

乌鲁木齐房地产开发（集团） 有限公司

（住所：新疆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）

2021 年公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要 （面向专业投资者）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：



（住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层）

募集说明书签署日： 2021 年 4 月 14 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 目录..... | 2 |
| 第一节 发行概况..... | 4 |
| 一、发行概况..... | 4 |
| 二、本期债券发行及上市安排..... | 6 |
| 三、本期债券发行的有关机构..... | 7 |
| 四、认购人承诺..... | 9 |
| 五、发行人与本期债券发行的有关机构、人员利害关系..... | 9 |
| 第二节 发行人及本期债券资信情况..... | 10 |
| 一、本期公司债券的信用评级情况..... | 10 |
| 二、发行人资信情况..... | 11 |
| （一）发行人获得银行的授信情况和使用情况..... | 11 |
| （二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象..... | 12 |
| （三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况..... | 12 |
| （四）发行人近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标..... | 12 |
| 第三节 发行人基本情况..... | 14 |
| 一、发行人基本情况..... | 14 |
| 二、发行人历史沿革..... | 14 |
| （一）历史沿革..... | 14 |
| （二）最近三年内实际控制人变化情况..... | 17 |
| 三、控股股东及实际控制人情况、持有发行人股权质押情况..... | 17 |
| （一）股权结构..... | 17 |
| （二）控股股东及实际控制人基本情况..... | 17 |
| （三）股权质押及其他争议情况说明..... | 17 |
| 四、重大资产重组情况..... | 17 |
| （一）重大资产重组方案..... | 17 |
| （二）所处的阶段及已履行的法律程序..... | 18 |
| （三）构成重大资产重组的判断..... | 18 |
| 五、发行人对其他企业权益投资情况..... | 19 |
| （一）发行人纳入合并范围内子公司情况..... | 19 |
| （二）重要的合营企业或联营企业情况..... | 20 |
| 六、董事、监事、高级管理人员情况..... | 20 |
| 七、发行人的主要业务基本情况..... | 21 |
| （一）公司的经营范围..... | 21 |
| （二）发行人的主营业务总体情况分析..... | 21 |
| 八、发行人法人治理结构及其运行情况..... | 23 |
| （一）公司治理结构..... | 23 |
| （二）公司的组织架构..... | 26 |
| （三）相关机构、人员违法违规情况..... | 26 |
| （四）发行人独立性情况..... | 27 |
| 第四节 财务会计信息..... | 29 |
| 一、公司近三年及一期主要财务数据..... | 30 |

| | |
|----------------------------|----|
| (一) 合并财务报表..... | 30 |
| (二) 发行人母公司财务报表..... | 34 |
| 二、发行人主要财务指标..... | 38 |
| 三、管理层讨论与分析..... | 39 |
| (一) 资产结构分析..... | 39 |
| (二) 负债结构分析..... | 41 |
| (三) 所有者权益分析..... | 43 |
| (四) 现金流量分析..... | 43 |
| (五) 偿债能力指标分析..... | 46 |
| (六) 盈利情况分析..... | 47 |
| (七) 未来业务目标以及盈利能力的可持续性..... | 48 |
| 四、有息债务情况..... | 48 |
| 五、发行公司债券后公司资产负债结构的变化..... | 50 |
| 六、资产受限情况..... | 51 |
| 七、发行人或有事项及其他重要事项..... | 51 |
| (一) 或有事项..... | 51 |
| (二) 发行人报告期内受处罚情况..... | 52 |
| (三) 资产负债表日后事项..... | 52 |
| 八、重大期后事项..... | 52 |
| 第五节 募集资金使用..... | 54 |
| 一、本次发行公司债券募集资金金额..... | 54 |
| 二、本期债券募集资金的使用计划..... | 54 |
| 三、本期债券募集资金专项账户管理安排..... | 54 |
| 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响..... | 54 |
| 五、发行人关于本次募集资金的承诺..... | 55 |
| 六、募集资金的监管机制..... | 56 |
| 七、前次债券募集资金使用情况..... | 56 |
| 第六节 债券持有人会议..... | 58 |
| 一、债券持有人行使权利的形式..... | 58 |
| 二、债券持有人会议规则..... | 58 |
| 三、债券持有人会议决议的生效条件及效力..... | 68 |
| 第七节 债券受托管理人..... | 69 |
| 一、债券受托管理人情况..... | 69 |
| 二、《债券受托管理协议》主要内容..... | 70 |
| 三、违约责任及争议解决..... | 78 |
| 第八节 备查文件..... | 81 |
| 一、备查文件目录..... | 81 |
| 二、查阅时间、地点、联系人及电话..... | 81 |

