
山东城资国有资产运营（集团）有限公司

公司债券中期报告

（2025 年）

二〇二五年八月

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。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）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

截至 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与《2019 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》中披露的风险揭示内容没有重大变化。

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.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
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.....	13
四、 公司债券募集资金使用情况.....	13
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.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	14
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	14
六、 负债情况.....	15
七、 利润及其他损益来源情况.....	16
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.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 重大诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	17
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	17
第六节 备查文件目录.....	18
财务报表.....	20
附件一： 发行人财务报表.....	20

释义

发行人、公司、山东城资	指	山东城资国有资产运营（集团）有限公司
19 费城资债 01、PR 费城 01	指	2019 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券
国家发改委、国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
元、万元和亿元	指	人民币元、万元和亿元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	山东城资国有资产运营（集团）有限公司
中文简称	山东城资
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	胡东方
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	山东省临沂市 费县费城街道文砚路北侧（乡村振兴培训中心综合楼 7 楼 715）
办公地址	山东省临沂市 费县费城街道文砚路北侧（乡村振兴培训中心综合楼 7 楼 715）
办公地址的邮政编码	276000
公司网址（如有）	无
电子信箱	fxcz1233@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡东方
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、总经理
联系地址	山东省临沂市费县费城街道文砚路北侧（乡村振兴培训中心综合楼 7 楼 715）
电话	0539-5258817
传真	0539-5221558
电子信箱	fxcz1233@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：山东城资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：费县国有资产管理服务中心

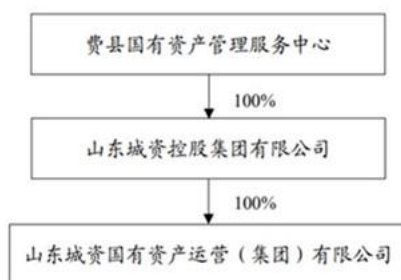
报告期末控股股东资信情况：报告期末，发行人控股股东为山东城资控股集团有限公司，资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：报告期末，发行人实际控制人为费县国有资产管理服务中心，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：报告期末，发行人控股股东山东城资控股集团有限公司持有发行人 100%股权，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：报告期末，发行人实际控制人费县国有资产管理服务中心持有发行人 100%股权，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

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	沈忱	董事	免职	2025 年 5 月	2025 年 5 月
董事	魏凯	董事	任职	2025 年 5 月	2025 年 5 月
监事	刘强	监事	免职	2025 年 5 月	2025 年 5 月
监事	林森	监事	任职	2025 年 5 月	2025 年 5 月

（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 20%。

（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：胡东方

发行人的董事长或执行董事：胡东方

发行人的其他董事：孙昊、王永涛、魏凯、孙浩、钟洪涛、周卫民

发行人的监事：李振哲、张雯、林森

发行人的总经理：胡东方

发行人的财务负责人：刘贞明

发行人的其他非董事高级管理人员：-

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

公司经营范围包括许可项目：房地产开发经营；污水处理及其再生利用；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；旅游业务；河道采砂；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；建设工程勘察。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地使用权租赁；房地产咨询；园区管理服务；城市公园管理；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；城市绿化管理；市政设施管理；城乡市容管理；水污染治理；停车场服务；森林公园管理；国内贸易代理；物业管理；土地整治服务；资产评估；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；木材加工；日用木制品制造；日用木制品销售；人造板制造。（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）

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

公司代建业务主要为保障房建设。主要由公司本部、子公司费县城资城建开发有限公司负责。公司保障性住房建设资金主要来源于自有资金、外部融资及财政资金。部分项目建设模式为委托代建模式，项目完工后由政府按照经审核的项目总投资额加成一定比例的代建管理费与公司进行结算，公司将结算款确认为保障性住房建设业务收入。部分保障性住房建设项目建设完工后将由公司进行销售。

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（%）
商品房销售	2,482.45	1,298.75	47.68	3.46	142,601.58	122,499.15	14.10	88.00
供暖业务	5,465.55	8,888.65	-62.63	7.61	4,966.57	6,278.42	-26.41	3.06
代建业务	62,202.74	58,244.38	6.36	86.64	14,402.39	13,213.20	8.26	8.89
其他业务	1,645.56	649.12	60.55	2.29	77.69	60.30	22.37	0.05
合计	71,796.30	69,080.90	3.78	100.00	162,048.22	142,051.08	12.34	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. 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）2025 年 1-6 月，发行人商品房销售业务营业收入同比下降 98.26%，营业成本同比下降 98.94%，主要系上年同期山东城资国有资产运营（集团）有限公司预售商品房（河畔花语小区）确认收入所致；

