
上海中环投资开发(集团)有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司审计委员会已对中期报告提出书面审核意见，审计委员会已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读本公司债券募集说明书中“重大事项提示”和“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的“风险因素”没有重大变化。

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	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	12
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	13
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	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	16
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	18
三、 合并报表范围调整	18
四、 资产情况	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借	20
六、 负债情况	20
七、 利润及其他损益来源情况	22
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	22
九、 对外担保情况	22
十、 重大诉讼情况	22
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	23
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	23
一、 发行人为可交换公司债券发行人	错误！未定义书签。
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	错误！未定义书签。
三、 发行人为绿色公司债券发行人	错误！未定义书签。
四、 发行人为永续期公司债券发行人	错误！未定义书签。
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	错误！未定义书签。
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	错误！未定义书签。
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	错误！未定义书签。
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	错误！未定义书签。
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	错误！未定义书签。
十、 发行人为纾困公司债券发行人	错误！未定义书签。
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人	错误！未定义书签。
十二、 其他专项品种公司债券事项	错误！未定义书签。
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	23
第六节 备查文件目录	24
财务报表	26
附件一： 发行人财务报表	26

释义

常用词语释义		
中环集团、发行人、公司、本公司	指	上海中环投资开发（集团）有限公司
普陀区国资委、股东、实际控制人、出资人	指	上海市普陀区国有资产监督管理委员会
主承销商	指	平安证券股份有限公司
债券受托管理人	指	平安证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
24 中环 01	指	上海中环投资开发（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）
陆家嘴物业	指	上海中环陆家嘴物业管理有限公司
中环国际酒店	指	中环国际酒店（上海）有限公司
法定节假日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海中环投资开发(集团)有限公司
中文简称	上海中环
外文名称（如有）	ZHONGHUANGROUPCO,LTD
外文缩写（如有）	-
法定代表人	胡礼刚
注册资本（万元）	67,000
实缴资本（万元）	67,000
注册地址	上海市 普陀区新会路 468 号
办公地址	上海市 普陀区新会路 468 号
办公地址的邮政编码	200060
公司网址（如有）	www.zhonghuangroup.com
电子信箱	wangyl@zhonghuangroup.com

二、信息披露事务负责人

姓名	余晓栋
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	上海市普陀区新会路 468 号
电话	021-62272325
传真	021-32530107
电子信箱	yuxd@zhonghuangroup.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：上海市普陀区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市普陀区国有资产监督管理委员会

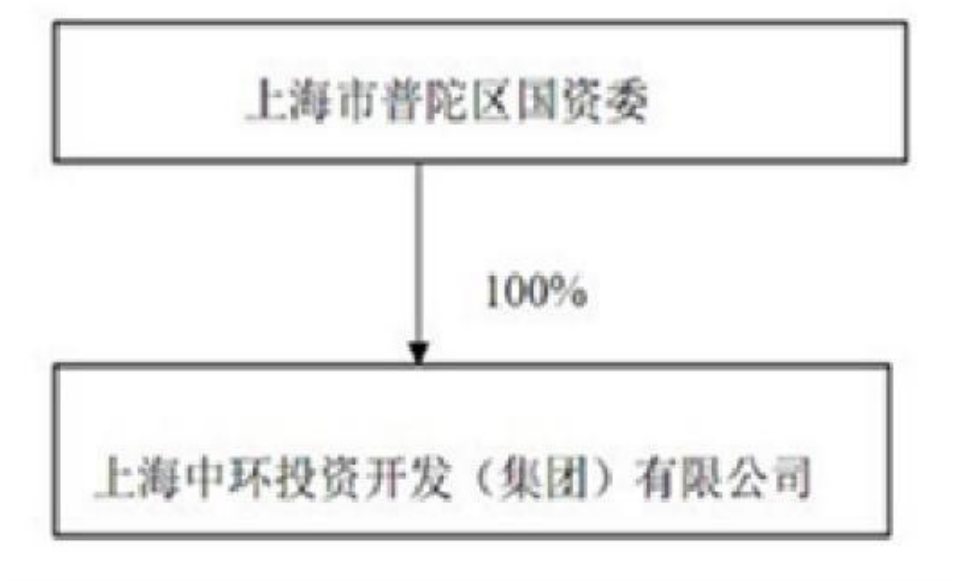
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，无受限

