
杭州上城区产业发展投资有限公司

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

容诚会计师事务所（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

尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

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。

截至报告期末，本公司面临的重大风险与公司债券募集说明书中的“风险因素”等有关章节披露不存在重大变化。

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.....	11
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发生调整.....	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.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	24
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.....	24
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	24
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	24
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	24
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/公司/上城产投	指	杭州上城区产业发展投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《杭州上城区产业发展投资有限公司章程》
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者
报告期	指	2025 年度
报告期末	指	2025 年末
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州上城区产业发展投资有限公司
中文简称	上城产投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	许海明
注册资本（万元）	22,500.00
实缴资本（万元）	22,500.00
注册地址	浙江省杭州市 浙江省杭州市上城区九盛路9号24幢3楼313室
办公地址	浙江省杭州市 浙江省杭州市上城区三新路37号10楼
办公地址的邮政编码	311300
公司网址（如有）	-
电子信箱	506806474@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	熊洁
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、财务负责人
联系地址	浙江省杭州市上城区三新路37号10楼
电话	0571-89776912
传真	-
电子信箱	506806474@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：杭州上城区城市建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市上城区财政局

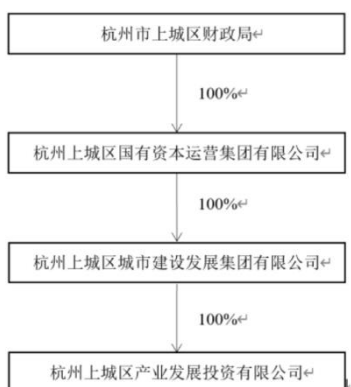
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，无受限情况

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：100.00%，无受限情况

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	辞任或新任的生效时	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

				间	
监事	汪潇琦	监事	离任	2025 年 7 月 31 日	2025 年 8 月 4 日
董事	汪潇琦	董事	聘任	2025 年 7 月 31 日	2025 年 8 月 4 日
董事	陈羽	董事	聘任	2025 年 7 月 31 日	2025 年 8 月 4 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：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 25%。

（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：许海明

发行人的董事长或执行董事：许海明

发行人的其他董事：熊洁、陈晓燕、汪潇琦、陈羽

发行人的监事：无

发行人的总经理：许海明

发行人的财务负责人：熊洁

发行人的其他非董事高级管理人员：无

发行人的审计委员会成员：汪潇琦、陈羽、陈晓燕

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

发行人的业务范围为：实业投资；服务：投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），经济信息咨询（除商品中介），物业管理。***（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）。

发行人系上城区整合组建的产业投资平台，是集产业园区投资、建设、运营、管理为一体的全新产业类运营公司，是杭州市上城区重要园区开发运营的产业类运营主体。发行人主营业务为产业园区的综合运营，包括产业载体的销售、租赁和管理。发行人同时开展建材配售、基金运营等业务，业务多元化程度较高。

发行人承担杭州市上城区产业园区综合运营职能，是上城区唯一定位为产业园区开发运营的区属国企。发行人是集上城之力打造的园区示范平台，将以智慧城产业园及山南基金小镇两大园区为基础，打造产业园生态链。发行人坚定依托强大的产业房产资源优势，深耕产业园建设、产业运营、产业物业、商业运营等全链条开发，并逐步拓展股权投资，打造“投、建、管、运”一体的产业园生态链，以实现产业转型突破。

发行人产业园区综合运营业务指发行人对园区工业、商业、办公、人才公寓、配套项目等的投资开发和后续经营服务等业务，分为产业载体销售、产业载体租赁、产业载体管理等板块。发行人建设办公楼、商铺及服务性公寓等物业，向园区内招商引资企业销售及出租，其中，物业出售收入部分计入产业载体销售业务，物业出租部分收入计入产业载体租赁业务。同时，发行人负责园区内部分住宅、厂房、写字楼、商业的日常物业管理，以及房屋和道路维护、停车场服务等工作，收入计入产业载体管理业务。

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

（1）行业情况

1) 园区运营管理行业现状和前景

园区运营管理行业与经济发展息息相关，2024 年及 2025 年我国 GDP 分别为 134.91 万亿元和 140.19 万亿元。随着经济体量的增大，我国经济的高速增长时代已经结束，中国经济也将进入战略性调整和转变发展方式为主线的中长期发展方向，近三年，我国经济进入中高速发展阶段。