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本次债券的发行授权

2020 年 6 月 5 日，发行人董事会作出决议，同意公司公开发行总额不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）的公司债券，期限不超过 5 年（含 5 年）。

2020 年 9 月 10 日，发行人股东作出决议，同意发行人公开发行总额不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）的公司债券，期限不超过 5 年（含 5 年），并授权公司董事会按照相关法律、法规及规范性文件办理本次债券发行相关事宜。

发行人本次申请公开发行不超过 13 亿元（含 13 亿元）的公司债券，符合发行人股东决议和董事会决议。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 13 亿元的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021] 779 号）。

（二）本期债券的基本情况 & 发行条款

1、发行主体：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司。

2、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）。

3、发行规模：不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

4、票面金额：人民币 100.00 元。

5、债券期限：本期债券 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

7、发行价格：按面值平价发行。

8、发行方式：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。发行方式具体情况参见发行公告。

9、发行对象：本期债券向符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》中所列示的条件专业投资者发行。

10、票面利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方

式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

11、计息方式：本期债券采用附息式固定利率。单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

12、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，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。

13、发行人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，在中国证监会制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。

14、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。

15、回售登记期：持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法发布之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

16、发行首日：2021 年 4 月 19 日。

17、起息日：2021 年 4 月 20 日。

18、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

19、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 20 日。若投

投资者于第3个计息年度末行使回售选择权,则回售部分债券付息日为2022至2024年每年的4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;顺延期间付息款项不另计利息。

20、本金兑付日: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)。

21、支付金额:本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

22、担保情况及其他增信措施:本期债券无担保。

23、信用级别及资信评级机构:经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+。大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级;

24、募集资金用途:本期债券募集资金在一次性扣除发行费用后,将全部用于偿还到期公司债券。

25、募集资金专项账户:本期债券的募集资金专项账户开立于国家开发银行新疆维吾尔自治区分行,户名为:乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司,账号为:65101560064312690000。

26、承销方式:本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

27、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人:国开证券股份有限公司。

28、上市安排:本次发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告;

29、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行首日:2021年4月19日

预计发行期限:2021年4月19日至2021年4月20日

（二）本期债券上市安排

本期债券将在上海证券交易所申请上市交易，具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

法定代表人：邱鹏里

住所：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

联系人：曹宏志、卢元

电话：0991-2832059

传真：0991-3550600

（二）主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：国开证券股份有限公司

法定代表人：孙孝坤

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

项目主办人：王天伟、刘黎阳

项目组其他成员：周天

地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号国开证券 1-9 层

电话：010-88300840

传真：010-88300837

（三）律师事务所

名称：新疆元正盛业律师事务所

负责人：关勇

住所：乌鲁木齐经济技术开发区燕山街银河财智中心 19-20 层

联系人：段文文

电话：18699173330

传真：09916290280

（四）会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：石文先

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系人：周蕊

联系电话：17609002270，09912203402

传真：0991-2835927

（五）资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

负责人：吕柏乐

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号外文大厦 A 座 3 层

联系人：曹业东

电话：010-67413300

传真：010-67413555

（六）募集资金专项账户开户银行

名称：国家开发银行新疆维吾尔自治区分行

负责人：余汪顺

住所：新疆乌鲁木齐市中山路 333 号国家开发银行大厦

联系人：欧阳江湖

电话：0991-2354038

传真：0991-2335022

（七）申请上市服务的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人、以其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券的债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期债券发行的有关机构、人员利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间无直接或间接股权关系或其它重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券资信情况