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%，无受限

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

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用□不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	黄有训	董事	聘任	2026-1-16	2026-2-6
董事	唐伟	董事	辞任	2026-1-16	2026-2-6
高级管理人员	蔡丽萍	副总经理	聘任	2026-2-28	不适用

（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8.33%。

（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：胡礼刚

发行人的董事长或执行董事：胡礼刚

发行人的其他董事：邵新杰、修雪嵩、陈春阳、宗磊、黄有训、汪东

发行人的审计委员会：陈春阳、黄有训、修雪嵩

发行人的总经理：邵新杰

发行人的财务负责人：曾海英

发行人的其他非董事高级管理人员：顾伟文、蔡丽萍、徐毅洁、余晓栋、曾海英

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

公司是上海市普陀区以房地产开发建设和商业地产运营管理为主业，集物业管理、酒店经营、养老服务等产业为一体的多元化竞争类企业，公司在区域内定位重要，在手项目中尚有一定比例的保障房，未来可持续在项目获取、资金等方面得到股东及相关方的大力支持。

（1）房地产销售业务。公司为上海市普陀区国资委下属主要的综合性房地产投资开发企业，从事房地产开发业务三十余年，拥有国家房地产开发一级资质。房地产开发业务主要由公司本部及项目公司负责运营，业务类型包括动迁保障房、住宅商品房和商业地产等。经过多年发展，公司积累了丰富的项目经验，承接了上海市级重点工程、上海中心城区最大城中村改造“红旗村”地块城中村改造、“药水弄”和“朱家湾”两大棚户区、上海市跨世纪示范居住区上海万里城、桃浦镇项目、真如社区等多个项目的开发建设，项目经验丰富，口碑良好，目前在手项目涵盖住宅、商办、保障房等多种业态，经营业态多元，在普陀区房地产开发市场仍具有较强的市场竞争力。公司经营区域主要集中于上海市普陀区，2026年1-6月，公司房地产销售业务收入为30.82亿元。

（2）房产租赁业务。公司租赁房产主要位于上海市，部分位于海口市，主要由上海中环商

业经营有限公司等负责运营。经营项目为海口中环国际广场、办公楼、沿街商铺、商业综合体、养老院、长租公寓等。2026 年 1-6 月，公司房产租赁业务实现收入 0.93 亿元。

（3）物业管理业务。发行人物业管理收入主要由子公司中环陆家嘴物业公司经营，具备一级物业服务资质。2026 年 1-6 月，公司物业管理业务实现收入 0.61 亿元。

（4）酒店服务业务。发行人酒店服务业务由子公司中环国际酒店公司经营，发行人持有上海中环国际酒店。2026 年 1-6 月，公司酒店服务业务实现收入 0.04 亿元。

（5）养老康养业务。发行人养老康养业务主要由子公司上海中环颐禾养老服务有限公司经营，收入主要来源于万康源护理院。2026 年 1-6 月，公司养老康养业务实现收入 0.11 亿元。

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

公司所处行业地位及面临的主要竞争状况

1) 发行人行业地位分析

公司为上海市普陀区国资委下属主要的综合性房地产投资开发企业，从事房地产开发业务三十余年，拥有国家房地产开发一级资质。房地产开发业务主要由公司本部及项目公司负责运营，业务类型包括动迁保障房、住宅商品房和商业地产等。

经过多年发展，公司积累了丰富的项目经验，承接了上海市级重点工程、上海中心城区最大城中村改造“红旗村”地块城中村改造、“药水弄”和“朱家湾”两大棚户区、上海市跨世纪示范居住区上海万里城、桃浦镇项目、真如社区等多个项目的开发建设，项目经验丰富，口碑良好，目前在手项目涵盖住宅、商办、保障房等多种业态，经营业态多元，跟踪期内在普陀区房地产开发市场仍具有较强的市场竞争力。

