.32
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	天风证券股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 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 古厝 01
3、债券代码	259999.SH
4、发行日	2025 年 9 月 11 日
5、起息日	2025 年 9 月 15 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 9 月 15 日
8、债券余额	5.80
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	兴业证券股份有限公司, 天风证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	福州古厝集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	26 古厝 01
3、债券代码	244624.SH
4、发行日	2026 年 1 月 29 日
5、起息日	2026 年 2 月 2 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2031 年 2 月 2 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.99
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	中国国际金融股份有限公司, 天风证券股份有限公司, 华福证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 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	福州古厝集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	26 古厝 02
3、债券代码	245059.SH
4、发行日	2026 年 4 月 16 日
5、起息日	2026 年 4 月 20 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2031 年 4 月 20 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.97
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	中国国际金融股份有限公司, 天风证券股份有限公司, 华福证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 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	福州古厝集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	26 古厝 03
3、债券代码	245060.SH
4、发行日	2026 年 4 月 16 日
5、起息日	2026 年 4 月 20 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2036 年 4 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
10、还本付息方式	采用单利按年计息，每年付息一次，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	中国国际金融股份有限公司, 天风证券股份有限公司, 华福证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 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

## 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	251419.SH 、 252458.SH 、 254844.SH 、 255248.SH 、 255604.SH 、 255693.SH 、 134270.SZ 、 134272.SZ 、 134290.SZ 、 134326.SZ 、 134450.SZ 、 134542.SZ 、 259999.SH
债券简称	23 古厝 03、23 古厝 04、24 古厝 01、24 古厝 02、24 古厝 03、24 古厝 04、25 古厝 D1、25 古厝 D2、25 古厝 D3、25 古厝 D4、25 古厝 D5、25 古厝 D6、25 古厝 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款, 偿债承诺条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
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）	未触发或执行

#### 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
255604.SH	24 古厝 03	否	非特定品种	7.50	0	0
134270.SZ	25 古厝 D1	是	短期债券（古厝文物保护单位公司债券）	5.00	0	0
134272.SZ	25 古厝 D2	是	短期债券	7.00	0	0
134290.SZ	25 古厝 D3	是	短期债券	2.50	0	0
134326.SZ	25 古厝 D4	是	短期债券	10.00	0	0
134450.SZ	25 古厝 D5	是	短期债券	7.00	0	0
259999.SH	25 古厝 01	否	非特定品种	5.80	0	0
134542.SZ	25 古厝 D6	是	短期债券	5.00	0	0

##### （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
255604.SH	24 古厝 03	0.01	0	0	0.01	0	0
134270.SZ	25 古厝 D1	5	5	0	0	0	0
134272.SZ	25 古厝 D2	7	4.5	0	2.5	0	0
134290.SZ	25 古厝 D3	2.5	2.1	0	0.4	0	0
134326.SZ	25 古厝 D4	10	6.9	0	3.1	0	0
134450.SZ	25 古厝 D5	7	6.67	0	0.33	0	0
259999.SH	25 古厝 01	5.80	2.90	0	2.90	0	0
134542.SZ	25 古厝 D6	5	3.5	0	1.5	0	0

###### 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
134270.SZ	25 古厝 D1	不适用	偿还有息债务 5 亿元

134272.SZ	25 古厝 D2	不适用	偿还有息负债 4.5 亿元
134290.SZ	25 古厝 D3	不适用	偿还有息负债 2.1 亿元
134326.SZ	25 古厝 D4	不适用	偿还有息负债 6.9 亿元
134450.SZ	25 古厝 D5	不适用	偿还有息负债 6.67 亿元
259999.SH	25 古厝 01	不适用	偿还有息债务 2.80 亿元
134542.SZ	25 古厝 D6	不适用	偿还有息负债 3.5 亿元

