
西安莲湖投资控股集团有限责任公司

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。公司审计委员会已对年度报告提出书面审核意见，审计委员会委员已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、审计委员会委员、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。

中兴华会计师事务所（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

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 31 日,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.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况.....	13
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.....	16
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.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
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.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
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.....	28
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	28
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	28
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人/公司/本公司/莲投控股/集团公司	指	西安莲湖投资控股集团有限责任公司（曾用名：西安莲湖投资控股有限责任公司）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《西安莲湖投资控股集团有限责任公司章程》
会计师事务所/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期/本年度	指	2025 年 1-12 月/2025 年度
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	西安莲湖投资控股集团有限责任公司
中文简称	莲投控股
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王涛
注册资本（万元）	44,000.00
实缴资本（万元）	44,000.00
注册地址	陕西省西安市 莲湖区沣惠北路 123 号 B 座
办公地址	陕西省西安市 莲湖区沣惠北路 123 号 B 座
办公地址的邮政编码	710000
公司网址（如有）	-
电子信箱	m18509210191@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王涛
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	董事长
联系地址	陕西省西安市莲湖区沣惠北路 123 号 B 座
电话	029-87315510
传真	029-87315068
电子信箱	m18509210191@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：西安市莲湖区财政局

报告期末实际控制人名称：西安市莲湖区财政局

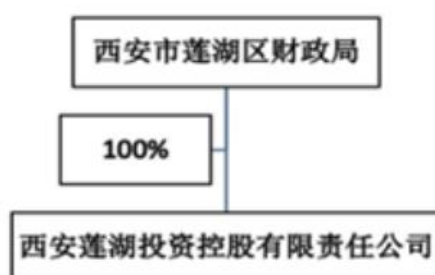
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，不受限

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：100.00%，不受限

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	变更人员姓	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	----------------	-------

¹均包含股份，下同。

型	名	务		间	成时间
高级管理人员	王涛	总经理	辞任	2025-7-15	2025-11-12
高级管理人员	王锐	总经理	聘任	2025-7-15	2025-11-12

（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：1 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 14.29%。

（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：王涛

发行人的董事长或执行董事：王涛

发行人的其他董事：王锐、孙宝娥、刘庆明、安静、鹿丙涛、王世炜

发行人的审计委员会委员：孙宝娥、刘庆明、安静

发行人的总经理：王锐

发行人的财务负责人：孙宝娥

发行人的其他非董事高级管理人员：万世涛

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

经营范围：一般项目：市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；普通机械设备安装服务；物业管理；工程和技术研究和试验发展；礼品花卉销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；轻质建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发；汽车销售；新能源汽车整车销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；文具用品零售；办公用品销售；针纺织品及原料销售；安防设备销售；消防器材销售；计算机软硬件及辅助设备零售；环境保护专用设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；电子、机械设备维护（不含特种设备）；专用设备修理；企业管理；软件开发；企业管理咨询；会议及展览服务；财务咨询；认证咨询。（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）许可项目：建设工程施工；建设工程监理；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以审批结果为准）

公司主要从事的是城市基础设施建设行业，是西安市莲湖区重要的基础设施等业务的建设和投融资主体，在莲湖区的市政道路建设及建筑工程等领域都居于行业主导地位，是莲湖区重要的市政工程建设企业。

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

公司所处行业为城市基础设施建设行业。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。

根据《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，我国常住人口城镇化率已超过 60%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

公司是莲湖区最重要的基础设施建设主体，主要承担莲湖区内城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理等职能。自成立以来，发行人依靠优质高效的管理发展迅速，规模和实力不断壮大。随着莲湖区城市化进程的快速发展，发行人将继续发挥在莲湖区内基础设施建设业务上的主导优势，推进莲湖区经济社会快速稳定发展。公司主要业务板块包括工程建设业务、商品销售、售房业务、安保服务业务、物业服务业务、清洁业务、不动产租赁业务及其他业务等，其中工程建设业务为公司主要收入及利润来源，公司工程建设业务主要系区域内的基础设施建设，主要采取委托代建和政府购买服务的模式开展代建业务。