我国健康稳定的宏观经济基本面将支撑园区物业资产出租及物业服务市场的平稳发展，未来第三产业在经济中的比重将会大幅上升，与之有关的商业地产租赁仍有较大的发展空间。当第三产业占 GDP 比重超过 50% 的时候，第三产业的发展会加速；第三产业的加速发展也带动了商业地产的旺盛需求。2024 年国内第三产业占 GDP 比重为 57.7%，而发行人所属的杭州市上城区第三产业的占比为 79.4%，第三产业是上城区经济发展的主要动力，相应地也会带动对商业地产及工业地产的旺盛需求，也会较好地支撑商业地产及工业地产租赁价格；同时由于土地供应的稀缺性，商业地产的价值仍存在增长的预期，未来，园区运营管理行业发展空间广阔。

2) 物业管理行业现状和前景

中国物业管理行业正处于结构性调整与高质量发展的关键阶段。根据中指研究院统计，物业管理百强企业在管面积均值由 2017 年的 3,163.83 万平方米增加至 2024 年的 6,946.30 万平方米，复合年增长率为 11.89%；百强企业营业收入均值由 2017 年的 7.42 亿元增加至 2024 年的 16.05 亿元，复合年增长率为 11.65%。

发展前景上，行业增长潜力集中于三大方向：一是存量运营与城市服务扩容，老旧小区改造、产业园及公建管理需求释放；二是增值服务爆发，居家养老、社区医疗等政策红利释放，高净值客群推动高端定制化服务（如健康管理、私人管家）；三是绿色转型与 ESG 实践深化，双碳政策推动绿色建筑认证项目占比提升，光伏屋顶、储能系统等节能改造与碳积分体系形成新盈利模式。未来，物业管理将加速从“地产附属”向“城市综合服务商”转型，通过技术赋能、生态服务整合及社会责任实践（如绿色物业、普惠养老），在结构性调整中迈向更高质量、更具韧性的发展阶段。但行业仍面临房地产关联风险传导（房企债务危机导致部分企业现金流承压）、人力成本占比提升等挑战。

（2）行业地位

发行人承担了杭州上城区产业园区综合运营，以及上城区国有资产的物业管理业务，职能定位清晰，区域重要性较高，发行人作为区域重点国有投资运营公司的平台地位突出，具备较强的行业竞争力。

此外，发行人作为上城区产业引导基金运营主体，目前由发行人及下属子公司杭州钱塘智慧城产业投资有限公司负责通过合作模式开展基金投资业务，发行人在对外积极进行基金投资与招商引资的过程中，投资项目的落地以及被投资企业的入驻，可与自身的园区运营租赁与物业管理业务形成良好的协同效应。

（3）竞争优势

1) 上城区的区位优势

发行人位于杭州市上城区，是上城区全资国有企业。上城区全区总面积 122 平方公里，下辖 14 个街道，截至 2024 年末常住人口达 139.8 万人，是杭州市委、市政府所驻地，同时为钱江新城、西湖湖滨商圈和杭州火车东站所在地，是杭州市中心城区，同为金融、商贸服务及文创中心，区位优势明显，政治经济地位重要。

上城区目前已形成金融服务业、商贸旅游业、信息制造业、专业服务业、文化创意业和健康服务业等六大支柱产业，其中上城区坐拥钱江新城及玉皇山南基金小镇两大核心金

融圈，为长三角南翼金融总部的聚集高地，金融资源密集，核心的区位优势以及高端化的产业结构给予上城区经济发展强劲的动力。

2) 区域经济快速发展

2023-2025 年，上城区实现 GDP 分别为 2,668.48 亿元、2,803.51 亿元和 2,900.47 亿元，按不变价格计算的同比增速分别为 4.3%、3.8%和 4.7%，2025 年上城区地区生产总值位列杭州市下属各区县第三名。分产业看，上城区 2025 年第二产业增加值 598.13 亿元，同比增长 1.2%；第三产业增加值 2,302.35 亿元，同比增长 5.7%，产业结构以第三产业为主。