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

债券代码	债券简称	补充流动资金的具体情况
255604.SH	24 古厝 03	补充流动资金 0.01 亿元
134272.SZ	25 古厝 D2	补充流动资金 2.50 亿元
134290.SZ	25 古厝 D3	补充流动资金 0.40 亿元
134326.SZ	25 古厝 D4	补充流动资金 3.10 亿元
134450.SZ	25 古厝 D5	补充流动资金 0.33 亿元
259999.SH	25 古厝 01	补充流动资金 2.90 亿元
134542.SZ	25 古厝 D6	补充流动资金 1.50 亿元

4. 募集资金用于固定资产投资项或者股权投资、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
255604.SH	24 古厝 03	募集资金 7.5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 6 亿元用于偿还债务本金,1.5 亿元用于补充流动资金	募集资金 7.5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 6 亿元用于偿还债务本金,1.5 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
134270.SZ	25 古厝 D1	募集资金 5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟	募集资金 5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已	是	是	是	是

		将 5 亿元用于偿还债务本金	将 5 亿元用于偿还债务本金				
134272.SZ	25 古厝 D2	募集资金 7 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 4.5 亿元用于偿还债务本金,2.5 亿元用于补充流动资金	募集资金 7 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 4.5 亿元用于偿还债务本金,2.5 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
134290.SZ	25 古厝 D3	募集资金 2.5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 2.1 亿元用于偿还债务本金,0.4 亿元用于补充流动资金	募集资金 2.5 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 2.1 亿元用于偿还债务本金,0.4 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
134326.SZ	25 古厝 D4	募集资金 10 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 6.9 亿元用于偿还债务本金,3.1 亿元用于补充流动资金	募集资金 10 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 6.9 亿元用于偿还债务本金,3.1 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
134450.SZ	25 古厝 D5	募集资金 7 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 6.67 亿元用于偿还债务本金,0.33 亿元用于补充流动资金	募集资金 7 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 6.67 亿元用于偿还债务本金,0.33 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
259999.SH	25 古厝 01	募集资金 5.8 亿元,在不考虑发行费用的情况下,拟将 2.9 亿元用于偿还债务本金,2.9 亿元用于补充流动资金	募集资金 5.8 亿元,在不考虑发行费用的情况下,已将 2.9 亿元用于偿还债务本金,2.9 亿元用于补充流动资金	是	是	是	是
134542.SZ	25 古厝 D6	募集资金 5 亿元,在不考	募集资金 5 亿元,在不考	是	是	是	是

		考虑发行费用的情况下,拟将 3.5 亿元用于偿还债务本金,1.5 亿元用于补充流动资金	考虑发行费用的情况下,已将 3.5 亿元用于偿还债务本金,1.5 亿元用于补充流动资金				
--	--	---	---	--	--	--	--

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：251419.SH、252458.SH、254844.SH、255248.SH、255604.SH、255693.SH、134270.SZ、134272.SZ、134290.SZ、134326.SZ、134450.SZ、134542.SZ、259999.SH

债券简称	23古厝03、23古厝04、24古厝01、24古厝02、24古厝03、24古厝04、25古厝D1、25古厝D2、25古厝D3、25古厝D4、25古厝D5、25古厝D6、25古厝01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。其他偿债保障措施：1、制定债券持有人会议规则；2、聘请债券受托管理人；3、设立专门的偿付工作小组；4、制定并严格执行资金管理计划；5、严格履行信息披露义务；6、其他偿债保障措施：1）不向股东分配利润；2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4）主要责任人不得调离；5）出售公司名下资产筹集还款资金等，同时承诺在未能足额提取偿债保障金时，不以现金方式进行利润分配。
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）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未变化，对债券持有人利益无不利影响。
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）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况与募集说明书相关承诺一致。

## 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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	福建省福州市鼓楼区五四路 118 号三盛国际中心东塔 9 层
签字会计师姓名	陈彬、姜佳序

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	134270.SZ、134272.SZ、134290.SZ、134326.SZ、134450.SZ、134542.SZ、134923.SZ、520027.SZ
债券简称	25 古厝 D1、25 古厝 D2、25 古厝 D3、25 古厝 D4、25 古厝 D5、25 古厝 D6、26 古厝 D1、26 古厝 D2
名称	华福证券股份有限公司
办公地址	福建省福州市台江区江滨中大道 380 号宝地广场 18 楼
联系人	刘华志、陈宇航
联系电话	0591-87856503

