
乌鲁木齐房地产开发（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

有息债务余额较大

报告期末，发行人合并口径有息债务余额 252.44 亿元，较上年末同期下降 37.47%。发行人存量有息债务，主要是棚户区改造项目形成的银行借款。

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
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.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 资产情况.....	14
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	19
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.....	19
九、 对外担保情况.....	19
十、 重大诉讼情况.....	20
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	20
十二、 向普通投资者披露的信息.....	20
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第六节 备查文件目录.....	23
财务报表.....	25
附件一： 发行人财务报表.....	25

释义

公司、发行人或乌房集团	指	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司
安保集团	指	乌鲁木齐安保（集团）有限公司
热力集团	指	乌鲁木齐热力（集团）有限公司
主承销商、债券受托管理人或国开证券	指	国开证券股份有限公司
恒信民生	指	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司
恒信博源	指	乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限公司
上交所	指	上海证券交易所
21 乌房 01 或本期债券	指	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	21 乌房 01 的募集说明书
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	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司
中文简称	乌房集团
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	徐以丰
注册资本（万元）	988,880.00
实缴资本（万元）	1,002,415.21
注册地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市 水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
办公地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市 水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
办公地址的邮政编码	830000
公司网址（如有）	—
电子信箱	864958588@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	安永红
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	财务总监/总会计师
联系地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
电话	0991-2832059
传真	0991-3550600
电子信箱	864958588@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：乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：乌鲁木齐市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%持股，无受限股权

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%持股，无受限股权

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	变更人员	变更人员职	变更类型	辞任或新任职的	工商登记完
------	------	-------	------	---------	-------

¹均包含股份，下同。

类型	姓名	务		生效时间	成时间
董事	何世龙	外部董事	免职	2025 年 5 月 15 日	尚未完成
董事	张朝阳	外部董事	任职	2025 年 5 月 15 日	尚未完成
董事	郭芳	外部董事	免职	2025 年 8 月 15 日	尚未完成
董事	李志于	外部董事	免职	2025 年 8 月 15 日	尚未完成
董事	张万春	外部董事	任职	2025 年 8 月 15 日	尚未完成
董事	李鑫	外部董事	任职	2025 年 8 月 15 日	尚未完成

（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：3 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 17.65%。

（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：徐以丰

发行人的董事长或执行董事：空缺

发行人的其他董事：徐以丰、刘峻、张万春、李鑫、殷辉、张朝阳

发行人的监事：刘宏伟、聂锐锋、完玉辉、何湘燕、韩天宇

发行人的总经理：徐以丰

发行人的财务负责人：安永红

发行人的其他非董事高级管理人员：姚刚、刘绍龙、唐亚东、居来提·库巴斯、赵斌、刘豪、侯爽

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

乌房集团的经营范围覆盖城市集中供热、安保服务、房屋租赁、工程施工、房地产开发、物业管理等多个板块。

供暖业务由发行人子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司负责运营。2019 年底，发行人收购了全市最大的供暖企业——乌鲁木齐热力（集团）有限公司后，供热区域覆盖天山区、沙依巴克区、水磨沟区、米东区、新市区、头屯河区、乌鲁木齐县等，供暖面积大幅增加，供暖业务成为发行人创收的重要业务板块。2025 年 7 月，发行人将子公司乌鲁木齐市友好热力有限公司股权，划转至子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司，由乌鲁木齐热力（集团）有限公司统一运营公司供暖业务。

房地产开发业务由发行人集团本部及子公司新疆君瑞房地产开发有限公司、新疆君瑞新城房地产开发有限公司、乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司、新疆绎祺房地产开发有限公司、新疆七安房地产开发有限公司负责运营。公司房地产业务主要集中在乌鲁木齐市。

安保业务由发行人子公司乌鲁木齐安保（集团）有限公司负责运营。2019 年底，发行人收购了乌鲁木齐安保（集团）有限公司。安保业务服务区域主要集中在乌鲁木齐市，主

要营业范围包括为党政机关、企事业单位、医院学校、供水供电、BRT 站台、民航、火车站提供人力防范服务，为 BRT 车站提供安检服务，为固定网点和民爆视频监控用户提供技防服务，为银行金融营业网点提供武装押运服务。