3) 业务经营过程中多年的经验积累

发行人通过多年的经验积累，逐渐形成了一支具有丰富经验的管理团队和素质优秀、业务精通、专注敬业、作风严谨的技术队伍。同时也为发行人取得良好业绩提供了可能性。在新一轮的产业布局中，发行人将借助政府资源，加强基金投资与招商引资力度，进一步推动上城区的产业布局与经济发展。

4) 清晰的战略定位及各业务板块的协同效应

发行人承担了上城区全区产业园区综合运营职能，在上城区内具有清晰的战略定位与重要性，未来发行人将在不断发展中逐渐形成产业载体销售、租赁、管理和基金投资业务等多业务线协调发展，逐渐确立充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

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，公司经营情况及所在行业情况未发生重大变化。

（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：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 (%)
产业园区综合运营	14.88	12.24	17.75	86.60	10.70	8.04	24.84	91.45
其他业务	2.30	2.26	1.99	13.40	1.00	0.84	16.23	8.55
合计	17.18	14.49	15.64	100.00	11.70	8.88	24.11	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

不适用。

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。

（1）2025 年，公司产业园区综合运营业务营业收入较上年增加 39.08%，产业园区综合运营业务营业成本较上年增加 52.20%，主要系产业载体销售增加所致。

（2）2025 年，公司其他业务营业收入较上年增加 130.13%，其他业务营业成本较上年增加 169.23%，主要系建材配售业务收入大幅增加所致；其他业务毛利率较上年同比减少 87.74%，主要系 2024 年有投资性房地产处置收入导致毛利率偏高所致。

（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

1、产业载体销售和租赁

工业用地方面，发行人按照“一园一主业”明确产业方向，以及亩均税收、人才等达产标准进行产业招商。发行人拟与国内知名工业产业园区运营商谈判，开展咨询合作，自主培养团队进行运营，依托专业产业运营单位的资源，加快项目去化，转化优质资源、培养自主团队，以智慧城市“智能物联、数字能源、数字时尚”三个产业方向，招大引强，形成特色产业生态集群，打造城东首个都市工业示范园区。商业、留用地方面，通过自主团队运营，以售优先，在满足全区“3+2”产业方向，以及项目本身投入和收益平衡的前提下，保留部分房源灵活用于销售+租赁，并配合区投促局、属地街道、管委会吸引优质企业入驻。

2、产业载体管理

发行人将积极贯彻“全区大物业一体化”发展战略，发行人下属子公司杭州安孚商业管理有限公司持有杭州安孚物业服务有限公司（以下简称“安孚物业”）51%股权。根据上城区新一轮国企改革方案，安孚物业定位为上城区的“物业大管家”，后续将陆续承担区内政府机关事业单位及各大国有企业名下的物业管理业务。目前安孚物业已介入的项目有城发集团航海金座、城投集团德汀大厦等，项目现场服务人员超 100 人。此外，发行人将持续利用存量闲置土地，开发物流中心、集散中心“双中心”，预计未来相关营业收入将有明显增长。

3、未来拓展板块

发行人拟通过收购营收稳定、现金流良好的企业，迅速提升整体收入水平，优化财务结构。中期强化产业赋能，注入优质资产。以集团为链主，拓展业务领域，优化资源配置，实现业务和效益的稳定增值。发行人将聚焦成长行业，引进或培育具备国家战略方向和高度科技成长潜力的企业，形成产业集聚。另外，将利用存量产业园区屋顶资源，探索新基建、双碳、低空经济领域产业合作开发。

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

公司将根据内部控制制度严格管理自身日常经营，把控财务风险、经营风险、管理风险和政策风险，为潜在的风险事项制定事前预防和事后处理方案。

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》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》及《浙江省企业国有资产监督管理办法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，建立、健全了法人治理结构，实施独立核算、自主经营、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、资产方面

发行人具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人资产独立、完整，对其所有的资金、资产和其他资源有完全的控制和支配权，控股股东及实际控制人不存在违规占用其资金、资产和其他资源的行为。发行人不存在依赖控股股东及实际控制人进行生产经营的情况。

2、人员方面

发行人在劳动、人事及工资管理等各方面独立于控股股东及实际控制人。

3、机构方面

发行人设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系。发行人严格按照《公司法》等有关规定，制定了《公司章程》，并根据《公司章程》设立了包括董事会、监事和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。发行人独立在银行开设账户，不存在与控股股东及实际控制人共用银行账户的情形。