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

无重大变化。

（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 (%)
工程建设	50,362.77	45,784.33	9.09	73.16	51,958.13	47,234.66	9.09	71.90
物业服务	806.12	691.28	14.25	1.17	658.54	473.95	28.03	0.91
不动产租赁	2,230.53	941.30	57.80	3.24	2,060.82	1,207.89	41.39	2.85
咨询收入	85.74	-	100.00	0.12	115.87	31.73	72.62	0.16

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 (%)
清洁收入	1,053.93	913.30	13.34	1.53	1,134.09	935.07	17.55	1.57
体育服务	323.15	307.81	4.75	0.47	210.95	293.97	-39.36	0.29
工程施工	6,488.84	6,002.75	7.49	9.43	5,077.43	4,725.69	6.93	7.03
售房收入	733.37	616.23	15.97	1.07	2,185.85	1,792.40	18.00	3.02
商品销售	5,694.57	3,719.76	34.68	8.27	5,567.15	3,415.06	38.66	7.70
安保服务	738.77	727.84	1.48	1.07	861.77	784.92	8.92	1.19
停车费收入	83.67	-	100.00	0.12	1,681.04	1,875.11	-11.54	2.33
利息收入	-	-	-	-	667.08	-	100.00	0.92
基金管理费	64.09	-	100.00	0.09	-	-	-	-
其他	170.94	38.83	77.28	0.25	81.17	-	100.00	0.11
合计	68,836.49	59,743.43	13.21	100.00	72,259.89	62,770.46	13.13	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

本公司业务不适用产品或服务分类

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。

本期物业服务业务营业成本上升 45.85%，毛利率下降 49.18%，主要系该业务占总收入比重小，物业维修等设备采购更新规模的小幅波动对毛利率敏感所致；

本期不动产租赁业务毛利率上升 39.65%，主要系当期不动产装修支出减少导致成本减少所致；

本期咨询业务营业成本下降 100%，毛利率上升 37.71%，主要系业务量减少所致；

本期体育服务业务营业收入上升 53.19%，毛利率变动 112.06%，主要系该业务占总收入比重小，合同数量、单个合同金额等因素的波动对毛利率敏感所致；

本期售房业务营业收入下降 66.45%，营业成本下降 65.62%，主要系业务量减少所致；

本期安保服务业务毛利率下降 83.41%，主要系业务量减少所致；

本期停车费业务营业收入下降 95.02%，营业成本下降 100%，毛利率变动 966.20%，主要系业务量减少所致；

本期利息收入业务营业收入下降 100.00%，毛利率下降 100.00%，主要系业务量减少所致。

（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

发行人未来将根据西安市莲湖区制定的经济社会发展战略规划，依托于莲湖区快速发展的经济环境，充分利用国家及地方的相关政策支持，按照市场规律高效运作，把公司建设成为资本实力雄厚、资产状态良好、管理规范、核心竞争力强的莲湖区大型国有企业。发行人未来的整体目标及发展规划如下：

（1）努力争取政府支持。在现有税收、土地等多重政策优惠的基础上，发行人将在征得莲湖区人民政府同意且合法合规的前提下，努力争取更多城市基础设施建设项目业务，并积极争取更多的政策优惠。

（2）继续强化内部制度建设，加强公司财务管理工作，让财务工作贯穿于发行人整个运营系统，提高资金使用的效率与效益。发行人将以专业管理制度为基础，以防范风险、有效监管为目的，通过全方位建立过程控制体系，推进内部控制规范实施和管理体系建设工作，规范管理，控制风险，优化流程，提高效率，逐步推进发行人经营理念、管理策略企业文化建设。

（3）加大资金筹集力度。发行人将继续加强银企合作，发挥传统金融产品的优势。此外，发行人将不断拓宽融资渠道、创新融资方式，尝试公司债券、信托、融资租赁等多种融资产品，从而获得更多资金支持，全力拓展各项业务。

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）产业政策风险。公司及下属子公司经营范围涵盖区域内基础设施建设、商品销售等众多领域，受到产业政策的支持。国家财政、货币、土地、产业等相关政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：公司作为西安市莲湖区内主要的国有资产运营主体，拥有相对完善的公司治理结构和相对集中的人才优势，公司将借助自身资源对国家宏观经济政策、产业政策及土地、税收等政策的变化进行跟踪研究并及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境。