上海市普陀区地方经济和财政实力很强，公司是普陀区以房地产开发建设和商业地产运营管理为主业，集物业管理、酒店经营、养老服务等产业为一体的多元化竞争类企业。公司在区域内定位重要，在上海市普陀区房地产开发市场仍具有较强的市场竞争力，可持续在项目获取、资金等方面得到政府的大力支持。

2) 发行人的竞争优势

①依托股东的强大背景优势，坚持市场化发展。公司作为普陀区国资委下属主要的综合性房地产投资开发企业，承担了上海中心城区最大的城中村改造“红旗村”等房地产项目的开发建设，项目经验丰富，经营业态多元，跟踪期内在上海市普陀区房地产开发市场仍具有较强的市场竞争力。

②极具发展潜力区域的准确定位，主业突出，发展战略明确。公司运营成熟，其项目主要聚焦上海新城区域，重点关注普陀区，并通过与战略合作伙伴联手的方式开发房地产项目。公司坚持以开发中高端精品住宅为主，并辅以开发优质商用物业，运营物业业态分别为写字楼、商场、酒店和公寓等。

③较高的成本控制水平。公司采用动态成本控制措施，引进业内相关领域的高端人才，针对项目开发中各项重点业务制度及开发时序，编制了包括合格供应商管理、项目公司管理、施工检查管理、设计制度管理、招标（采购）管理等制度，结合母公司全产业链整合的优势，注重工程前期到社区配套的全部成本及造价，在总部设置的成本“天花板”基础上，采用成本“探底法”与项目要求结合，寻找成本控制的最优方案。

④加强外部合作。公司充分利用国有企业良好的信誉，凭借中环集团品牌的良好口碑获得多方的信任。近年来，公司与中海集团等央企及普陀城投等区域内国企合作，尝试建立长期的战略联盟关系，并取得了阶段性成果，其中中建七局已与普陀区人民政府签订战略合作框架协议。公司将继续积极发挥整合资源的能力，开展战略合作，实现共赢共享、共同发展。

⑤探索多元化经营。公司围绕房地产主业，进行了配套产业的探索。中环陆家嘴物业 2011 年开始陆续承接同济大学动物实验中心大楼、医学与生命科学大楼、创意学院、实践中心的院校物业管理，同时也承接了中环现代大厦商办楼的物业，在转型发展上取得进展。中环国际酒店于 2011 年加入世界金钥匙酒店联盟，成为普陀区首家被国家旅游局评定的“金叶级”绿色旅游饭店。

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。

（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 (%)
房地产销售	308,180.45	276,882.97	10.16	94.68	32,158.42	4,856.34	84.90	66.57
房产出租	9,339.45	5,110.56	45.28	2.87	8,473.37	2,589.45	69.44	17.54
物业管理服务	6,125.98	6,490.54	-5.95	1.88	5,892.98	5,697.40	3.32	12.20
酒店服务	435.48	616.76	-41.63	0.13	812.84	706.13	13.13	1.68
房地产销售代理	-	-	-	-	-	183.65	-	-
养老康养服务	1,120.05	1,192.87	-6.50	0.34	731.25	906.14	-23.92	1.51
其他	297.18	83.48	71.91	0.09	237.40	72.03	69.66	0.49
合计	325,498.59	290,377.17	10.79	100.00	48,306.26	15,011.14	68.93	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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）报告期内发行人房地产销售业务收入较上年同期增加 89.75%，成本增加 98.25%，毛利率减少 74.74%，主要系中环桃源里项目 2026 年 1 月交付后开始结转销售收入和成本，2026 年 1-6 月毛利率减少主要系 2025 年收到保障房项目销售尾款导致当年度毛利率较高；