5、业务方面

发行人在业务方面独立于控股股东及实际控制人，具有独立完整的业务能力和自主经营能力。

（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、公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- a. “诚实、信用”的原则；
- b. “平等、自愿、等价、有偿”的原则，产业平台公司对拟发生的关联交易应签订书面合同或协议，其内容应当合法且明确、具体；
- c. “公平、公正、公开”的原则，产业平台公司应采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预产业平台公司的经营，损害产业平台公司的利益；
- d. “商业”原则，拟发生的关联交易的价格原则上应不偏离市场上独立于第三方的价格或收费标准，定价依据应予以明确。对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准；
- e. “必要、合理”的原则，对于拟发生的关联交易，产业平台公司应首先在市场上积极寻找并尽可能就该项关联交易与第三方进行。

2、公司拟与其关联法人或关联自然人达成的关联交易，由董事会集体审议及批准。

3、日常关联交易协议的内容应当至少包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或者明确具体的总量确定方法、付款时间和方式等主要条款。

4、公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的，应当每三年根据本章规定重新履行审议程序及披露义务。

5、依据法律、行政法规、部门规章及《公司章程》等相关规定对关联交易所涉及事项的审批权限及程序有特殊规定的，依据该等规定执行。

（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	0.34

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
资金拆借，作为拆入方	14.71

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 0.00 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	杭州上城区产业发展投资有限公司 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 产投 01

3、债券代码	259311.SH
4、发行日	2025年7月8日
5、起息日	2025年7月10日
6、2026年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2030年7月10日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.79
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	杭州上城区产业发展投资有限公司2025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	25产投02
3、债券代码	259778.SH
4、发行日	2025年10月21日
5、起息日	2025年10月23日
6、2026年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2030年10月23日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.30
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	财通证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
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	不适用

1、债券名称	杭州上城区产业发展投资有限公司2026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	26产发01

3、债券代码	281550.SH
4、发行日	2026年1月27日
5、起息日	2026年1月29日
6、2026年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2031年1月29日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10
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	财通证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
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	不适用

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	259311.SH
债券简称	25产投01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	报告期内均按约定监测和披露
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）	不适用

交叉保护承诺、救济措施、调研发行人债券代码	259778.SH
债券简称	25产投02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者保护条款的	报告期内均按约定监测和披露

监测和披露情况	
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）	不适用

债券代码	281550.SH
债券简称	26产发01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	报告期内均按约定监测和披露
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）	不适用

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
259311.SH	25产投01	否	-	8.00	8.00	0.00
259778.SH	25产投02	否	-	10.00	10.00	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
259311.S	25产投01	8.00	8.00	-	-	-	-

H							
259778.SHH	25 产投 02	10.00	10.00	-	-	-	-

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
259311.SH	25 产投 01	-	偿还有息债务 8 亿元
259778.SH	25 产投 02	-	偿还有息债务 10 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

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
259311.SHH	25 产投 01	全部用于偿还公司有息债务	全部用于偿还公司有息债务	是	是	是	是
259778.SHH	25 产投 02	全部用于偿还公司有息债务	全部用于偿还公司有息债务	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**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	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	浙江省杭州市下城区环城北路 169 号汇金国际大厦西 2 幢 1601 室、
签字会计师姓名	叶增水、王福林、储德燕

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	259311.SH、259778.SH、281550.SH
债券简称	25 产投 01、25 产投 02、26 产发 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	翟逸轩
联系电话	15201299882

（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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
杭州江河置业有限公司	房地产开发	6.62	0.73	19.14	1.20	新增	非同一控制下企业合并

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

无重大不利影响。

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	14.90	-3.32	-
应收票据	银行承兑汇票	0.00	-100.00	到期承兑
应收账款	应收产业园区租金款项及应收产业载体销售款	3.37	466.99	新增应收杭海金座项目销售款
预付款项	预付贸易货款、工程款	0.89	-58.81	预付贸易货款、工程款结转
其他应收款	经营性业务形成的往来款项及与控股股东上城城发之间的往来款项	3.96	-34.75	收回与集团的往来款、本期抵消与江河置业的往来款
存货	库存商品、开发产品、开发成本、周转材料	68.40	23.02	-
其他流动资产	待抵扣进项税	2.95	57.97	新增项目款
长期股权投资	杭州金投上城信息产业投资有限公司、杭州玉皇山南停车管理有限公司的股权投资	0.23	-35.01	杭州江河置业有限公司纳入合并范围