（2）经济周期风险。公司的盈利能力与经济周期有着较为明显的相关性，公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对各投资项目的经济效益产生影响。公司基础设施建设、商品销售等行业与宏观经济环境存在较大相关性，投资规模和收益都受到经济周期波动和产业周期波动的影响，如出现经济增长放缓或衰退，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，这将会对公司的经营产生负面影响。

对策：随着我国国民经济的快速增长和西安市经济发展水平的提高，公司所从事的基础设施建设、商品销售等的需求日益增加，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而公司抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，公司将依托西安市政府综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

（3）财务风险。公司作为西安市莲湖区主要的城市交通基础设施投资建设主体，承担莲湖区重大交通基础设施建设的重要任务。基础设施建设是资金密集型的业务，具有投资量大、投资周期长等特点，近年来莲湖区城市快速发展，公司积极拓展长期限融资渠道、提高公司财务杠杆，有可能影响到公司债务偿付能力。同时，公司应收账款和其他应收款规模有可能将持续扩大，款项回收存在一定不确定性，如果公司不能获得稳定的资金支持或者负债结构不合理，这将可能影响到公司经营的稳健和资金周转的顺畅。

对策：公司将采用多种融资渠道，积极筹措资金，支持自身业务的开展。公司将通过发行公司债券等各种手段从资本市场实现直接融资。同时，公司将保持与各银行良好的业务关系，为基础设施项目建设获得较为充足的贷款支持。此外，公司将加快项目建设进度，加快资金回笼速度，在控制财务杠杆规模的前提下，实现资金的良性循环。

（4）管理风险。公司投资的参控股企业较多，管理链条较长且涉及的行业广泛，虽然这样可以在一定程度上分散风险，但对公司的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求，存在一定的潜在管理风险。

对策：公司将进一步深化推进专业化、精细化管理，做好企业绩效评价、干部考核等各项工作，推进各业务板块的整合，积极发挥股东作用监督下属公司的经营，全面提高经营管理水平。

（5）政策变动风险。如果在本次债券存续期内国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响公司的经营收入，并可能对公司的经

营业绩产生不利影响。

对策：针对政策变动风险，公司将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对经营业务进行周密规划，使经营业务符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响，由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

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

报告期内，发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（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

1、决策权限、决策程序、定价机制

非经营性往来占款或资金拆借事项的决策权限、决策程序方面，发行人规定该事项原则上需由集团发起，经资金主管部门和财务审计部门逐级审查后，根据资金规模决定后续审批流程，其中金额 5 亿元以上款项提交董事会审议，金额 5 亿元以下款项由董事长签字审批。定价方面，发行人与相关第三方参照公允市场价格协商确定合理的资金占用成本。相关交易涉及关联方时，公司按照关联交易相关规定执行。

2、信息披露安排

发行人每年在年度报告中对应收类款项经营性及非经营性相关信息进行披露，未来发行人将按照中国证券监督管理委员会等相关监管部门要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作。

（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
出售商品/提供劳务	1.58

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
关联方应收账款	8.47
关联方其他应收款	0.25
关联方其他应付款	20.49

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

2.48 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	西安莲湖投资控股集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	23 莲湖债
3、债券代码	251578.SH
4、发行日	2023 年 6 月 28 日
5、起息日	2023 年 6 月 28 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 28 日
7、到期日	2028 年 6 月 28 日
8、债券余额	28.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司、华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	西安莲湖投资控股集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	24 莲湖 01
3、债券代码	253663.SH
4、发行日	2024 年 1 月 24 日
5、起息日	2024 年 1 月 24 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 24 日
7、到期日	2029 年 1 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	天风证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
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	面向专业机构投资者
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	西安莲湖投资控股集团有限责任公司 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 莲湖 01
3、债券代码	258583.SH
4、发行日	2025 年 5 月 9 日
5、起息日	2025 年 5 月 9 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 5 月 9 日
7、到期日	2032 年 5 月 9 日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.91
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	西部证券股份有限公司、财达证券股份有限公司
13、受托管理人	西部证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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

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	251578.SH
债券简称	23 莲湖债
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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）	-

债券代码	253663.SH
债券简称	24 莲湖 01
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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）	-

债券代码	258583.SH
债券简称	25 莲湖 01
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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）	-
--	---

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	251578.SH
债券简称	23 莲湖债
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	监测正常
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）	-