房屋租赁业务由发行人子公司乌鲁木齐缤纷邻里商业管理有限公司（前身为乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司）、乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司负责运营。公司的租赁房屋包括公租房、既有公房、商业房屋和其他 4 类。发行人是乌鲁木齐市公租房的重要建设管理运营主体，承担着乌鲁木齐市绝大部分的公租房的统一运营管理。由于历史改制原因，公司目前还保有一定存量的国有直管公房（既有公房），公司对于这部分存量公房的处理方式主要为租赁，但对于符合出售条件的直管公房也可对其承租人进行销售。商业房屋主要为公租房小区配建及直管公房中的商铺。根据乌鲁木齐市发展和改革委员会、乌鲁木齐市住房保障和房产管理局相关文件，公租房和既有公房租金按照出租对象的收入水平，采取分档计租的政策，公租房租金目前分八档，既有公房主要分两档。商业房屋租金依据市场价格协议约定。从租赁收入构成上看，公租房、商业房屋的租赁收入占比较大。

工程施工业务主要由发行人子公司乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司、乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限公司负责运营。恒信民生具有建筑工程施工总承包一级和市政公用工程总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级等资质，恒信博源具有建筑工程施工总承包三级、公路工程施工总承包三级等资质，业务主要集中在乌鲁木齐市，通过招投标承接集团内外部房地产施工、房屋维修、市政等项目。

物业管理业务主要由发行人子公司乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司负责运营，负责乌房集团运营的保障房物业管理服务、乌房集团开发建设项目物业管理服务以及外接其他项目的物业管理服务。

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

乌房集团作为乌鲁木齐市国有资产经营管理的重要主体，承担乌鲁木齐市保障性住房经营管理、城市供暖、公共设施施工及安保服务等关系国计民生的建设任务，在业务发展上得到了乌鲁木齐市委市政府的长期高度重视。发行人母公司具有房地产开发一级资质，是乌鲁木齐市重要的公共租赁住房运营主体和棚户区改造项目投融资主体；子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司是乌鲁木齐市最大的集中供热企业，供热规模为全疆企业之首。

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动。

（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：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（%）
供暖业务	12.73	10.81	15.09	64.44	10.41	8.85	14.98	53.85
房产销售	3.05	3.05	0.03	15.45	4.37	4.17	4.70	22.62
安保业务	1.28	1.19	6.97	6.46	1.48	1.35	8.82	7.68
房屋租赁	1.52	0.13	91.32	7.67	1.46	0.11	92.30	7.56
工程施工	0.0544	0.0525	3.41	0.28	0.43	0.45	-4.50	2.22
物业服务	0.43	0.35	17.57	2.16	0.35	0.29	16.89	1.80
其他主营业务	0.40	0.12	69.76	2.02	0.50	0.26	48.72	2.57
其他业务	0.30	0.13	56.48	1.52	0.33	0.13	60.55	1.69
合计	19.76	15.84	19.84	100.00	19.33	15.61	19.26	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。

2025 年上半年，公司房产销售业务营业收入和毛利率较去年同期大幅下降，主要是去年同期新医清晏园、阜熙园等项目交付使用确认收入，本报告期无相关收入；同时新建楼盘受市场购房需求缩减影响导致售房收入和毛利率有所下降。

2025 年上半年，公司工程施工业务营业收入、营业成本和毛利率较去年同期大幅下降，主要是由于乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司报告期内完成的外部工程业务量减少所致。

2025 年上半年，公司其他主营业务营业成本较去年同期大幅下降，主要是由于公司将部分小区停车业务移交给业主委员会所致。其他主营业务毛利率较去年同期大幅下降，主要是营业成本降幅超过营业收入降幅所致。

（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

按照公司“十四五”发展规划，公司紧紧围绕“做一流房产、创知名品牌、求最佳效益”的企业使命，充分发挥产业多元化的优势，当好国有大中型企业经济指标快速增长的“领头雁”，着眼涉及全市改造开发的重点项目和带有较大区域性、规模性的房地产开发项目，立足本市、辐射全疆、走向全国，精心打造具有核心竞争力的知名品牌企业。