其他非流动金融资产	权益工具投资	1.12	55.56	对杭州雷石钱潮创业投资合伙企业（有限合伙）新增投资
投资性房地产	发行人本级及下属子公司持有的产业园区等房屋建筑物	114.35	17.36	-
固定资产	房屋及建筑物、园区配套设施等	2.15	-4.13	-
在建工程	园区项目建成后拟自用或对外出租的、不需要移交的在建项目	1.25	-70.55	眼谷商业竣工转入投资性房地产
使用权资产	租入房产	1.28	-62.04	租入房产减少
无形资产	固定资产、在建工程科目中园区项目的土地	0.01	-99.63	眼谷商业竣工，土地使用权转入投资性房地产
长期待摊费用	装修费	0.88	-3.35	-
递延所得税资产	新租赁准则调整租赁负债、投资性房地产公允价值变动等	0.04	-46.59	实现盈利并抵扣前期亏损
其他非流动资产	部分划入的无证土地、预付未交付的房产等	6.36	189.61	新增预付购房款

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 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	149,010.47	38.68	/	0.03
投资性房地产	1,143,503.79	175,778.94	/	15.37
合计	1,292,514.26	175,817.62	—	—

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：3.93 亿元；

- 2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.96 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：2.97 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：2.97 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：2.60%，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 0.00 亿元和 19.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动/%。

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	-	-	18.00	18.00	94.74%
银行贷款	-	1.00	-	1.00	5.26%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	1.00	18.00	19.00	-

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 18.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 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 34.69 亿元和 63.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 83.03%。

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	-	-	18.00	18.00	28.35%
银行贷款	-	4.93	40.56	45.49	71.65%

非银行金融机构贷款	-	-	-	-	
其他有息债务	-	-	-	-	
合计	-	4.93	58.56	63.49	-

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 18.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 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 0.00 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	4.00	0.82	386.49	新增 3 亿票据池信用借款
应付账款	5.89	3.13	88.51	新增杭州江河置业有限公司暂估的凤栖江河工程款 3.33 亿元
预收款项	0.46	0.27	74.37	预收款项结转收入
合同负债	7.28	7.47	-2.50	-
应付职工薪酬	0.03	0.02	50.11	绝对值较小，主要系部分奖金未发放
应交税费	0.48	0.57	-15.67	-
其他应付款	23.13	23.28	-0.63	-
一年内到期的非流动负债	1.41	0.60	134.30	一年内到期的长期借款增加、计提应付债券利息
其他流动负债	0.65	0.67	-2.97	-
长期借款	40.56	30.54	32.84	新增银行借款
应付债券	18.00	-	-	2025 年发行公司债 18 亿元
租赁负债	0.94	2.97	-68.47	偿还租赁负债
长期应付款	1.24	1.68	-26.04	-
递延收益	0.06	0.06	-12.50	-
递延所得税负债	3.81	376.00	1.50	-

（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：0.60 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.03 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
杭州金投上城信息产业投资有限公司	否	50.00	主营实业投资，投资咨询	0.47	0.42	-	-

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：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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

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

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。

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《杭州上城区产业发展投资有限公司公司债券年度报告
(2025年)》之盖章页)