（2）2025 年 1-6 月，发行人供暖业务营业收入同比增长 10.05%，营业成本同比增长 41.57%，主要系蒸汽成本上升及暂估部分成本所致；

（3）2025 年 1-6 月，发行人代建业务营业收入同比增长 331.89%，营业成本同比增长 340.80%，主要系本期代建业务蒙阳社区项目确认收入所致；

（4）2025 年 1-6 月，发行人其他业务营业收入同比增长 2,018.11%，营业成本同比增长 976.48%，主要系集团公司房屋出租收入及相关成本增幅较大所致。

（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

发行人将利用临沂市和费县近年来快速的发展势头和良好的经济环境，加大公司结构调整和资源整合力度，为公司的长远发展打下坚实基础。在融资方面，发行人将进一步提高自身盈利能力，同时优化融资结构，逐步构建多元化的融资格局。一方面，发行人将根据项目特点灵活运用各种项目融资方式；另一方面，积极寻求民间资本和社会资本参与投资建设，为城市建设提供多渠道的稳定资金来源。

在内部管理方面，发行人将按现代企业制度要求，巩固和完善法人治理结构，建立、健全和完善各项内部管理制度，加强人才引进和培养，强化业务运营科学管理，全面提升管理水平，建立企业自我约束与监督机制。

未来，伴随“费县十四五规划”的全面实施，发行人在费县城市基础设施投资建设方面将扮演重要角色。发行人将围绕费县东城新区社区建设项目和费县低碳产业园建设项目，逐步加大城市基础设施投资力度，全力推动经开区基础设施建设，不断改善市民居住环境。

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）财务风险

融资需求上升风险。发行人作为费县基础建设及土地开发整理业务的核心主体，服务于费县的总体战略安排。近年来，费县政府采取了一系列措施来促进费县基础设施建设及土地开发整理的发展，伴随着新型城镇化战略的逐步推进，发行人对城市基础设施建设、土地开发整理的资金投入将有较明显的增长，由于相关项目投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续资金支出压力。对策：发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

资金匹配风险。发行人的资金主要来自银行间接融资、土地开发整理收益、自身业务经营、工程业务收益等。面对大量的后续资金支出，发行人需要合理安排项目建设资金的匹配工作，如发行人项目建设、土地开发整理及融资等规划不够科学合理，可能给发行人带来一定的财务风险，影响公司的偿债能力。

对策：发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及土地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。

（2）经营风险

多业经营风险。发行人主营业务涉及土地开发整理、供水和供热等多个行业，未来还将增加城市基础设施建设等业务。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

对策：针对公司主营业务涉及土地开发整理、供水和供热等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

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

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（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

为加强山东城资国有资产运营(集团)有限公司关联交易的管理，明确管理职责和分工，维护公司、股东和债权人的合法利益，保证公司关联交易的合法性、公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律法规，制订《山东城资国有资产运营(集团)有限公司关联交易管理办法》。

有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导。公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。公司总经理依照有关规定，根据相关部门的报告、协议或者合同，向董事会提供相关议案，并组织编制董事会关联交易报告。董事会应对有关关联交易的公允性进行审查。董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。

董事会在审查有关关联交易的公允性时，须考虑以下因素：（一）该项关联交易的标的如属于关联人外购产品的，则必须调查公司能否自行购买或独立销售。当公司不具备采购或销售渠道、或若自行采购或销售可能无法获得有关优惠待遇的；或若公司向关联人购买或销售可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性。但该项关联交易价格须按关联人的采购价加上分担部分合理的采购成本确定；采购成本可包括运输费、装卸费等。（二）该项关联交易的标的如属于关联人自产产品，则该项关联交易的价格按关联人生产产品的成本加合理的利润确定交易的成本价格，该价格不能显著高于关联人向其他任何第三方提供产品的价格。（三）如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联人提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