债券代码	253663.SH
债券简称	24 莲湖 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	监测正常
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）	-

债券代码	258583.SH
债券简称	25 莲湖 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	监测正常
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）	-

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
258583.SH	25 莲湖 01	否	-	1.40	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

□ 适用 √ 不适用

（三）募集资金的使用情况**1. 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额
258583.SH	25 莲湖 01	1.40	0.00	1.40	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258583.SH	25 莲湖 01	1.40 亿元用于偿还“20 莲湖 01”本金	-

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□ 适用 √ 不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□ 适用 √ 不适用

5. 募集资金用于其他用途

□ 适用 √ 不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
258583.SH	25 莲湖 01	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券"20 莲湖 01"本金。	偿还“20 莲湖 01”本金	是	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理涉及违规或者整改情况

☒不涉及违规或者整改情形 ☐涉及违规或者整改情形

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：251578.SH

债券简称	23 莲湖债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。偿债计划：本期债券的起息日为 2023 年 6 月 28 日，本期债券到期日为 2028 年 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期支付本金及利息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的媒体上披露的公告中加以说明。根据国家税收法律、

	法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。本期债券的偿债资金来源：本期债券的偿债资金将主要来源于公司未来营业收入、经营活动产生的现金流及其他融资渠道所融资金等。目前发行人积极优化企业结构，不断加强内部管理，以保证发行人的持续盈利能力。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。 1、设立募集资金和偿债资金专户。2、制定债券持有人会议规则。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、引入债券受托管理人制度。6、严格履行信息披露义务。7、突发事件应对措施。
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）	-
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）	按募集说明书约定正常执行

债券代码：253663.SH

债券简称	24 莲湖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。偿债计划：本期债券的起息日为 2024 年 1 月 24 日，本期债券到期日为 2029 年 1 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期支付本金及利息。公司偿债保障措施承诺：1、公司承诺，在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，公司承诺，公司将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况；并在本次债券存续期内每半年，向受托管理人提供经营业绩情况。公司于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，公司将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如公司在连续两个监测期间均未达承诺要求的，公司应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。公司应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。当公司偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，公司应及时采

	取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。如公司违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定提前归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。
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）	-
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）	按募集说明书约定正常执行。

债券代码：258583.SH

债券简称	25 莲湖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。偿债计划：本期债券的起息日为 2025 年 5 月 9 日，本期债券到期日为 2032 年 5 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期支付本金及利息。偿债保障承诺：发行人承诺，在本期债券每次付息，兑付日（含分期偿还，赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺，发行人将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况；并在本期债券存续期内每半年，向受托管理人提供经营业绩情况。发行人于本息偿付日前定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定提前归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。
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）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行	按募集说明书约定正常执行。

行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
---------------------	--

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
签字会计师姓名	孙坤、戴加建

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	251578.SH
债券简称	23 莲湖债
名称	五矿证券有限公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401
联系人	马倩楠
联系电话	18632397079

债券代码	253663.SH
债券简称	24 莲湖 01
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 号天风证券 3 楼
联系人	陈恬
联系电话	19965002851

债券代码	258583.SH
债券简称	25 莲湖 01
名称	西部证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
联系人	陈思宇
联系电话	18729307980

（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

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、库存现金	10.95	45.92	系银行存款增加所致
应收账款	应收账款	31.84	21.47	-
预付款项	预付款项	2.22	0.86	-
其他应收款	其他应收款	30.98	-14.68	-
存货	开发成本、开发产品、库存商品、原材料	268.21	0.50	-
持有待售资产	持有待售资产	0.00	-	-
其他流动资产	待抵扣进项税额、预缴税费	0.35	6.59	-
长期股权投资	对联营企业投资	0.62	-23.24	-
其他权益工具投资	其他权益工具投资	0.36	19.95	-
其他非流动金融资产	权益工具投资	0.80	11.98	-
投资性房地产	房屋建筑物	16.49	1.97	-

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
固定资产	房屋建筑物、机器设备等	2.55	30.62	系在建工程转固所致
在建工程	在建工程	0.17	-59.34	系在建工程转固所致
无形资产	软件、特许使用权	0.00	-15.19	-
长期待摊费用	装修费	0.26	-9.69	-
递延所得税资产	递延所得税资产	0.11	5.98	-
其他非流动资产	预付购房款等	0.76	4.03	-