杭州上城区产业发展投资有限公司



2026年4月30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：杭州上城区产业发展投资有限公司

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	1,490,104,652.01	1,541,195,814.68
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		12,157,267.72
应收账款	336,723,448.45	59,388,007.24
应收款项融资		
预付款项	89,186,179.25	216,525,837.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	396,364,213.93	607,500,197.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,840,358,170.86	5,560,298,186.40
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	295,026,226.63	186,756,893.48
流动资产合计	9,447,762,891.13	8,183,822,204.55
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	23,425,217.79	36,045,115.66
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	111,942,862.86	71,958,943.34
投资性房地产	11,435,037,888.00	9,743,745,207.00
固定资产	214,875,173.49	224,133,932.82
在建工程	124,987,395.94	424,373,138.97
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	127,847,697.81	336,831,686.61
无形资产	1,055,459.52	285,772,164.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	87,885,672.43	90,932,478.38
递延所得税资产	4,004,878.90	7,497,893.21
其他非流动资产	636,014,918.77	219,611,208.77
非流动资产合计	12,767,077,165.51	11,440,901,769.73
资产总计	22,214,840,056.64	19,624,723,974.28
流动负债：		
短期借款	400,099,305.56	82,242,823.28
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		392,000,000.00
应付账款	589,347,706.34	312,634,054.71
预收款项	46,343,257.55	26,578,113.41
合同负债	727,906,299.32	746,540,785.46
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	2,757,597.71	1,836,999.52
应交税费	47,725,577.10	56,596,696.45
其他应付款	2,313,345,589.28	2,327,937,688.47
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	140,894,698.47	60,135,467.97
其他流动负债	65,063,291.65	67,055,618.36
流动负债合计	4,333,483,322.98	4,073,558,247.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,056,475,631.75	3,053,763,551.98
应付债券	1,800,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	93,567,626.72	296,728,292.99
长期应付款	123,991,349.87	167,645,449.16
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,628,875.00	6,433,000.00
递延所得税负债	381,299,247.12	375,678,437.91

其他非流动负债		
非流动负债合计	6,460,962,730.46	3,900,248,732.04
负债合计	10,794,446,053.44	7,973,806,979.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	225,000,000.00	225,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,251,928,631.00	8,526,493,003.32
减：库存股		
其他综合收益	624,324,834.13	599,072,559.58
专项储备		
盈余公积	39,679,798.23	39,679,798.23
一般风险准备		
未分配利润	263,000,315.42	282,846,922.62
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,403,933,578.78	9,673,092,283.75
少数股东权益	2,016,460,424.42	1,977,824,710.86
所有者权益（或股东权益）合计	11,420,394,003.20	11,650,916,994.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,214,840,056.64	19,624,723,974.28

公司负责人：许海明 主管会计工作负责人：朱铁军 会计机构负责人：熊洁

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：杭州上城区产业发展投资有限公司

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	221,680,222.80	158,296,026.35
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		
其他应收款	2,341,780,000.00	
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	19,262.98	
流动资产合计	2,563,479,485.78	158,296,026.35
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	6,270,621,128.03	6,264,823,152.61
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	87,171,238.27	57,239,066.43
投资性房地产		
固定资产		
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		
递延所得税资产		1,443,123.57
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,357,792,366.30	6,323,505,342.61
资产总计	8,921,271,852.08	6,481,801,368.96
流动负债：		
短期借款	100,099,305.56	
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		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,529,163.09	1,529,163.09
其他应付款	694,100,200.00	133,100,200.00
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	11,276,712.32	
其他流动负债		
流动负债合计	807,005,380.97	134,629,363.09
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,800,000,000.00	
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	1,800,000,000.00	
负债合计	2,607,005,380.97	134,629,363.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	225,000,000.00	225,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,116,652,369.42	6,116,652,369.42
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-27,385,898.31	5,519,636.45
所有者权益（或股东权益）合计	6,314,266,471.11	6,347,172,005.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,921,271,852.08	6,481,801,368.96

公司负责人：许海明 主管会计工作负责人：朱铁军 会计机构负责人：熊洁

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	1,718,149,298.87	1,169,873,540.97
其中：营业收入	1,718,149,298.87	1,169,873,540.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,662,321,169.68	1,106,030,382.12
其中：营业成本	1,449,406,561.30	887,856,461.49
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	19,115,512.70	18,596,559.51
销售费用	55,358.48	926,639.67
管理费用	83,024,207.98	102,322,135.20
研发费用		
财务费用	110,719,529.22	96,328,586.25
其中：利息费用	117,969,199.24	116,850,630.44
利息收入	11,613,112.33	20,703,445.31

加：其他收益	3,487,895.42	812,856.27
投资收益（损失以“-”号填列）	8,249,554.40	2,602,252.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,235,798.37	2,602,252.06
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）	-20,010,181.16	-3,534,496.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,261,922.09	-1,630,978.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,772,367.17	76,256.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,065,842.93	62,169,048.72
加：营业外收入	1,093,974.52	3,430,203.24
减：营业外支出	468,415.83	117,743.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,691,401.62	65,481,508.92
减：所得税费用	39,258,978.63	21,697,995.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,432,422.99	43,783,513.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	20,432,422.99	43,783,513.56
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）	-19,846,607.20	41,069,909.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	40,279,030.19	2,713,603.69
六、其他综合收益的税后净额	25,252,274.55	37,109,345.24
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	25,252,274.55	37,109,345.24
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	25,252,274.55	37,109,345.24