债券代码	251419.SH、252458.SH、254844.SH、255248.SH、255604.SH、255693.SH
债券简称	23 古厝 03、23 古厝 04、24 古厝 01、24 古厝 02、24 古厝 03、24 古厝 04
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海市虹口区东大名路 678 号
联系人	邓以红、朱楚楚
联系电话	021-65100508

债券代码	259999.SH
债券简称	25 古厝 01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼
联系人	杨辉、李春婷
联系电话	021-68982502

债券代码	244624.SH、245059.SH、245060.SH
债券简称	26 古厝 01、26 古厝 02、26 古厝 03
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
联系人	魏炜、张聪

联系电话	010-65051166
------	--------------

### （三）资信评级机构

适用 不适用

### （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。

#### （一）会计政策变更

无。

#### （二）会计估计变更

无。

#### （三）重要前期差错更正

1、福州古厝集团有限公司按照税务局通知，对海青营地及南星商城、城投大厦三项固定资产进行税务梳理自查，于 2025 年补缴 2020 年-2024 年房产税、城镇土地使用税共计 7,294,092.10 元。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 5,099,950.12 元，其他应付款调增 2,194,141.98 元，期初未分配利润调减 6,820,465.28 元，税金及附加调增 457,918.79 元，营业外支出调增 15,708.03 元。

2、子公司福州市江南智慧城市建设运营有限公司根据福州市管国企年度绩效考评情况专项审计调查（榕审调报[2025]8 号）房地产开发项目竣工后借款费用仍资本化，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：存货调减 394,895.52 元，调减应交税费 98,723.88 元，期初未分配利润调减 1,633,332.53 元，营业成本调减 1,782,881.20 元，所得税费用调增 445,720.31 元。

3、子公司福州新榕城市建设发展有限公司及权属公司按照税务局通知，对海峡汽车城、金城湾固定资产进行税务梳理自查，于 2025 年补缴 2020 年-2024 年房产税、企业所得税共计 2,003,979.07 元。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：其他流动资产调减 138,127.71 元，应交税费调增 1,139,679.33 元，其他应付款调增 726,172.03 元，期初未分配利润调减 1,639,741.05 元，税金及附加调增 293,565.23 元，营业外支出调增 70,672.79 元。

4、子公司福州鼓岭保护开发有限责任公司对固定资产进行税务梳理自查，于 2025 年补缴 2020 年-2024 年房产税、土地使用税共计 1,181,104.87 元。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 1,181,104.87 元，期初未分配利润调减 987,947.05 元，税金及附加调增 173,703.08 元，营业外支出调增

19,454.74 元。

5、子公司福州名城保护开发有限公司及其权属公司因税务稽查补缴 2020 年-2024 年房产税、土地使用税及滞纳金。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 7,471,795.58 元，其他应付款调增 3,147,780.70 元，盈余公积调减 50,628.34 元，年初未分配利润调减 8,719,603.21 元，税金及附加调增 1,704,710.38 元，营业外支出调增 195,262.69 元，计提盈余公积调减 50,628.34 元，合计调减未分配利润 10,568,947.94 元。

6、子公司福州文体产业开发运营有限公司及其权属公司按照税务局通知，因税务稽查，于 2025 年补缴以前年度房产税及滞纳金。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 1,001,387.85 元，其他应付款调增 247,556.88 元，期初未分配利润调减 830,004.16 元，少数股东权益调减 115,345.72 元，税金及附加调增 278,751.72 元，营业外支出调增 55,250.23 元，少数股东损益调减 30,407.10 元。

7、子公司福州聚春园集团有限公司及其权属公司按照税务局通知，对固定资产-房屋建筑物进行税务梳理自查，于 2025 年补缴 2020 年-2024 年房产税、城镇土地使用税共计 7,268,869.89 元。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 4,220,925.59 元，其他应付款调增 3,047,944.30 元，期初未分配利润调减 6,410,798.62 元，少数股东权益调减 82,019.10 元，税金及附加调增 688,686.21 元，营业外支出调增 103,380.00 元，少数股东损益调减 16,014.04 元。