（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	10.95	0.21	-	1.92
《西安市莲湖区草阳小区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务协议》下应收账款	-	-	-	-
《西安大兴新区红庙坡城中村改造二期项目政府购买服务协议》项下应收账款	-	-	-	-
合计	10.95	0.21	—	—

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：0.63 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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.63 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：0.32%，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 62.26 亿元和 59.34 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	28.51	11.35	39.86	67.17%
银行贷款	0.00	7.98	11.50	19.48	32.83%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	36.49	22.85	59.34	—

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 40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 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 95.23 亿元和 96.72 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	28.51	11.35	39.86	41.21%
银行贷款	0.00	16.86	38.08	54.94	56.80%
非银行金融机构贷款	0.00	1.28	0.64	1.92	1.99%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	46.65	50.07	96.72	—

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 40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 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	9.66	14.17	-31.78%	系保证借款减少所致
应付账款	3.02	2.82	6.86%	—
预收款项	0.05	0.01	312.19%	系预收的业务款项增加所致
合同负债	0.21	0.52	-59.55%	系预收售房款、预收销售服务减少所致
应付职工薪酬	0.07	0.06	12.68%	—
应交税费	5.96	5.84	2.11%	—
其他应付款	48.40	48.82	-0.86%	—
一年内到期的非流动负债	36.99	9.17	303.43%	系一年内到期的长期借款、应付债券增加所致
其他流动负债	0.01	1.33	-98.91%	系委托贷款、商业保理款减少所致

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
长期借款	38.08	23.24	63.89%	系保证借款、到期时间大于一年的保证+质押借款增加所致
应付债券	11.35	38.43	-70.46%	系转入一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	2.54	8.96	-71.62%	系融资租赁款项减少所致
递延所得税负债	0.89	0.86	3.51%	-
其他非流动负债	11.12	11.12	0.00%	-

（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：1.17 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.02 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

（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
西安莲湖城市投资集团有限公司	是	100%	基础设施建设	162.32	77.49	1.62	0.18
西安天兴城市建设投资开发有限公司	是	100%	基础设施建设	164.17	49.03	2.50	0.32

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：4.70 亿元

报告期末对外担保的余额：19.55 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：14.85 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：2.48 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

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

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。

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

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<https://bond.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为西安莲湖投资控股集团有限责任公司 2025 年公司债券年度报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：西安莲湖投资控股集团有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,095,477,674.10	750,744,184.25
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	3,183,564,548.45	2,620,792,448.60
应收款项融资		
预付款项	222,362,036.74	220,456,919.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,098,162,104.62	3,631,325,976.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,821,024,837.19	26,688,754,638.47
合同资产		
持有待售资产	65,472.94	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	34,910,973.62	32,752,268.05
流动资产合计	34,455,567,647.66	33,944,826,435.07
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	61,882,266.64	80,619,275.01
其他权益工具投资	36,080,000.00	30,080,000.00

其他非流动金融资产	80,402,200.00	71,802,200.00
投资性房地产	1,649,129,850.00	1,617,246,067.50
固定资产	255,295,159.24	195,448,367.92
在建工程	17,228,769.73	42,370,500.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		2,063,673.95
无形资产	418,750.00	493,750.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	26,155,122.62	28,962,853.35
递延所得税资产	10,695,727.89	10,092,453.81
其他非流动资产	76,248,900.00	73,298,242.00
非流动资产合计	2,213,536,746.12	2,152,477,383.54
资产总计	36,669,104,393.78	36,097,303,818.61
流动负债：		
短期借款	966,311,420.57	1,416,513,263.89
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	301,811,672.86	282,442,804.16
预收款项	4,533,227.52	1,099,784.80
合同负债	21,232,130.66	52,484,936.56
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	7,154,390.38	6,349,057.82
应交税费	596,213,392.77	583,879,630.55
其他应付款	4,839,826,000.90	4,881,566,536.08
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	3,699,216,625.83	916,944,763.59
其他流动负债	1,455,875.35	133,444,071.45
流动负债合计	10,437,754,736.84	8,274,724,848.90