公司将坚持“做优房产租赁板块”、“做强房地产开发板块”、“做大施工建设板块”、“做精配套产业板块”、“做准对外投资板块”的发展目标，将“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念贯穿于生产经营全过程，构建“以房屋租赁为基础，以房地产开发为主线，以配套延伸业务为增长点”的房地产开发建设服务运营模式。积极探索房地产开发项目的升值空间，提升运营水平，以商业地产带动产业全面升级。依托集团房地产开发的大平台，积极拓展供热、物业市场、扩大服务规模，提升精细化管理水平，做大施工建设板块。以资本为纽带，充分整合资源，重组资产，延伸产业链，形成新的经济增长点。

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

国内房地产市场整体低迷，公司近年商品房成交量不高，未来房产成交量可能持续受

房地产行业变动的影响。公司通过优化销售策略、营造区域商业氛围，综合考虑区域平衡、结合各业务板块之间衔接的方式，保障未来房产销量稳步提升。同时，公司致力于开发河马泉新区建设，将打造以住宅地产为核心，商业地产为配套，城市更新为辅助的区域型商业模式，为公司未来发展奠定基础。

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

发行人在报告期内与其控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、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

根据公司《关联交易管理制度》，关联交易相关情况如下：

1. 决策权限：公司与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），公司与关联法人发生的交易金额在人民币 2,000 万元的关联交易（公司提供担保除外），需提交董事会审议。

2. 范围确定：日常关联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款方式等主要条款。协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的，公司在履行披露义务时，应当同时披露实际交易价格、市场价格及其确定方法、两种价格存在差异的原因。公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构对关联交易标的进行审计或者评估。

3. 定价机制：诚实信用的原则；关联人回避的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体；公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

4. 其他事项：公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得直接或者通过控股子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

（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	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 乌房 01
3、债券代码	175937.SH
4、发行日	2021 年 4 月 20 日
5、起息日	2021 年 4 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 4 月 20 日
8、债券余额	13
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
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	国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、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	175937.SH
债券简称	21 乌房 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）	调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。 触发执行的具体情况：本报告期内未触发。 对投资者权益的影响：无影响。
--	--

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	175937.SH
债券简称	21 乌房 01
债券约定的投资者保护条款名称	本期债券设置了加速清偿、交叉违约等条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

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

债券代码：175937.SH

债券简称	21 乌房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券不涉及担保。 偿债计划：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 20 日。若投资者于第 3 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分的兑付日期为 2024 年 4 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。 其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，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，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、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。
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）	无变化
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	执行情况正常

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
货币资金	现金、银行存款及其他货币资金	28.58	-14.46	不适用
应收票据	银行承兑汇票、商业承兑汇票	0.04	287.57	安保集团收到承兑汇票增加所致
应收账款	应收工程款、热费等	17.44	30.97	热力集团按照供热面积确认收入增加所致
预付款项	预付工程款等	2.27	-18.88	不适用
其他应收款	借款、工程款、燃气补贴等	17.05	6.56	不适用
存货	房产开发成本、库存商品等	128.73	-2.57	不适用
一年内到期的非流动资产	一年内到到期的长期应收款	0.22	-99.85	按照还款计划，一年内到期的长期应收款减少所致
其他流动资产	待抵扣进项税、预缴税金等	3.35	6.46	不适用
长期应收款	政府购买服务款等	163.96	-0.02	不适用
长期股权投资	对合营、联营企业投资	0.64	-	不适用
其他权益工具投资	对外投资	0.67	-	不适用
其他非流动金融资产	对外投资	0.38	-	不适用
投资性房地产	廉租房、公租房、直管公房等	162.70	-	不适用
固定资产	房屋及建筑物、机器设备、运输工具等	30.14	-6.05	不适用
在建工程	节能改造、智慧供热、河马泉新区八条支路及配套建设等在建项目	10.56	1.80	不适用
无形资产	土地使用权、特许权等	2.72	-0.85	不适用
开发支出	智慧供热项目	0.24	11.28	不适用
商誉	对万嘉热力投资形成	0.27	-	不适用
长期待摊费用	管网、锅炉房、换热站修缮改造工程等项目	1.57	-14.61	不适用
递延所得税资产	信用减值损失等	1.10	1.61	不适用
其他非流动资产	合同资产、代建棚改项目垫付款等	4.49	1.03	不适用

（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	28.58	2.20	—	7.70
应收账款	17.44	2.00	—	11.49
存货	128.73	14.98	—	11.64
固定资产	30.14	0.27	—	0.89
投资性房地产	162.70	1.74	—	1.07
合计	367.59	21.19	—	—