8、子公司福州聚春园集团有限公司与福州市建设发展集团有限公司就滨江酒店开业的建设工程合同纠纷案根据（2023）榕仲裁 2830 号裁决书需补提装修改造款 53,587,984.32 元，该款项作为对投资性房地产初始成本的调整。本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：其他应付款调增 53,587,984.32 元，递延所得税负债调减 13,396,996.08 元，期初未分配利润调减 40,190,988.24 元。

9、子公司福州建工集团有限公司按照税务局通知，需补缴以前年度房产税及滞纳金，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 1,901,342.81 元，其他应付款调增 1,330,064.77 元，调减期初未分配利润 1,901,342.81 元，营业外支出调增 1,330,064.77 元。

10、福州建工集团有限公司惠安分公司 2024 年计提信用减值损失未确认相关递延所得税，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，调增递延所得税资产 82,050.77 元，调减应交税费 82,050.77 元，调减所得税费用 82,050.77 元，调增期初未分配利润 82,050.77 元。

11、子公司福州民天集团有限公司按照税务局通知，需补缴以前 2020 年-2024 年房产税及滞纳金，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应交税费调增 8,142,841.59 元，其他应付款调整 4,092,711.24 元，期初未分配利润调减 10,113,185.59 元，少数股东权益调减 983,352.71 元，税金及附加调增 1,073,110.33 元，营业外支出调增 174,290.44 元，少数股东损益调减 108,386.24 元。

12、子公司福州民天集团有限公司对国际商厦固定资产入账，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：固定资产调增 2,133,885.00 元，盈余公积调减 8,614.13 元，期初未分配利润调增 2,228,640.38 元，管理费用调增 86,141.25 元。

13、子公司福州市数字经济招商服务有限公司因调整 21 年度暂估第四届峰会收入事项，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应收账款调减 6,968,000.00 元，其他流动资产调增 1,913,676.67 元，期初未分配利润调减 4,043,458.67 元，少数股东权益调减 1,010,864.66 元。

14、因文投会展公司注销后转移给福州会展会务集团有限公司的应收款债权，本期采用追溯重述法调整前期财务报表，调整了期初留存收益及相关项目期初数，其中：应收账款调减 267,932.82 元，盈余公积调减 26,793.28 元，期初未分配利润调增 26,793.28 元，营业外支出调增 267,932.82 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：亿元 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	银行存款	42.49	48.96	主要系因增加融资安排筹集资金所致
应收票据	银行承兑汇票	0.52	-81.76	主要系银行承兑汇票下降所致
存货	在建开发产品、已完工开发产品、库存商品、原材料等	189.16	40.19	主要系在建及已完工商品房项目资金投入增加所致
合同资产	建造工程款项	40.46	31.75	主要系建造工程款项增加所致
其他流动资产	预缴税费、待抵扣、待认证进项税等	4.31	38.59	主要系预缴税费、待抵扣、待认证进项税等增加所致
长期应收款	福州台商投资区开发建设有限公司	0.39	-71.28	主要系台商投资区项目已竣工验收，工程费用已出具财政评审报告，按照准则要求，回购款冲抵投资款
投资性房地产	房屋、建筑物	174.29	2.76	-
在建工程	历史文化街区	77.73	-7.34	-
其他非流动资产	海峡奥体中心、路桥资产、历史文物文保等	156.53	7.75	-

#### （二） 资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 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(%)
货币资金	42.49	0.85	-	2.00
应收票据	0.52	0.50	-	94.50
存货	189.16	11.84	-	6.26
固定资产	18.82	1.89	-	10.04
无形资产	0.78	0.22	-	28.00
在建工程	77.73	5.89	-	7.58
投资性房地产	174.29	61.75		35.43
其他非流动资产	156.53	57.46	-	36.71
合计	660.32	140.40	—	—

## 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：亿元 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
海峡奥体中心	49.30	-	49.30	借款抵押	无重大不利影响

## 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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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