（2）报告期内发行人房屋出租业务成本较上年同期增加 49.33%，主要系汇乐居、桃乐居等长租公寓开始实际投入运营所致；

（3）报告期内发行人酒店服务业务收入较上年同期减少 86.65%，毛利率减少 54.75%，主要系 2026 年上半年发行人酒店更新改造，导致收入减少，毛利率下降；

（4）养老康养老服务收入较上年同期增加 34.71%，主要系 2026 年上半年万康源护理院进入正式运营并产生收入；

（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

公司是普陀区以房地产开发建设和商业地产运营管理为主业，集物业管理、酒店经营、养老服务等产业为一体的多元化竞争类企业。公司作为普陀区国资委下属主要的综合性房地产投资开发企业，承担了上海中心城区最大的城中村改造“红旗村”等房地产项目的开发建设，项目经验丰富，经营业态多元，在上海市普陀区房地产开发市场仍具有较强的市场竞争力。公司在区域内定位重要，公司已完工项目综合去化率在 90%以上，在手项目中尚有一定比例的保障房，未来可持续在项目获取、资金等方面得到股东及相关方的大力支持。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕上海加快建设“五个中心”和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的重要使命，主动融入对接普陀区委区政府提出建设“经济发展高质量、城区形象高颜值、人民生活高品质、城区治理高效能、干部人才高素质”发展目标，聚焦“一带一心一城”空间布局，着力打造“住宅地产、科创地产、商务楼宇、邻里商业及城市轻奢综合体”等组合式产品线，通过单体更新或片区开发，逐步形成“产城融合、产金融融合、产学研融合为一体”的发展模式，实现从单一的“地产开发商”模式向“城市更新建设开发运营集成服务商”的升级转型，公司愿景成为上海中小房地产开发领军企业以及城市更新建设开发运营集成服务商。

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）政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，近年我国坚持“房住不炒”，延续“因城施策”，调控政策和信贷环境整体趋紧，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

措施：

针对上述风险，公司将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，强化风险防范意识，同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

（2）市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本。地价成本占比较大、售价难以有效提升的情形给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

措施：

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市 and 地区。公司将不断优化发展战略，坚持适度规模，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

（3）土地储备较少的风险

措施：

土地储备是房企最重要的生产资料。中环集团在市场调整期投资力度不减时采取放缓拿地节奏。在市场深度调整期，中环集团凭借开发经验、市场研判及良好的财务状况，在拿地时凸显优势。整体而言，中环集团投资拿地方面比较谨慎。集团应主动适应新形势，构建新的发展模式，做强房地产主业开发，积极探索城市更新综合开发等领域转型升级，满足高质量发展阶段的新要求。

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

1、业务独立情况

公司拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；公司能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立情况

公司目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与出资人之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。公司不存在以资产、权益或信誉为股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

3、人员独立情况

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司董事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

4、财务独立情况

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

报告期内，公司不存在资金被股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规担保的情形。

5、机构独立情况

公司法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预本公司经营活动的情况。

（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

发行人对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

1、决策权限

（1）非控股关联方涉及交易金额在人民币 500 万元以上的关联交易，由党委会前置研究后，由董事会会议讨论形成预案，提交股东会（出资人）批准后生效。

2、决策程序

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议需经非关联董事过半数通过，出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交出资人审议。

3、定价机制

公司关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

- （1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- （2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- （3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利

润)定价;

(4) 若没有国家定价、市场价格,也不适合以成本加成法定价的,采用协议定价方式。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法,并在相关的关联交易协议中予以明确。

(四) 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

(五) 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

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	上海中环投资开发(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 中环 01
3、债券代码	253834.SH
4、发行日	2024 年 3 月 18 日
5、起息日	2024 年 3 月 20 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 3 月 20 日
7、到期日	2031 年 3 月 20 日
8、债券余额	27.7
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	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	平安证券股份有限公司,华鑫证券有限责任公司,长城证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	253834.SH
------	-----------

债券简称	24 中环 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	☐ 是 ☒ 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）	第 1 项票面利率调整选择权： 1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。 2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定： 调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。 若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。 4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。 第 2 项投资者回售选择权： 1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。 2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务： （1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 （2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 （3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。 （4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 （5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 （6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。 3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承