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	25,252,274.55	37,109,345.24
(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	45,684,697.54	80,892,858.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	5,405,667.35	78,179,255.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	40,279,030.19	2,713,603.69
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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：许海明 主管会计工作负责人：朱铁军 会计机构负责人：熊洁

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		
减：营业成本		
税金及附加	21,800.00	1,529,163.09
销售费用		
管理费用	295,939.26	891,588.00
研发费用		
财务费用	25,789,868.73	-1,933,260.87
其中：利息费用	22,444,321.14	
利息收入	912,477.67	1,933,266.87
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	5,797,975.42	2,617,741.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,797,975.42	2,617,743.21
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)	-11,101,828.16	-1,186,226.40
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)	-31,411,460.73	944,024.60
加:营业外收入		
减:营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-31,411,460.73	944,024.60
减:所得税费用	1,494,074.03	377,019.14
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-32,905,534.76	567,005.46
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-32,905,534.76	567,005.46
(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	-32,905,534.76	567,005.46
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:许海明 主管会计工作负责人:朱铁军 会计机构负责人:熊洁

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	1,674,364,053.93	1,688,267,457.35
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	27,184.86	3,784,973.20
收到其他与经营活动有关的现金	688,704,070.39	1,839,231,679.41
经营活动现金流入小计	2,363,095,309.18	3,531,284,109.96
购买商品、接受劳务支付的现金	2,630,100,010.43	3,322,687,077.83
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	58,708,393.20	54,361,416.63
支付的各项税费	107,977,142.16	132,785,540.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,383,775,595.46	1,441,620,125.52
经营活动现金流出小计	4,180,561,141.25	4,951,454,160.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,817,465,832.07	-1,420,170,050.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	107,912,235.26	4,223,549.12
取得投资收益收到的现金		245,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		840.00
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	643,581.19	
投资活动现金流入小计	108,555,816.45	4,469,389.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	278,972,458.13	262,712,959.39
投资支付的现金	180,054,000.00	24,500,000.00
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		448.67
投资活动现金流出小计	459,026,458.13	287,213,408.06
投资活动产生的现金流量净额	-350,470,641.68	-282,744,018.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	11,824,461.92	2,101,167,235.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,968,067,235.00
取得借款收到的现金	5,818,293,235.87	3,274,077,790.43
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,830,117,697.79	5,375,245,025.43
偿还债务支付的现金	3,489,802,772.48	2,752,052,822.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,991,414.90	176,952,179.00
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	33,478,199.33	551,523,914.10
筹资活动现金流出小计	3,713,272,386.71	3,480,528,915.99
筹资活动产生的现金流量净额	2,116,845,311.08	1,894,716,109.44
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	-51,091,162.67	191,802,040.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,540,809,027.68	1,349,006,987.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,489,717,865.01	1,540,809,027.68

公司负责人：许海明 主管会计工作负责人：朱铁军 会计机构负责人：熊洁

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	561,912,477.67	1,933,266.87
经营活动现金流入小计	561,912,477.67	1,933,266.87
购买商品、接受劳务支付的现金	19,262.98	
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	72,750.46	386,951.60
支付其他与经营活动有关的现金	2,346,333,964.52	891,594.00
经营活动现金流出小计	2,346,425,977.96	1,278,545.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,784,513,500.29	654,721.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,966,000.00	2,123,549.12
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	3,966,000.00	2,123,549.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	45,000,000.00	10,000,000.00
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	45,000,000.00	10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-41,034,000.00	-7,876,450.88
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	4,044,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,044,000,000.00	
偿还债务支付的现金	2,144,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,068,303.26	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,155,068,303.26	
筹资活动产生的现金流量净额	1,888,931,696.74	
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	63,384,196.45	-7,221,729.61
加：期初现金及现金等价物余额	158,296,026.35	165,517,755.96
六、期末现金及现金等价物余额	221,680,222.80	158,296,026.35

公司负责人：许海明 主管会计工作负责人：朱铁军 会计机构负责人：熊洁