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：0 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：0 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：0%，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

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 152.03 亿元和 206.99 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 36.15%。

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	-	66.50	97.10	163.60	79.04%
银行贷款	-	28.90	10.11	39.01	18.85%
非银行金融机构贷款	-	0.01	4.37	4.38	2.11%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	95.41	111.58	206.99	-

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 96.30 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 67.30 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 258.73 亿元和 335.72 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 29.76%。

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		66.50	104.10	170.60	50.82%
银行贷款		77.97	76.33	154.30	45.96%
非银行金融机构贷款		0.34	7.49	7.83	2.33%
其他有息债务			2.99	2.99	0.89%
合计	-	144.81	190.91	335.72	-

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 96.30 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 74.45 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 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：亿元 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
短期借款	53.45	42.67	25.27	-
应付票据	0.60	1.35	-55.88	主要系商业承兑汇票减少所致
应付账款	80.17	67.28	19.16	-
应付职工薪酬	0.41	0.24	72.80	主要系工资、奖金、津贴和补贴等增加所致
应交税费	2.02	3.37	-40.04	主要系本期已交税费大于本期应交税费，导致期末应交税费总额下降
一年内到期的非流动负债	63.49	28.04	126.40	主要系即将到期长期借款、债券增加所致
其他流动负债	37.77	26.35	43.33	主要系新增发行短期公司债所致
长期借款	72.50	56.23	28.93	-
应付债券	104.25	98.00	6.38	-

**（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：1.24 亿元

报告期非经常性损益总额：0.95 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
其他收益	0.24	主要系与日常经营活动相关的政府补助	0.24	不可持续
投资收益	0.16	主要系权益法核算的长期股权投资收益	-	-
公允价值变动	0.39	主要系投资性房地	0.39	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
损益		产公允价值变动		
资产减值损失	-0.03	主要系合同资产减值损失	-	-
资产处置收益	0.10	主要系前期已移交项目成本结算调整前期确认成本	0.10	不可持续
营业外收入	0.38	主要系违约金、罚款、拆迁补偿款等	0.38	具有一定可持续性
营业外支出	0.16	主要系对外捐赠支出、罚款支出等	0.16	不可持续

## （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：亿元 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
福州新榕城市建设发展有限公司	是	100%	良好	235.43	56.68	33.25	2.04
福州民天集团有限公司	是	100%	良好	43.26	34.73	6.46	1.93
福州会展会务集团有限公司	是	100%	良好	3.23	1.54	2.30	0.74
福州建工集团有限公司	是	100%	良好	196.10	43.78	46.88	2.20
福州名城保护开发有限公司	是	100%	良好	144.79	47.27	4.08	2.57
福州文体产业开发运营有限公司	是	100%	良好	14.10	12.59	1.41	0.61
福州聚	是	100%	良好	44.94	24.99	17.23	1.92

春园集团 有限公司							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

**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：6.93 亿元

报告期末对外担保的余额：0.52 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.41 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

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
福州福泰 达建设投 资有限公 司	福州名城 保护开发 有限公司 (系发行 人子公 司)	建设工 程施工 合同 纠纷	2023.11	福州市中 级人民法 院	7.35 亿元	案件已结 案，并支 付 2.76 亿 元。

**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<sup>2</sup>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

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

发行人为短期公司债券发行人，报告期内已发行 25 古厝 D1、25 古厝 D2、25 古厝 D3、25 古厝 D4、25 古厝 D5、25 古厝 D6，发行人前述短期公司债券募集资金使用情况与募集说明书披露的用途一致。

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

<sup>2</sup> 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。

## 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.szse.cn>、<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《福州古厝集团有限公司公司债券年度报告（2025）》盖章页)