除上述受限资产外，公司还存在以下质押物：

（1）本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工程领导小组办公室签订的《乌鲁木齐市 2014 年-2017 年棚户区改造项目一期工程社会公共服务合同》项下全部权益和收益；

（2）本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工程领导小组办公室于 2016 年 2 月 9 日就乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程签署的《乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程社会服务合同》项下享有的全部权益与收益（包括但不限于《乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程社会公共服务合同》项下的采购资金及其他资金）；

（3）本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组签订的《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2017 年）政府购买服务协议》项下享有全部权益和收益（包括但不限于《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2017 年）政府购买服务协议》项下的采购资金及其他资金）；

（4）本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组签订的《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2018 年）政府购买服务协议》项下享有全部权益和收益的 96.324%（包括但不限于《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2018 年）政府购买服务协议》项下的采购资金及其他资金）；

（5）本公司 2019 年 11 月 29 日受让了乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司的底层资产，并以享有的基准日起十年内底层资产项下收取租金的权利及其他相关权益(包括但不限于承租人应向出租人支付的罚金、违约金、损失赔偿金等，但由出租人代收代付的款项除外)作为质押财产出质；

（6）本公司全资子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司与国家开发银行签订的应收账款质押合同，将其有权处分的应收账款作质押，向权利人提供担保。

（7）本公司于 2019 年与交通银行股份有限公司分别签订 12,108.00 万元和 92,875.00 万元的借款合同，借款资金用于购买乌鲁木齐安保（集团）有限公司和乌鲁木齐热力（集团）有限公司的股权，同时质押本公司持有的乌鲁木齐安保（集团）有限公司 100.00%和乌鲁木齐热力（集团）有限公司 100.00%的股权。

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	70.29	29.96	12.65	100	100	质押借款
乌鲁木齐安保（集团）有限公司	4.86	4.11	1.38	100	100	质押借款
合计	75.15	34.07	14.03	—	—	—

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：11.63 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.17 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.81 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：6.38%，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 377.01 亿元和 228.50 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-39.39%。

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	-	13	-	13	5.69
银行贷款	-	4.14	184.40	188.54	82.51
非银行金融机构贷款	-	-	10	10	4.38
其他有息债务	-	1.37	15.59	16.96	7.42
合计	-	18.51	209.99	228.50	—

注：上述有息债务统计未包括利息。

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 13 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 403.74 亿元和 252.44 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-37.47%。

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	-	13	-	13	5.15
银行贷款	-	7.44	198.93	206.38	81.75
非银行金融机构贷款	-	2.00	13.30	15.30	6.06
其他有息债务	-	1.37	16.39	17.76	7.04
合计	-	23.81	228.62	252.44	—

注：上述有息债务统计未包括利息。

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 13 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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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	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	0.10	-	不适用
应付票据	3.07	568.74	热力集团当期新增应付承兑汇票所致
应付账款	17.30	-13.40	不适用
预收款项	0.73	0.05	不适用
合同负债	7.10	15.57	不适用
应付职工薪酬	0.56	-19.50	不适用
应交税费	0.31	-48.73	当期缴纳企业所得税
其他应付款	23.83	-2.48	不适用

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
一年内到期的非流动负债	22.20	-85.75	按照还款计划一年内到期的银行借款较期初减少所致
其他流动负债	2.04	8.71	不适用
长期借款	213.03	-1.84	不适用
应付债券	6.10	-69.76	将一年内应兑付的债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致
长期应付款	72.76	-5.60	不适用
递延收益	4.50	-7.38	不适用
递延所得税负债	18.05	-	不适用
其他非流动负债	0.26	-	不适用

（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：15,238.63 万元

报告期非经常性损益总额：3,402.92 万元

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
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	是	55.06%	房屋租赁	56.71	52.58	0.45	0.40
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	是	100%	热力生产和供应	70.29	29.96	12.48	2.02

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：2.58 亿元

报告期末对外担保的余额：1.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.60 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：0.34 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