	诺履行如下义务： （1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 （2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。 发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。 如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。
债券选择权条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

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	253834.SH
债券简称	24 中环 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	（一）发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：（1）金钱给付义务的种类：①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；②委托贷款；③承兑汇票；④金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；⑤资产管理计划融资；⑥理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；⑦除本期债券外的公司信用类债券。（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。（二）发行人在债券存续期内，出现违反本条款第（一）条中约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。（三）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。（四）发行人违反交叉保护条款且未在本条款第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。具体约定如下：“如发行人违反本章相关承诺要

	求且未能在交叉保护承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展”
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 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
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

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：253834.SH

债券简称	24 中环 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：本期债券为无担保债券。 2、偿债计划：偿债计划本期债券的起息日为 2024 年 3 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2025 年至 2031 年间每年的 3 月 20 日为本期债券上一计息年度的付息日，但若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 3 月 20 日；若债券持有人在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 20 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）。本期债券兑付日为 2031 年 3 月 20 日。但若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，

	则回售部分债券的本金兑付日为 2027 年 3 月 20 日；若债券持有人在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2029 年 3 月 20 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证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，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 3、偿债保障措施：为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。（1）专门部门负责偿付工作。发行人指定融资相关部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划。发行人拟开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（3）制定债券持有人会议规则。发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关债券持有人会议规则的具体内容，详见募集说明书第十二节“债券持有人会议”。（4）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请平安证券担任本期债券的债券受托管理人，并与平安证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第十三节“债券受托管理人”。（5）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
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）	不适用
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	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

的影响（如有）

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 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	75,970.02	-56.98	主要系偿还到期债务
交易性金融资产	分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,940.00	100.00	主要系新增结构性存款
应收账款	应收房租、物业费	71,205.50	20.81	-
预付款项	预付工程、设备款	630.64	-0.44	-
其他应收款	往来款	7,877.09	3.31	-
存货	开发成本	800,421.37	-27.04	-
其他流动资产	待抵扣进项税、预缴税金	36,151.38	-19.24	-
长期股权投资	股权投资	1,301.67	-4.47	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他权益工具投资	股权投资	1,475.06	-	-
投资性房地产	房屋、建筑物	297,360.29	10.86	-
固定资产	房屋、建筑物	29,134.33	-0.87	-
在建工程	长寿路 468 号装修工程	241.83	100.00	主要系新增长寿路 468 号装修工程项目
使用权资产	房屋及建筑物	140.52	-4.22	-
无形资产	软件、使用权	41.51	-29.83	-
商誉	合并企业形成	64.66	-	-
长期待摊费用	装修费用等	568.07	-35.68	主要系颐禾公司装修费减少所致
递延所得税资产	资产减值准备	4,129.51	-	-
其他非流动资产	投资性拆借款	190,301.18	-	-

（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（%）
投资性房地产	29.74	18.23	-	61.30
存货	80.04	21.80	-	27.23
固定资产	2.91	0.59	-	20.13
合计	112.70	40.61	—	—

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
--------	------	----------	------	------	-------------

真如镇街道 236 街坊 42 丘	21.80	无	21.80	抵押融资	系发行人正常经营，预计对发行人不产生重大不利影响。
-------------------------	-------	---	-------	------	---------------------------

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.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

☐是 ☒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 60.99亿元和55.35亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.25%。

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	-	27.70	-	27.70	50.05
银行贷款	-	0.60	17.30	17.90	32.34
非银行金融机构贷款	-	-	2.25	2.25	4.07
其他有息债务	-	4.50	3.00	7.50	13.55
合计	-	32.80	22.55	55.35	—

：上述有息债务统计包括利息。

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27.70亿元，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77.28亿元和69.50亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.07%。

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	-	27.70	-	27.70	39.86
银行贷款	-	5.61	26.44	32.05	46.11
非银行金融机构贷款	-	-	2.25	2.25	3.24
其他有息债务	-	4.50	3.00	7.50	10.79
合计	-	37.81	31.69	69.50	—