福州古厝集团有限公司

2026年4月29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：福州古厝集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,248,754,198.40	2,852,320,159.61
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	52,448,088.02	287,567,840.00
应收账款	3,530,432,272.99	3,249,912,415.73
应收款项融资	-	64,741,688.00
预付款项	449,218,973.17	379,356,281.24
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	533,352,649.24	655,531,138.71
其中：应收利息		
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	18,916,273,169.17	13,494,178,739.71
合同资产	4,046,044,060.68	3,071,025,727.14
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	431,203,738.92	309,358,455.67
流动资产合计	32,207,727,150.59	24,363,992,445.81
<b>非流动资产：</b>		
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	38,662,971.30	134,609,173.43
长期股权投资	315,789,303.11	304,018,566.41
其他权益工具投资	212,199,248.87	180,582,667.13

其他非流动金融资产	201,599,758.24	201,599,758.24
投资性房地产	17,429,254,689.74	16,960,868,670.73
固定资产	1,881,591,796.06	1,742,934,487.67
在建工程	7,773,178,895.92	8,389,210,045.86
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	67,753,164.87	82,752,590.86
无形资产	77,732,746.12	82,646,715.06
开发支出	6,070,749.78	3,793,739.69
商誉	-	-
长期待摊费用	248,408,868.62	241,000,470.85
递延所得税资产	321,225,610.71	291,867,931.57
其他非流动资产	15,653,413,536.65	14,527,921,912.42
非流动资产合计	44,226,881,339.99	43,143,806,729.92
资产总计	76,434,608,490.58	67,507,799,175.73
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,344,786,956.01	4,266,708,799.10
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	59,522,769.94	134,921,178.89
应付账款	8,016,581,736.93	6,727,838,844.35
预收款项	72,402,682.37	86,553,163.50
合同负债	1,493,045,835.28	1,318,970,431.10
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	41,200,876.19	23,843,293.92
应交税费	202,308,349.03	307,368,929.54
其他应付款	1,202,554,433.90	1,133,624,557.00
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	6,348,644,658.46	2,804,203,120.55
其他流动负债	3,777,196,315.16	2,635,312,358.34
流动负债合计	26,558,244,613.27	19,439,344,676.29

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	7,250,148,485.62	5,623,443,161.61
应付债券	10,424,929,999.99	9,800,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	65,187,314.99	80,567,179.34
长期应付款	925,526,860.41	1,104,301,805.53
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	860,540,077.99	856,779,342.57
递延所得税负债	1,672,164,069.17	1,698,917,516.04
其他非流动负债	1,148,500.00	1,148,500.00
非流动负债合计	21,199,645,308.17	19,165,157,505.09
负债合计	47,757,889,921.44	38,604,502,181.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	50,890,585.00	50,890,585.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	25,458,192,392.09	25,568,025,857.34
减：库存股	-	-
其他综合收益	813,246,129.59	871,851,299.21
专项储备	18,394.80	-
盈余公积	4,137,810.63	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,099,732,249.51	2,154,425,209.91
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	28,426,217,561.62	28,645,192,951.46
少数股东权益	250,501,007.52	258,104,042.89
所有者权益（或股东权益）合计	28,676,718,569.14	28,903,296,994.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76,434,608,490.58	67,507,799,175.73

公司负责人：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：福州古厝集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	90,591,314.10	716,006,802.42

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	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	1,560,952.27	1,567,858.61
其他应收款	19,582,856,718.90	13,715,797,922.52
其中：应收利息		
应收股利	-	-
存货	10,268,486.46	11,094,568.06
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	-	519,432.13
流动资产合计	19,685,277,471.73	14,444,986,583.74
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	18,142,071,343.27	17,969,734,875.99
其他权益工具投资	189,613,709.93	158,171,147.69
其他非流动金融资产	18,000,000.00	18,000,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	569,350,759.33	545,062,891.21
在建工程	74,867,658.41	72,290,982.99
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	1,650,953.23
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	738,254.23
其他非流动资产	5,908,274,983.04	5,829,801,179.60
非流动资产合计	24,902,178,453.98	24,595,450,284.94
资产总计	44,587,455,925.71	39,040,436,868.68
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,822,000,000.00	2,617,949,887.52