截至本报告批准报出日，公司存在以下未决诉讼：

1. 兰州万惠海建设有限公司建设工程施工合同纠纷案

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理了原告兰州万惠海建设有限公司与被告乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司（以下简称“恒信民生公司”）、本公司建设工程施工合同纠纷一案，于 2024 年 9 月 13 日作出判决（案号：(2023)新 0105 民初 3812 号），判决恒信民生公司支付兰州万惠海建设有限公司工程款 21,505,667.37 元，工程款逾期付款利息 977,705.69 元；以工程款、质保金为基数，按照年息 3.65% 的标准支付自 2023 年 4 月 1 日至实际付清日期间的逾期付款利息；支付保全费 5,000 元，鉴定费 200,000 元；本公司对恒信民生公司除保全费、鉴定费外的债务承担连带责任。

本公司不服一审判决提起上诉，2025 年 2 月 17 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院（案号：(2024)新 01 民终 8511 号）撤销一审判决，发回新疆维吾尔自治区乌鲁

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

齐市水磨沟区人民法院重审。2025 年 5 月 29 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至本报告批准报出日法院尚未作出判决。

2.何松阳建设工程施工合同纠纷案

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理了原告何松阳与被告恒信民生公司、本公司建设工程施工合同纠纷一案，于 2024 年 11 月 13 日做出判决（案号：(2023)新 0105 民初 5742 号），判决恒信民生公司向何松阳返还诚信保证金 36,001,748.00 元，返还农民工工资保证金 4,123,467.00 元；以 40,125,215.00 元为基数，向何松阳支付自 2022 年 7 月 19 日起按照中国人民银行全国银行间同业拆借中心公布的一年期 LPR 标准 3.7% 计算至 2022 年 12 月 31 日的资金占用利息 675,202.93 元，并按照上述标准支付至实际付清之日止；支付保全费 5,000.00 元，案件受理费 245,827.09 元，工程造价鉴定费 550,000 元；本公司对恒信民生公司除保全费、案件受理费、鉴定费外的债务承担连带责任。

本公司不服一审判决提起上诉，2025 年 3 月 25 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院（案号：(2025)新 01 民终 262 号）撤销一审判决，发回新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院重审。2025 年 5 月 28 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至本报告批准报出日法院尚未作出判决。

3.上海全筑装饰有限公司装饰装修合同纠纷案

原告上海全筑装饰有限公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院提交民事起诉状（案号：(2025)新 0105 民初 833 号），请求判令本公司支付其工程结算款 29,300,682.73 元，并以 29,300,682.73 元为基数支付逾期付款（自 2023 年 7 月 28 日至实际清偿日）违约金、已到期质保金 2,317,423.80 元，并以 2,317,423.80 元为基数支付逾期付款（自 2024 年 7 月 13 日至实际清偿日）违约金、诉讼费及保全费，共计 31,618,106.53 元。2025 年 5 月 12 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至本报告批准报出日法院尚未作出判决。

4.上海全筑装饰有限公司装饰装修合同纠纷案

原告上海全筑装饰有限公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院提交民事起诉状（案号：(2025)新 0105 民初 834 号），请求判令本公司支付其工程结算款 4,258,511.71 元，并以 4,258,511.71 元为基数支付逾期付款（自 2023 年 7 月 28 日至实际清偿日）违约金、已到期质保金 184,811.59 元，并以 184,811.59 元为基数支付逾期付款（2024 年 2 月 8 日至实际清偿日）违约金、诉讼费及保全费，共计 4,443,323.30 元。2025 年 5 月 13 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至本报告批准报出日法院尚未作出判决。

5.刘向东、林批修与池东、深圳维泰建设集团有限公司及本公司装饰装修合同纠纷案

原告刘向东、林批修向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院提交民事起诉状（案号：(2025)新 0105 民初 1500 号），请求判令（1）被告池东及深圳维泰建设集团有限公司支付其工程款 4,900,000.00 元及资金占用利息 58,242.00 元；（2）本公司在下欠被告池东及深圳维泰建设集团有限公司的工程款范围内对第（1）项诉讼请求承担连带支付责任，共计 4,958,242.00 元。2025 年 5 月 9 日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至本报告批准报出日法院尚未作出判决。