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,808,336,412.07	2,323,700,000.00
应付债券	1,135,072,292.71	3,843,012,184.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		706,248.63
长期应付款	254,449,721.84	896,458,061.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	89,209,341.08	86,182,692.20
其他非流动负债	1,111,900,000.00	1,111,900,000.00
非流动负债合计	6,398,967,767.70	8,261,959,186.98
负债合计	16,836,722,504.54	16,536,684,035.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	440,000,000.00	313,000,000.00
其他权益工具	55,000,000.00	85,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,749,352,711.17	15,708,924,993.18
减：库存股		
其他综合收益	100,082,012.62	83,706,025.12
专项储备		
盈余公积	2,712,543.33	2,712,543.33
一般风险准备		
未分配利润	1,962,109,832.56	1,859,548,349.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,309,257,099.68	18,052,891,911.11
少数股东权益	1,523,124,789.56	1,507,727,871.62
所有者权益（或股东权益）合计	19,832,381,889.24	19,560,619,782.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,669,104,393.78	36,097,303,818.61

公司负责人：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位:西安莲湖投资控股集团有限责任公司

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	269,537,718.10	36,939,096.55
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	83,419,650.76	62,630,178.21
应收款项融资		
预付款项	2,470.42	3,467.60
其他应收款	12,138,216,186.57	12,468,551,047.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,234,865,616.27	4,043,920,793.18
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		
流动资产合计	16,726,041,642.12	16,612,044,582.58
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	2,784,135,363.42	2,790,992,963.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	190,374,200.00	193,959,442.00
固定资产	55,554,644.34	56,828,446.02
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,990,387.53	28,092,806.39
递延所得税资产	608.57	500.01
其他非流动资产	33,251,500.00	33,251,500.00
非流动资产合计	3,088,306,703.86	3,103,125,657.84
资产总计	19,814,348,345.98	19,715,170,240.42
流动负债：		

短期借款	503,103,150.05	705,000,000.00
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	1,633,968.25	
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	12,160,914.35	16,889,186.91
其他应付款	7,048,635,394.71	6,789,334,387.28
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	3,146,325,089.47	435,540,903.41
其他流动负债		50,000,000.00
流动负债合计	10,711,858,516.83	7,996,764,477.60
非流动负债：		
长期借款	1,149,606,198.28	768,000,000.00
应付债券	1,135,072,292.71	3,843,012,184.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		424,542,740.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,928,404.75	7,824,715.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,291,606,895.74	5,043,379,640.73
负债合计	13,003,465,412.57	13,040,144,118.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	440,000,000.00	313,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,496,380,090.16	6,475,572,283.74
减：库存股		
其他综合收益	20,235,287.63	20,235,287.63
专项储备		
盈余公积	2,712,543.33	2,712,543.33

未分配利润	-148,444,987.70	-136,493,992.60
所有者权益（或股东权益）合计	6,810,882,933.42	6,675,026,122.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,814,348,345.98	19,715,170,240.42

公司负责人：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

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	688,364,890.25	722,598,895.99
其中：营业收入	688,364,890.25	722,598,895.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	792,066,178.65	849,919,169.91
其中：营业成本	597,434,298.03	627,704,561.91
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	9,978,048.91	8,974,119.71
销售费用	5,198,324.30	4,761,245.36
管理费用	64,458,179.99	61,807,200.46
研发费用		
财务费用	114,997,327.42	146,672,042.47
其中：利息费用	116,377,289.51	147,557,086.21
利息收入	1,450,057.00	1,768,891.03
加：其他收益	244,980,744.07	247,095,510.31
投资收益（损失以“－”号填列）	-9,407,697.59	1,232,475.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,864,998.21	108,998.11
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）	-9,728,054.46	-9,933,268.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,413,096.33	6,627,534.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	91,080.12	-1,756.76
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	119,821,687.41	117,700,221.64
加：营业外收入	1,514,255.76	190,486.39
减：营业外支出	3,905,620.93	78,380.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	117,430,322.24	117,812,327.71
减：所得税费用	-2,505,949.08	253,218.94
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	119,936,271.32	117,559,108.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	119,936,271.32	117,559,108.77
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）	111,327,153.39	103,354,247.99
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	8,609,117.93	14,204,860.78
六、其他综合收益的税后净额	16,375,987.50	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	16,375,987.50	
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	16,375,987.50	
（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	16,375,987.50	
（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	136,312,258.82	117,559,108.77
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	127,703,140.89	103,354,247.99
（二）归属于少数股东的综合收益总额	8,609,117.93	14,204,860.78
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：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