交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	15,671.58
合同负债	-	-
应付职工薪酬	4,400,798.75	385,738.85
应交税费	1,034,338.14	797,514.69
其他应付款	196,403,614.66	199,650,502.54
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	3,352,771,935.79	113,553,902.25
其他流动负债	3,650,000,000.00	2,450,000,000.00
流动负债合计	10,026,610,687.34	5,382,353,217.43
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,163,811,356.84	223,320,388.84
应付债券	9,710,000,000.00	9,800,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	19,921,636.27	41,753,283.73
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	7,860,640.56	412,738.31
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	10,901,593,633.67	10,065,486,410.88
负债合计	20,928,204,321.01	15,447,839,628.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	50,890,585.00	50,890,585.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	23,347,380,731.49	23,316,122,303.05
减：库存股	-	-
其他综合收益	23,581,921.68	-
专项储备	-	-
盈余公积	4,137,810.63	-
未分配利润	233,260,555.90	225,584,352.32

所有者权益（或股东权益）合计	23,659,251,604.70	23,592,597,240.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,587,455,925.71	39,040,436,868.68

公司负责人：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

**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	11,345,938,094.11	11,538,791,439.15
其中：营业收入	11,345,938,094.11	11,538,791,439.15
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	11,298,240,057.16	12,303,730,050.84
其中：营业成本	10,020,368,691.88	11,038,330,569.68
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	140,732,064.51	82,490,629.11
销售费用	234,855,009.82	185,456,434.24
管理费用	542,633,552.90	667,042,823.88
研发费用	85,749,881.46	39,990,658.07
财务费用	273,900,856.59	290,418,935.86
其中：利息费用	286,952,486.57	296,045,355.45
利息收入	16,127,965.08	21,786,793.49
加：其他收益	23,833,918.82	991,511,729.26
投资收益（损失以“-”号填列）	16,092,666.87	11,072,572.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,770,736.70	8,531,615.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,723,580.88	-1,324,239.51
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	39,447,386.46	77,110,716.85

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-32,436,580.25	-39,001,274.13
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-2,954,129.70	-67,559,133.14
资产处置收益（损失以“-”号填列)	9,556,203.18	-1,434,646.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	101,237,502.33	206,761,352.61
加：营业外收入	37,876,160.81	43,012,146.71
减：营业外支出	15,590,708.99	8,722,728.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	123,522,954.15	241,050,770.45
减：所得税费用	78,070,332.71	116,268,113.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	45,452,621.44	124,782,656.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	45,452,621.44	124,782,656.46
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)	49,432,571.93	151,345,790.27
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	-3,979,950.49	-26,563,133.81
六、其他综合收益的税后净额	-58,605,169.62	-1,258,322,520.82
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-58,605,169.62	-1,258,357,139.51
1.不能重分类进损益的其他综合收益	24,052,748.81	3,094,346.55
（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	24,052,748.81	3,094,346.55
(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	-82,657,918.43	-1,261,451,486.06
(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	-82,657,918.43	-1,261,451,486.06
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	34,618.69
七、综合收益总额	-13,200,408.04	-1,133,539,864.36
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,231,915.97	-1,107,011,349.24
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-3,968,492.07	-26,528,515.12
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：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

**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	491,111,573.96	333,679,286.50
减：营业成本	4,180,094.34	7,920,282.88
税金及附加	1,782,556.94	1,396,824.60
销售费用	-	-
管理费用	54,805,698.48	45,921,232.96