6.西安建工绿色建筑集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

申请人西安建工绿色建筑集团有限公司向新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院提出财产保全申请，请求对被申请人新疆君瑞房地产开发有限公司名下价值 26,054,666.47 元的财产采取保全措施，2024 年 10 月 13 日，新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院作出判决（案号：(2024)新 4003 民初 1938 号），裁定查封、扣押、冻结被申请人新疆君瑞房地产开发有限公司名下价值 26,054,666.47 元的银行存款或其他等额财产。截至本报告批准报出日，新疆君瑞房地产开发有限公司名下资产尚未解封。

7.北京蓝海华业工程技术有限公司建设工程施工合同纠纷案

原告北京蓝海华业工程技术有限公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院提交民事起诉状，请求判令被告恒信民生公司支付其工程款 3,174,618.34 元、逾期付款违约金 952,385.50 元、诉讼费及邮寄费，共计 4,127,003.84 元。截至本报告批准报出日本案尚未开庭。

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，也可在发行人办公场所进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司
2025 年 8 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 乌鲁木齐房地产开发（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	2,857,858,261.36	3,341,080,001.27
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	3,566,803.03	920,302.15
应收账款	1,743,633,683.75	1,331,352,341.12
应收款项融资		
预付款项	227,114,431.09	279,982,501.43
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,705,349,609.68	1,600,428,507.03
其中：应收利息		
应收股利	583,950.00	583,950.00
买入返售金融资产		
存货	12,872,526,261.27	13,211,870,403.70
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	22,050,000.00	14,506,800,000.00
其他流动资产	335,228,018.59	314,883,422.68
流动资产合计	19,767,327,068.77	34,587,317,479.38
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	16,395,648,979.22	16,399,195,416.74
长期股权投资	63,910,687.57	63,910,687.57

其他权益工具投资	66,866,521.72	66,866,521.72
其他非流动金融资产	37,536,500.00	37,536,500.00
投资性房地产	16,270,283,086.88	16,270,283,086.88
固定资产	3,013,920,792.15	3,208,134,915.82
在建工程	1,056,328,795.25	1,037,669,327.58
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	272,344,781.04	274,681,335.68
其中：数据资源		
开发支出	24,401,810.44	21,928,582.60
其中：数据资源		
商誉	27,212,671.68	27,212,671.68
长期待摊费用	156,500,039.97	183,283,529.61
递延所得税资产	110,322,452.83	108,575,075.26
其他非流动资产	449,128,440.28	444,538,837.59
非流动资产合计	37,944,405,559.03	38,143,816,488.73
资产总计	57,711,732,627.80	72,731,133,968.11
流动负债：		
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00
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	307,254,316.71	45,945,120.00
应付账款	1,730,254,861.51	1,997,977,488.51
预收款项	73,233,514.64	73,200,553.15
合同负债	710,296,860.10	614,606,936.33
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	55,949,612.70	69,501,868.55
应交税费	31,083,448.96	60,630,198.70
其他应付款	2,382,561,614.03	2,443,121,684.68
其中：应付利息		
应付股利	9,134,207.80	9,134,207.80
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	2,219,646,910.81	15,575,142,027.67
其他流动负债	203,728,673.14	187,410,062.43
流动负债合计	7,724,009,812.60	21,077,535,940.02
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	21,303,109,698.41	21,701,585,607.39
应付债券	610,144,808.27	2,017,360,676.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	7,275,793,137.57	7,707,537,690.22
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	450,462,646.40	486,335,746.43
递延所得税负债	1,804,562,789.42	1,804,562,789.42
其他非流动负债	25,785,155.96	
非流动负债合计	31,469,858,236.03	33,717,382,510.00
负债合计	39,193,868,048.63	54,794,918,450.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,024,152,100.00	10,024,152,100.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,906,432,197.90	1,468,973,308.80
减：库存股		
其他综合收益	8,874,670.70	8,874,670.70
专项储备	2,764,248.48	2,764,248.48
盈余公积	8,472,430.52	7,953,193.16
一般风险准备		
未分配利润	3,459,604,154.26	3,304,270,513.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,410,299,801.86	14,816,988,034.46
少数股东权益	3,107,564,777.31	3,119,227,483.63
所有者权益（或股东权益）合计	18,517,864,579.17	17,936,215,518.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,711,732,627.80	72,731,133,968.11