（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	2019 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券
2、债券简称	PR 费城 01、19 费城资债 01
3、债券代码	152169.SH、1980119.IB
4、发行日	2019 年 4 月 11 日
5、起息日	2019 年 4 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 12 日
8、债券余额	1.20
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中国中金财富证券有限公司
13、受托管理人	-
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、询价成交、点击成交、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	152169.SH、1980119.IB
债券简称	PR 费城 01、19 费城资债 01
债券约定的选择权条款名称	<input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内触发提前还本条款，于 2024 年 4 月 12 日按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金 1.2 亿元。

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

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

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

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：亿元 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
应收账款	商品房销售业务、代建业务产生的应收账款等	26.93	24.65	-
其他应收款	往来款等	62.05	13.54	-
存货	开发成本、原材料等	38.52	-6.35	-
其他非流动资产	许家崖水库土地使用权、定期存单等	22.39	3.87	-

（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	3.38	2.31	-	68.29
存货	38.52	4.21	-	10.93
其他非流动资产	22.39	1.26	-	5.61
合计	64.29	7.77	—	—

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：0.00 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：0.00 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
不涉及。
- 4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 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：0.00 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：0.00%，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

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 26.93 亿元和 23.50 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.74%。

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	-	1.21	-	1.21	5.15
银行贷款	-	11.67	4.41	16.08	68.43
非银行金融机构贷款	-	1.82	0.21	2.03	8.64
其他有息债务	-		4.18	4.18	17.78
合计	-	14.70	8.80	23.50	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 1.21 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.22 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 55.30 亿元和 52.23 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.55%。

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

	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年（ 不含）		债务的占比 (%)
公司信用类债券	-	1.21	-	1.21	2.32
银行贷款	-	16.65	22.76	39.41	75.45
非银行金融机构贷款	-	4.24	1.89	6.13	11.74
其他有息债务	-	-	5.48	5.48	10.49
合计	-	22.10	30.13	52.23	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 1.21 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.61 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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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	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	14.53	33.61	新增流动资金借款所致
其他应付款	37.54	20.57	-
长期借款	22.76	0.71	-

（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：0.28 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：15.68 亿元

报告期末对外担保的余额：15.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.2 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：1.04 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

☐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>、<http://www.chinabond.com.cn>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《山东城资国有资产运营（集团）有限公司公司债券中期报告（2025 年）》盖章页）

山东城资国有资产运营（集团）有限公司
2025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

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 山东城资国有资产运营（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	337,652,838.04	486,873,944.96
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	1,092,233.01	-
应收账款	2,693,020,005.37	2,160,406,826.03
应收款项融资		
预付款项	309,594,346.98	85,634,025.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,205,088,259.69	5,465,339,507.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,851,833,517.47	4,112,870,687.74
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	118,426,816.01	106,638,176.34
流动资产合计	13,516,708,016.57	12,417,763,167.36
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	17,555,547.80	17,555,547.80

其他权益工具投资	124,100,000.00	124,100,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	515,714,031.51	455,177,540.51
在建工程	261,006,027.87	297,359,448.04
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	100,961,909.90	190,469,482.59
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	71,119.08	—
递延所得税资产	156,138,584.25	157,721,411.54
其他非流动资产	2,238,505,657.51	2,155,122,281.51
非流动资产合计	3,414,052,877.92	3,397,505,711.99
资产总计	16,930,760,894.49	15,815,268,879.35
流动负债：		
短期借款	1,452,600,000.00	1,087,219,156.95
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	1,075,455,633.71	296,196,845.24
应付账款	577,404,218.31	500,930,712.77
预收款项	66,559,045.56	—
合同负债	191,718,255.88	256,671,493.67
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	147,432.85	164,891.59
应交税费	155,198,783.05	150,529,193.53
其他应付款	3,753,918,214.99	3,113,510,355.75
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	756,768,049.53	791,264,670.10
其他流动负债	9,846,499.50	70,632,709.57
流动负债合计	8,039,616,133.38	6,267,120,029.17
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,276,188,647.51	2,260,153,564.80
应付债券		118,986,163.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	194,711,305.27	655,674,288.29
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	511,107,965.85	517,439,275.02
递延所得税负债		
其他非流动负债	90,000,000.00	120,000,000.00
非流动负债合计	3,072,007,918.63	3,672,253,291.11
负债合计	11,111,624,052.01	9,939,373,320.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,134,123,306.14	3,208,727,640.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	235,012,226.21	235,012,226.21
一般风险准备		
未分配利润	1,427,149,051.77	1,409,537,128.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,796,284,584.12	5,853,276,995.80
少数股东权益	22,852,258.36	22,618,563.27
所有者权益（或股东权益）合计	5,819,136,842.48	5,875,895,559.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,930,760,894.49	15,815,268,879.35