：上述有息债务统计包括利息。

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27.70亿元，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1000万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	46,000.00	666.17	新增银行借款
应付账款	47,425.39	-28.24	-
预收款项	869.25	-22.41	-
合同负债	180,889.19	-56.05	桃源里商品房项目预售房款减少
应付职工薪酬	0.87	-19.50	-
应交税费	1,389.95	-70.36	土地增值税减少
其他应付款	59,480.99	-5.54	-
一年内到期的非流动负债	294,446.11	129.42	24 中环 01 转入一年内到期的应付债券
其他流动负债	506.76	-96.90	待确认销售税额减少
流动负债合计	631,008.51	-9.48	-
长期借款	264,429.28	-9.41	-
租赁负债	65.26	-8.25	-
长期应付款	19,844.96	-1.65	-

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
预计负债	26.17	-	-
递延收益	18.51	-	-
递延所得税负债	370.39	-	-
其他非流动负债	100,624.61	19.01	-

（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：1.33亿元

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

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：0.1亿元

报告期末对外担保的余额：0亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.1亿元

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

（截至 2026 年 6 月末，除房地产按揭贷款产生的阶段性担保外，公司不存在其他对外担保。）

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

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

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中期报告、半年度财务信息。

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/disclosure/bond/announcement/company/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《上海中环投资开发（集团）有限公司 2026 年公司债券中期报告》盖章页）

上海中环投资开发（集团）有限公司
2026 年 8 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位： 上海中环投资开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	759,700,164.45	1,766,114,470.23
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	169,400,000.00	
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	712,055,017.79	589,402,886.84
应收款项融资		
预付款项	6,306,410.05	6,334,231.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	78,770,909.44	76,244,943.98
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,004,213,662.80	10,970,182,189.00
其中：数据资源		
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	361,513,813.98	447,623,240.55
流动资产合计	10,091,959,978.51	13,855,901,962.18
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	13,016,653.89	13,625,796.21
其他权益工具投资	14,750,564.20	14,750,564.20
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,973,602,892.75	2,682,224,248.08
固定资产	291,343,340.69	293,901,644.04
在建工程	2,418,283.00	
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	1,405,210.14	1,467,134.94
无形资产	415,116.56	591,582.87
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	646,607.64	646,607.64
长期待摊费用	5,680,653.28	8,832,274.72
递延所得税资产	41,295,108.69	41,295,108.69
其他非流动资产	1,903,011,802.32	1,903,011,802.32
非流动资产合计	5,247,586,233.16	4,960,346,763.71
资产总计	15,339,546,211.67	18,816,248,725.89
流动负债：		
短期借款	460,000,000.00	60,038,683.33
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	474,253,940.85	660,874,243.21
预收款项	8,692,473.05	11,203,350.24
合同负债	1,808,891,909.32	4,115,506,649.54
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	8,725.55	10,839.75
应交税费	13,899,501.77	46,893,459.56
其他应付款	594,809,851.91	629,685,481.28
其中：应付利息		
应付股利	51,237,591.87	70,000,000.00
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	2,944,461,109.45	1,283,454,454.35
其他流动负债	5,067,576.38	163,612,665.31
流动负债合计	6,310,085,088.28	6,971,279,826.57
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,644,292,832.60	2,919,082,690.35
应付债券		2,763,171,741.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	652,631.73	711,318.52
长期应付款	198,449,589.27	201,772,865.55
长期应付职工薪酬		

预计负债	261,720.00	261,720.00
递延收益	185,128.12	185,128.12
递延所得税负债	3,703,899.79	3,703,899.79
其他非流动负债	1,006,246,097.71	845,535,472.72
非流动负债合计	3,853,791,899.22	6,734,424,836.80
负债合计	10,163,876,987.50	13,705,704,663.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	670,000,000.00	670,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	664,011,891.62	664,011,891.62
减：库存股		
其他综合收益	-26,428,016.85	-26,428,016.85
专项储备		
盈余公积	1,000,849,597.96	1,000,849,597.96
一般风险准备		
未分配利润	2,819,700,624.70	2,754,533,068.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,128,134,097.43	5,062,966,541.29
少数股东权益	47,535,126.74	47,577,521.23
所有者权益（或股东权益）合计	5,175,669,224.17	5,110,544,062.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,339,546,211.67	18,816,248,725.89