公司负责人：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（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	829,651,995.20	1,015,278,439.25
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	68,095,298.73	81,264,937.96
应收款项融资		
预付款项	83,994,367.33	92,908,324.86
其他应收款	1,444,331,190.46	1,266,239,690.37
其中：应收利息		
应收股利	17,707,288.06	17,707,288.06
存货	9,568,845,789.45	9,852,258,672.07
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	22,050,000.00	14,506,800,000.00
其他流动资产	227,053,084.59	217,292,363.84
流动资产合计	12,244,021,725.76	27,032,042,428.35
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	16,377,145,416.74	16,399,195,416.74
长期股权投资	5,551,755,368.45	5,551,755,368.45
其他权益工具投资	46,769,671.71	46,769,671.71
其他非流动金融资产	37,536,500.00	37,536,500.00
投资性房地产	10,576,103,697.80	10,576,103,697.80
固定资产	209,221,645.95	211,462,578.66
在建工程	6,077,133.38	1,145,691.57
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,653,295.64	3,893,409.16
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	25,370,499.37	26,255,516.77
递延所得税资产	60,572,923.43	59,357,361.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,894,206,152.47	32,913,475,212.33
资产总计	45,138,227,878.23	59,945,517,640.68
流动负债：		
短期借款		
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	924,011,902.88	993,126,766.40
预收款项	45,594,521.99	48,109,895.22
合同负债	232,384,029.17	215,535,399.19
应付职工薪酬	27,673,517.14	28,334,794.20
应交税费	149,521.81	436,674.44
其他应付款	1,491,487,263.68	1,420,172,539.13
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	1,848,953,808.24	15,072,761,043.48
其他流动负债	20,600,317.98	19,053,076.96
流动负债合计	4,590,854,882.89	17,797,530,189.02
非流动负债：		
长期借款	19,439,896,031.32	19,690,970,313.28
应付债券	610,144,808.27	2,017,360,676.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,381,417,958.89	5,384,446,056.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	132,314,268.00	132,314,268.00
递延所得税负债	1,519,972,857.02	1,519,972,857.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,083,745,923.50	28,745,064,171.68
负债合计	31,674,600,806.39	46,542,594,360.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,024,152,100.00	10,024,152,100.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	153,607,572.04	153,607,572.04
减：库存股		
其他综合收益	497,586.43	497,586.43
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	3,285,369,813.37	3,224,666,021.51
所有者权益（或股东权益）合计	13,463,627,071.84	13,402,923,279.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,138,227,878.23	59,945,517,640.68

公司负责人：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

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	1,975,827,472.80	1,933,351,827.36
其中：营业收入	1,975,827,472.80	1,933,351,827.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,852,539,290.82	1,830,936,113.43
其中：营业成本	1,583,861,873.66	1,560,959,140.58
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	18,080,073.47	33,962,415.67
销售费用	43,468,376.53	44,865,173.92
管理费用	96,436,374.88	87,662,363.99
研发费用		
财务费用	110,692,592.28	103,487,019.27
其中：利息费用	116,708,378.97	119,672,593.26
利息收入	7,155,733.16	16,185,573.99
加：其他收益	4,458,993.72	23,988,614.19
投资收益（损失以“－”号填列）		629,611.65
其中：对联营企业和合营企业		-388.35

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）	-9,215,991.27	-7,060,047.01
资产减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-56,595.46	4,132.15
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	118,474,588.97	119,978,024.91
加：营业外收入	38,453,736.62	61,255,942.75
减：营业外支出	4,541,989.03	10,928,929.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	152,386,336.56	170,305,037.70
减：所得税费用	8,715,401.94	2,361,074.58
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	143,670,934.62	167,943,963.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）		
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）	155,333,640.94	179,828,877.39
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-11,662,706.32	-11,884,914.27
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	143,670,934.62	167,943,963.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	155,333,640.94	179,828,877.39
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-11,662,706.32	-11,884,914.27
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：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

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	401,528,064.00	545,691,524.63
减：营业成本	291,972,523.11	423,559,852.92
税金及附加	7,041,503.44	16,525,587.98
销售费用	17,701,138.69	15,335,311.05
管理费用	21,426,660.49	21,680,185.34