公司负责人：胡东方 主管会计工作负责人：刘贞明 会计机构负责人：刘贞明

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	127,166,875.49	58,496,040.45
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	2,324,307,042.22	1,792,651,151.76
应收款项融资		
预付款项	55,322,889.18	22,587,887.56
其他应收款	5,139,041,790.35	5,144,500,228.24
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,637,768,247.04	2,033,122,284.44
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	60,758,961.62	57,170,001.19
流动资产合计	9,344,365,805.90	9,108,527,593.64
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	1,218,114,884.47	1,085,900,184.04
其他权益工具投资	59,000,000.00	59,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,321,688.64	1,481,002.04
在建工程	-	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	91,334,793.46	91,334,793.46
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	24,002,200.56	24,002,200.56
其他非流动资产	2,113,005,657.51	2,120,122,281.51
非流动资产合计	3,506,779,224.64	3,381,840,461.61
资产总计	12,851,145,030.54	12,490,368,055.25
流动负债：		
短期借款	1,075,000,000.00	835,841,319.44
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	1,371,008,235.72	506,869,909.44
应付账款	251,488,428.56	273,735,224.27
预收款项	-	-
合同负债	144,184,663.23	165,468,955.60
应付职工薪酬	147,432.85	162,310.49
应交税费	46,066,082.45	39,147,305.94
其他应付款	3,136,995,031.43	3,165,146,296.94
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	395,130,495.35	518,135,298.07
其他流动负债	7,724,481.15	7,724,481.15
流动负债合计	6,427,744,850.74	5,512,231,101.34
非流动负债：		
长期借款	441,299,200.00	556,036,000.00
应付债券	-	118,986,163.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	21,114,955.49	320,152,035.01
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	462,414,155.49	995,174,198.01
负债合计	6,890,159,006.23	6,507,405,299.35
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	2,859,036,745.64	2,933,641,080.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	235,012,226.21	235,012,226.21
未分配利润	1,866,937,052.46	1,814,309,449.48
所有者权益（或股东权益）合计	5,960,986,024.31	5,982,962,755.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,851,145,030.54	12,490,368,055.25

公司负责人：胡东方 主管会计工作负责人：刘贞明 会计机构负责人：刘贞明

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	717,963,044.21	1,620,482,214.48
其中：营业收入	717,963,044.21	1,620,482,214.48
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	779,854,441.75	1,561,752,030.65
其中：营业成本	690,808,894.60	1,420,510,758.74
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	2,482,688.19	88,757,753.37
销售费用	456,776.24	3,463,815.86
管理费用	29,123,285.15	28,784,338.18
研发费用		
财务费用	56,982,797.57	20,235,364.50
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	85,773,309.17	58,031,704.67
投资收益（损失以“－”号填列）	3,526,618.38	1,261,482.71
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“－” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-	-4,970,320.36
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	27,408,530.01	113,053,050.85
加：营业外收入	272,696.19	139,647.97
减：营业外支出	56,242.06	17,173,389.72
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	27,624,984.14	96,019,309.10
减：所得税费用	9,779,366.16	26,573,391.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	17,845,617.98	69,445,917.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	17,845,617.98	69,445,917.96
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）	17,611,922.89	78,290,180.35
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	233,695.09	-8,844,262.39
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	17,845,617.98	69,445,917.96
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	17,611,922.89	78,290,180.35
（二）归属于少数股东的综合收益总额	233,695.09	-8,844,262.39
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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：胡东方 主管会计工作负责人：刘贞明 会计机构负责人：刘贞明

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	671,955,459.17	1,426,150,692.83
减：营业成本	596,096,432.46	1,225,073,414.63
税金及附加	1,351,144.79	46,691,850.34
销售费用	456,776.24	3,463,815.86
管理费用	12,596,754.88	7,921,331.28