公司负责人：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英

母公司资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位：上海中环投资开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	272,716,426.49	1,063,872,643.57
交易性金融资产	90,000,000.00	
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	45,795,639.97	18,224,116.04
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	8,585,161,010.99	8,649,682,437.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货	424,599,330.95	424,599,330.95
其中：数据资源		
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	9,418,272,408.40	10,156,378,528.25
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	1,272,338,058.31	1,272,947,200.63
其他权益工具投资	14,750,564.20	14,750,564.20
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,000,578,283.66	1,020,123,048.70
固定资产	27,114,849.51	27,506,301.00
在建工程	2,418,283.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	440,162.02	440,162.02
无形资产		134,366.29
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	40,459,247.14	40,459,247.14
其他非流动资产	1,903,011,802.32	1,903,011,802.32
非流动资产合计	4,261,111,250.16	4,279,372,692.30
资产总计	13,679,383,658.56	14,435,751,220.55
流动负债：		
短期借款	460,000,000.00	60,038,683.33
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	27,490,996.20	34,981,316.24
预收款项	4,578,801.91	9,159,047.51
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	11,948,979.40	11,856,730.75
其他应付款	4,518,245,809.36	4,563,572,518.87
其中：应付利息		
应付股利	51,237,591.87	70,000,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,901,257,827.88	1,234,771,654.55
其他流动负债		
流动负债合计	7,923,522,414.75	5,914,379,951.25
非流动负债：		

长期借款	1,271,623,468.75	1,336,000,000.00
应付债券		2,763,171,741.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	198,347,987.27	201,671,263.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,447,156.56	3,447,156.56
其他非流动负债	1,006,246,097.71	845,535,472.72
非流动负债合计	2,479,664,710.29	5,149,825,634.58
负债合计	10,403,187,125.04	11,064,205,585.83
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	670,000,000.00	670,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	673,966,844.78	673,966,844.78
减：库存股		
其他综合收益	-26,428,016.85	-26,428,016.85
专项储备		
盈余公积	1,000,849,597.96	1,000,849,597.96
未分配利润	957,808,107.63	1,053,157,208.83
所有者权益（或股东权益）合计	3,276,196,533.52	3,371,545,634.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,679,383,658.56	14,435,751,220.55

公司负责人：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	3,254,985,875.46	483,062,626.94
其中：营业收入	3,254,985,875.46	483,062,626.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,124,697,366.09	306,966,174.19
其中：营业成本	2,903,771,712.04	150,111,424.95
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	18,152,973.68	11,905,102.07

销售费用	63,254,221.84	2,477,423.84
管理费用	63,365,457.73	66,521,219.47
研发费用		
财务费用	76,153,000.80	75,951,003.86
其中：利息费用	78,900,512.26	79,054,599.34
利息收入	2,988,360.75	3,226,867.03
加：其他收益	401,183.59	699,680.54
投资收益（损失以“－”号填列）	2,097,471.01	1,692,064.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		17,503,013.64
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	158,796.18	115,213.92
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	132,945,960.15	196,106,425.07
加：营业外收入	4,367,971.97	52,698,510.79
减：营业外支出	4,019,048.73	1,138,788.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	133,294,883.39	247,666,147.17
减：所得税费用	55,793,803.11	60,369,578.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	77,501,080.28	187,296,568.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	77,501,080.28	187,296,568.73
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）	77,543,474.77	187,323,862.05
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-42,394.49	-27,293.32
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综		