研发费用		
财务费用	90,173,361.43	77,811,405.09
其中：利息费用	91,082,546.92	84,776,691.94
利息收入	910,510.58	7,024,111.50
加：其他收益	12,589.46	9,936,301.97
投资收益（损失以“－”号填列）	91,000,000.00	630,000.00
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）	-4,862,247.83	207,570.48
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	10,004.30	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	59,373,222.77	1,553,054.70
加：营业外收入	745,262.29	15,621,323.28
减：营业外支出	630,255.16	2,851,209.42
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	59,488,229.90	14,323,168.56
减：所得税费用	-1,215,561.96	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	60,703,791.86	14,323,168.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	60,703,791.86	14,323,168.56
（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	60,703,791.86	14,323,168.56
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：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

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	1,712,705,256.26	1,338,822,504.55
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	1,001,184.03	7,531,719.38
收到其他与经营活动有关的现金	559,414,111.61	709,902,749.08
经营活动现金流入小计	2,273,120,551.90	2,056,256,973.01
购买商品、接受劳务支付的现金	838,553,242.22	962,762,753.31
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	358,287,899.68	389,019,401.30
支付的各项税费	141,769,427.73	152,425,259.57
支付其他与经营活动有关的现金	707,774,473.39	327,398,130.76
经营活动现金流出小计	2,046,385,043.02	1,831,605,544.94
经营活动产生的现金流量净额	226,735,508.88	224,651,428.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		11,104,000.00
取得投资收益收到的现金	336,439.49	640,159.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,515,900.00	4,352,970.00
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	973,213.76	
投资活动现金流入小计	2,825,553.25	16,097,129.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,353,990.42	227,196,036.82
投资支付的现金		
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	4,060,091.83	114,224.29

投资活动现金流出小计	59,414,082.25	227,310,261.11
投资活动产生的现金流量净额	-56,588,529.00	-211,213,131.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		130,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		130,000.00
取得借款收到的现金	92,362,618.38	276,108,788.01
收到其他与筹资活动有关的现金	14,915,479,195.34	2,581,700,838.51
筹资活动现金流入小计	15,007,841,813.72	2,857,939,626.52
偿还债务支付的现金	15,154,574,700.33	2,683,113,926.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	611,059,886.68	199,056,439.85
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		1,009,501,874.99
筹资活动现金流出小计	15,765,634,587.01	3,891,672,241.06
筹资活动产生的现金流量净额	-757,792,773.29	-1,033,732,614.54
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	-587,645,793.41	-1,020,294,318.26
加：期初现金及现金等价物余额	3,225,509,966.37	4,661,041,077.97
六、期末现金及现金等价物余额	2,637,864,172.96	3,640,746,759.71

公司负责人：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

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	394,480,034.68	171,416,719.40
收到的税费返还	11,333.41	7,231,806.38
收到其他与经营活动有关的现金	224,879,447.34	700,733,265.22
经营活动现金流入小计	619,370,815.43	879,381,791.00
购买商品、接受劳务支付的现金	122,566,197.20	217,175,169.08

支付给职工及为职工支付的现金	21,847,055.17	26,588,069.59
支付的各项税费	39,740,476.37	86,950,165.57
支付其他与经营活动有关的现金	276,573,853.57	367,310,754.41
经营活动现金流出小计	460,727,582.31	698,024,158.65
经营活动产生的现金流量净额	158,643,233.12	181,357,632.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		11,104,000.00
取得投资收益收到的现金	91,000,000.00	630,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,000.00	
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	91,038,000.00	11,734,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,009,618.44	1,103,401.86
投资支付的现金		870,000.00
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	57,254.47	95,385.78
投资活动现金流出小计	1,066,872.91	2,068,787.64
投资活动产生的现金流量净额	89,971,127.09	9,665,212.36
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	38,266,285.07	40,628,196.48
收到其他与筹资活动有关的现金	14,911,792,924.91	2,656,450,000.00
筹资活动现金流入小计	14,950,059,209.98	2,697,078,196.48
偿还债务支付的现金	14,834,170,461.27	2,392,000,374.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	570,589,087.79	128,919,606.38
支付其他与筹资活动有关的现金		885,899,213.88
筹资活动现金流出小计	15,404,759,549.06	3,406,819,194.71
筹资活动产生的现金流量净额	-454,700,339.08	-709,740,998.23
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	-206,085,978.87	-518,718,153.52
加：期初现金及现金等价物余额	939,105,624.77	2,049,739,012.38
六、期末现金及现金等价物余额	733,019,645.90	1,531,020,858.86

公司负责人：徐以丰 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