研发费用		
财务费用	17,316,584.73	14,862,992.37
其中：利息费用	-	
利息收入	-	
加：其他收益	16,690,000.00	51,000,395.50
投资收益（损失以“－”号填列）	-	780,817.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	60,827,766.07	179,918,501.82
加：营业外收入	1.65	118,532.03
减：营业外支出	30,813.00	127,646.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	60,796,954.72	179,909,387.85
减：所得税费用	8,169,351.74	25,383,257.44
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	52,627,602.98	154,526,130.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	52,627,602.98	154,526,130.41
（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	52,627,602.98	154,526,130.41
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: 胡东方 主管会计工作负责人: 刘贞明 会计机构负责人: 刘贞明

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2025年半年度	2024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	127,493,598.80	357,665,160.83
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	2,987,745.67	23,380,504.98
收到其他与经营活动有关的现金	2,074,294,338.26	2,224,673,121.53
经营活动现金流入小计	2,204,775,682.73	2,605,718,787.34
购买商品、接受劳务支付的现金	610,942,972.55	828,880,308.26
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	8,624,981.58	6,937,882.17
支付的各项税费	13,618,736.45	109,250,538.88
支付其他与经营活动有关的现金	1,832,391,303.50	2,146,975,946.43
经营活动现金流出小计	2,465,577,994.08	3,092,044,675.74
经营活动产生的现金流量净额	-260,802,311.35	-486,325,888.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	28,189,698.36
取得投资收益收到的现金	-	6,074,214.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	83,061.94	10,575,600.00
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	30,000,000.00	83,019,667.07
投资活动现金流入小计	30,083,061.94	127,859,180.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,077,824.16	117,066,568.30
投资支付的现金	242,702,376.00	5,000,000.00
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	-	26,000,000.00

投资活动现金流出小计	271,780,200.16	148,066,568.30
投资活动产生的现金流量净额	-241,697,138.22	-20,207,387.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	193,919,000.00	142,934,806.14
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	1,014,000,000.00	1,073,215,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,207,919,000.00	1,216,149,806.14
偿还债务支付的现金	860,642,588.86	690,815,722.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,004,999.87	52,616,717.73
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	-	11,857,614.01
筹资活动现金流出小计	921,647,588.73	755,290,054.14
筹资活动产生的现金流量净额	286,271,411.27	460,859,752.00
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	-216,228,038.30	-45,673,524.33
加：期初现金及现金等价物余额	313,157,146.48	554,103,917.86
六、期末现金及现金等价物余额	96,929,108.18	508,430,393.53

公司负责人：胡东方 主管会计工作负责人：刘贞明 会计机构负责人：刘贞明

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	118,895,486.47	112,081,166.02
收到的税费返还	-	23,297,678.41
收到其他与经营活动有关的现金	1,646,881,624.94	962,681,060.20
经营活动现金流入小计	1,765,777,111.41	1,098,059,904.63
购买商品、接受劳务支付的现金	144,846,305.67	354,750,831.28
支付给职工及为职工支付的现	3,170,019.78	3,659,676.26

金		
支付的各项税费	10,933,237.21	54,900,947.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,356,169,886.89	923,240,598.53
经营活动现金流出小计	1,515,119,449.55	1,336,552,053.70
经营活动产生的现金流量净额	250,657,661.86	-238,492,149.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	-	780,817.97
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	30,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	30,000,000.00	780,817.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	72,650.00
投资支付的现金	242,702,376.00	160,404,000.00
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	-	26,000,000.00
投资活动现金流出小计	242,702,376.00	186,476,650.00
投资活动产生的现金流量净额	-212,702,376.00	-185,695,832.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	152,934,806.14
取得借款收到的现金	584,900,000.00	760,685,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	584,900,000.00	913,619,806.14
偿还债务支付的现金	645,212,788.96	531,364,748.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,571,661.86	14,743,852.30
支付其他与筹资活动有关的现金		260,000.00
筹资活动现金流出小计	664,784,450.82	546,368,600.77
筹资活动产生的现金流量净额	-79,884,450.82	367,251,205.37
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	-41,929,164.96	-56,936,775.73

加：期初现金及现金等价物余额	58,496,040.45	61,780,359.41
六、期末现金及现金等价物余额	16,566,875.49	4,843,583.68

公司负责人：胡东方 主管会计工作负责人：刘贞明 会计机构负责人：刘贞明