合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	77,501,080.28	187,296,568.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	77,543,474.77	187,323,862.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-42,394.49	-27,293.32
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：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	62,037,943.98	74,704,527.31
减：营业成本	31,242,581.44	21,994,264.72
税金及附加	8,208,740.08	7,037,392.93
销售费用	220,088.35	376,362.42
管理费用	40,845,389.93	46,756,513.61
研发费用		
财务费用	66,412,414.28	76,683,045.19
其中：利息费用	91,738,619.75	109,601,448.65
利息收入	25,342,126.44	32,933,374.16
加：其他收益	62,617.89	61,585.98
投资收益（损失以“－”号填	1,787,269.48	1,226,215.87

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		17,503,013.64
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	157,540.39	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-82,883,842.34	-59,352,236.07
加：营业外收入	2,929,192.99	51,883,978.28
减：营业外支出	3,018,533.22	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-82,973,182.57	-7,468,257.79
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-82,973,182.57	-7,468,257.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-82,973,182.57	-7,468,257.79
（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	-82,973,182.57	-7,468,257.79
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：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英

合并现金流量表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
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	943,820,442.90	1,050,694,254.72
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		
收到其他与经营活动有关的现金	15,003,562.31	14,648,757.57
经营活动现金流入小计	958,824,005.21	1,065,343,012.29
购买商品、接受劳务支付的现金	422,671,605.40	800,228,875.97
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	66,178,519.23	68,678,255.14
支付的各项税费	141,759,012.00	140,996,434.40
支付其他与经营活动有关的现金	77,411,366.60	65,059,045.64
经营活动现金流出小计	708,020,503.23	1,074,962,611.15
经营活动产生的现金流量净额	250,803,501.98	-9,619,598.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,146,000,000.00	446,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,706,613.33	2,610,886.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	232,812.00	126,470.00
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	1,148,939,425.33	448,737,356.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,821,194.41	55,233,399.61
投资支付的现金	1,315,400,000.00	576,200,000.00
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	1,423,221,194.41	631,433,399.61
投资活动产生的现金流量净额	-274,281,769.08	-182,696,043.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,722,830,560.45	542,113,274.29
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,722,830,560.45	542,113,274.29
偿还债务支付的现金	2,502,523,500.52	212,623,717.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	203,079,820.61	295,623,668.01
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	63,078.00	186,600.00
筹资活动现金流出小计	2,705,666,399.13	508,433,985.29
筹资活动产生的现金流量净额	-982,835,838.68	33,679,289.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,006,314,105.78	-158,636,353.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,766,014,270.23	1,622,067,556.29
六、期末现金及现金等价物余额	759,700,164.45	1,463,431,203.13

公司负责人：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
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	55,057,374.91	64,230,549.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	84,733,230.73	378,786,178.02
经营活动现金流入小计	139,790,605.64	443,016,727.10
购买商品、接受劳务支付的现金	23,705,613.99	36,641,827.82
支付给职工及为职工支付的现金	33,646,503.18	33,625,211.25
支付的各项税费	9,424,289.87	11,535,693.04
支付其他与经营活动有关的现金	50,716,506.55	79,652,225.50
经营活动现金流出小计	117,492,913.59	161,454,957.61
经营活动产生的现金流量净额	22,297,692.05	281,561,769.49

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	810,000,000.00	120,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,396,411.80	2,145,037.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	181,852.00	
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	812,578,263.80	122,145,037.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,765,068.41	65,994.00
投资支付的现金	900,000,000.00	180,000,000.00
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	902,765,068.41	180,065,994.00
投资活动产生的现金流量净额	-90,186,804.61	-57,920,956.04
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	1,410,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,410,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,974,000,000.00	211,623,717.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	159,267,104.52	252,053,382.09
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,133,267,104.52	463,677,099.37
筹资活动产生的现金流量净额	-723,267,104.52	-463,677,099.37
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	-791,156,217.08	-240,036,285.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,063,872,643.57	572,544,364.71
六、期末现金及现金等价物余额	272,716,426.49	332,508,078.79

公司负责人：胡礼刚 主管会计工作负责人：邵新杰 会计机构负责人：曾海英