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	21,700,195.88	23,528,629.08
减：营业成本	23,693,142.19	24,387,598.32
税金及附加	1,684,509.55	1,229,272.50
销售费用	1,322.50	
管理费用	7,734,862.96	7,954,623.44
研发费用		
财务费用	85,505,335.55	97,120,346.61
其中：利息费用	85,723,495.78	97,475,254.93
利息收入	244,285.57	380,786.42
加：其他收益	100,071,120.75	100,001,836.97
投资收益（损失以“－”号填	2,282,360.81	

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）	-3,585,242.00	-2,607,268.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-434.24	-0.01
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）	1,848,828.45	-9,768,643.38
加：营业外收入		
减：营业外支出	3,257,143.37	183.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,408,314.92	-9,768,826.75
减：所得税费用	-896,419.06	-651,817.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-511,895.86	-9,117,009.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-511,895.86	-9,117,009.61
（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	-511,895.86	-9,117,009.61
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：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

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	121,866,198.38	152,322,550.03
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	89,396.96	417,901.55
收到其他与经营活动有关的现金	2,982,374,769.03	3,681,172,430.05
经营活动现金流入小计	3,104,330,364.37	3,833,912,881.63

购买商品、接受劳务支付的现金	361,291,182.89	519,691,399.12
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	60,799,838.87	50,995,934.87
支付的各项税费	28,639,009.14	16,008,322.51
支付其他与经营活动有关的现金	2,240,314,129.10	2,578,178,063.09
经营活动现金流出小计	2,691,044,160.00	3,164,873,719.59
经营活动产生的现金流量净额	413,286,204.37	669,039,162.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,413,010.40	17,065,333.33
取得投资收益收到的现金	9,630,775.88	58,144.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,060.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	33,043,786.28	17,164,537.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,507,069.41	184,659,524.91
投资支付的现金	28,400,000.00	46,080,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	53,907,069.41	230,739,524.91
投资活动产生的现金流量净额	-20,863,283.13	-213,574,987.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	133,872,263.74	275,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,882,922,912.11	4,924,383,938.15
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,016,795,175.85	5,199,383,938.15
偿还债务支付的现金	3,498,965,920.38	5,049,703,731.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	556,570,746.02	524,260,436.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计	4,056,936,666.40	5,573,964,167.91
筹资活动产生的现金流量净额	-40,141,490.55	-374,580,229.76
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	352,281,430.69	80,883,945.25
加：期初现金及现金等价物余额	722,238,069.85	641,354,124.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,074,519,500.54	722,238,069.85

公司负责人：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

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	3,756,079.21	2,858,199.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	981,380,623.10	788,502,768.81
经营活动现金流入小计	985,136,702.31	791,360,968.74
购买商品、接受劳务支付的现金		5,706,647.18
支付给职工及为职工支付的现金	1,617,020.91	2,247,976.26
支付的各项税费	7,639,206.53	1,403,518.11
支付其他与经营活动有关的现金	331,452,271.88	450,402,994.63
经营活动现金流出小计	340,708,499.32	459,761,136.18

经营活动产生的现金流量净额	644,428,202.99	331,599,832.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,857,600.00	
取得投资收益收到的现金	2,282,360.81	
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	9,139,960.81	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,128,397.59	3,291,684.03
投资支付的现金		40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,128,397.59	43,291,684.03
投资活动产生的现金流量净额	7,011,563.22	-43,291,684.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	133,872,263.74	275,000,000.00
取得借款收到的现金	1,429,909,348.32	2,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,563,781,612.06	2,575,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,671,842,944.23	2,515,807,055.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	309,379,812.49	353,703,718.86
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,982,622,756.72	2,869,510,774.62
筹资活动产生的现金流量净额	-418,841,144.66	-294,510,774.62
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	232,598,621.55	-6,202,626.09
加：期初现金及现金等价物余额	36,939,096.55	43,141,722.64
六、期末现金及现金等价物余额	269,537,718.10	36,939,096.55

公司负责人：王涛 主管会计工作负责人：孙宝娥 会计机构负责人：张秋芬