研发费用	-	-
财务费用	456,709,574.36	223,434,751.54
其中：利息费用	464,014,793.52	230,124,664.79
利息收入	7,334,338.88	6,710,817.07
加：其他收益	33,500.08	-
投资收益（损失以“-”号填列）	66,796,472.31	77,458,493.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,428,038.84	7,047,757.27
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）	1,250,000.00	-750,000.00
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）	41,713,622.23	131,714,687.90
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	10,000.00	49,983.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,703,622.23	131,664,704.18
减：所得税费用	325,515.92	-187,635.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,378,106.31	131,852,339.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	41,378,106.31	131,852,339.59
（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	23,581,921.68	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	23,581,921.68	-
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	23,581,921.68	-
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	64,960,027.99	131,852,339.59
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：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,558,164,008.41	11,083,245,022.05
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	42,627.49	18,405,610.65
收到其他与经营活动有关的现金	1,771,765,654.03	2,657,470,793.87
经营活动现金流入小计	13,329,972,289.93	13,759,121,426.57
购买商品、接受劳务支付的现金	14,120,050,045.67	13,382,835,071.54
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	1,313,010,536.57	2,059,164,304.54
支付的各项税费	502,684,501.48	686,485,454.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,089,537,005.84	2,142,713,139.96
经营活动现金流出小计	18,025,282,089.56	18,271,197,970.78
经营活动产生的现金流量净额	-4,695,309,799.63	-4,512,076,544.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	12,250,810.90	460,224.34
取得投资收益收到的现金	6,045,511.05	9,748,871.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,080,805.31	78,975,428.90
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	195,237,603.76	51,195,327.09
投资活动现金流入小计	214,614,731.02	140,379,852.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	804,858,479.03	1,461,234,404.04
投资支付的现金	-	99,999,949.00
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	-	23,665,524.43
支付其他与投资活动有关的现金	37,222,301.88	1,092,235,433.71
投资活动现金流出小计	842,080,780.91	2,677,135,311.18
投资活动产生的现金流量净额	-627,466,049.89	-2,536,755,458.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	120,000.00	4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	120,000.00	4,900,000.00
取得借款收到的现金	21,350,702,263.17	19,190,501,338.38
收到其他与筹资活动有关的现金	381,811,677.57	949,546,776.64
筹资活动现金流入小计	21,732,633,940.74	20,144,948,115.02
偿还债务支付的现金	13,160,852,894.41	12,285,783,565.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	796,002,756.25	721,369,223.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,105,400.00	1,913,550.00
支付其他与筹资活动有关的现金	965,249,908.88	336,332,813.50

筹资活动现金流出小计	14,922,105,559.54	13,343,485,601.86
筹资活动产生的现金流量净额	6,810,528,381.20	6,801,462,513.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	19,896.78	49,423.38
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,487,772,428.46	-247,320,066.61
加：期初现金及现金等价物余额	2,676,251,675.54	2,923,571,742.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,164,024,104.00	2,676,251,675.54

公司负责人：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,706,680.00	14,226,754.66
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	892,257,245.17	113,868,328.15
经营活动现金流入小计	901,963,925.17	128,095,082.81
购买商品、接受劳务支付的现金	4,937,989.27	10,170,940.73
支付给职工及为职工支付的现金	32,636,520.72	30,397,474.82
支付的各项税费	18,599,961.35	1,396,799.60
支付其他与经营活动有关的现金	743,523,125.26	998,233,302.05
经营活动现金流出小计	799,697,596.60	1,040,198,517.20
经营活动产生的现金流量净额	102,266,328.57	-912,103,434.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	55,368,433.47	76,494,636.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	73,395,179.35
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	6,536,593,738.60	454,797,885.76
投资活动现金流入小计	6,591,962,172.07	604,687,701.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,242,589.43	39,621,553.08
投资支付的现金	129,650,000.00	99,999,949.00
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	11,928,250,000.00	7,598,524,337.44
投资活动现金流出小计	12,152,142,589.43	7,738,145,839.52
投资活动产生的现金流量净额	-5,560,180,417.36	-7,133,458,138.30

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	13,396,330,000.00	11,458,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	42,391,956.19	44,995,318.00
筹资活动现金流入小计	13,438,721,956.19	11,502,995,318.00
偿还债务支付的现金	7,900,867,869.05	3,189,798,891.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	482,943,499.14	240,538,399.84
支付其他与筹资活动有关的现金	75,297,609.09	8,826,116.46
筹资活动现金流出小计	8,459,108,977.28	3,439,163,407.71
筹资活动产生的现金流量净额	4,979,612,978.91	8,063,831,910.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-478,301,109.88	18,270,337.60
加：期初现金及现金等价物余额	566,706,802.42	548,436,464.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	88,405,692.54	566,706,802.42

公司负责人：游易楚 主管会计工作负责人：郑卫红 会计机构负责人：蔡义珍