一、本期公司债券的信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司是乌鲁木齐市保障房和棚户区改造建设以及国有资产经营管理的重要主体，在当地经济发展中具有重要地位。本次评级结果表明，乌鲁木齐近年来经济实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；公司持续获得乌鲁木齐市人民政府在股权划转、资金注入和政府补助等方面的大力支持；受益于并入乌鲁木齐热力（集团）有限公司，公司供暖业务收入规模大幅增加。但同时，受政府规划影响，公司建筑施工业务量缩减，未来业务持续性有待关注；公司在建拟建项目规模较大，未来存在一定资金支出压力；公司应收类款项规模很大，形成较大资金占用压力；公司总负债规模较大，资产负债率水平较高，存在一定的偿债压力。

（一）主要优势

- 1、作为新疆维吾尔自治区首府，乌鲁木齐经济实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 2、公司是乌鲁木齐市的保障房和棚户区改造建设以及国有资产经营管理的重要主体，在地方经济发展中具有重要作用；
- 3、公司持续获得市政府在股权划转、资金注入和政府补助等方面的大力支持；
- 4、受益于并入热力集团，公司供暖业务收入规模大幅增加。

（二）主要风险

- 1、受政府规划影响，公司建筑施工业务量缩减，未来业务持续性有待关注；
- 2、公司在建及拟建项目规模较大，未来存在一定资金支出压力；
- 3、公司应收类款项规模很大，主要为应收政府相关单位款项，形成较大资金占用压力；
- 4、公司总负债规模较大，资产负债率水平较高，存在一定的偿债压力。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对乌鲁木齐房地产开发

（集团）有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将按照监管要求予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人资信状况较好，与国家开发银行、工商银行、农业银行、交通银行、中国农业发展银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有一定的间接融资能力。

截至 2020 年 9 月末，发行人银行综合授信额度为 595.11 亿元，已使用授信额度为 545.00 亿元，剩余授信额度为 50.10 亿元。具体授信情况如下：

表 3-1：截至 2020 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|-----------|---------------|---------------|--------------|
| 国家开发银行 | 387.80 | 375.15 | 12.65 |
| 中国农业发展银行 | 32.08 | 32.08 | 0.00 |
| 中国农业银行 | 48.57 | 43.22 | 5.35 |
| 中国工商银行 | 72.02 | 72.02 | 0.00 |
| 乌鲁木齐银行 | 13.90 | 1.35 | 12.55 |
| 华夏银行 | 10.10 | 4.10 | 6.00 |
| 交通银行 | 25.88 | 15.68 | 10.20 |
| 天山农商银行 | 4.26 | 0.90 | 3.36 |
| 中国建设银行 | 0.50 | 0.50 | 0.00 |
| 合计 | 595.11 | 545.00 | 50.10 |

（二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

近三年及一期，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，无严重违约现象。

（三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

报告期内，发行人未发生延迟支付债券及其他债务融资工具本息的情况。

表 3-2：2020 年 9 月末发行人尚未偿还的债券情况

单位：万元

| 债券名称 | 起息日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期末余额 | 票面利率 |
|-----------|-----------|------|-------------------|-------------------|-------|
| 16乌房01 | 2016/3/25 | 5 | 150,000.00 | 134,800.00 | 6.10% |
| 乌房优先 | 2020/1/22 | 10 | 120,000.00 | 119,592.00 | 5.50% |
| 乌房次级 | 2020/1/22 | 10 | 6,400.00 | 6,400.00 | - |
| 合计 | - | - | 276,400.00 | 260,792.00 | - |

（四）发行人近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

表 3-3：发行人近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

| 项目 | 2020 年 1-9 月/末 ^[1] | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 ^[2] | 3.10 | 2.84 | 3.63 | 3.38 |
| 速动比率 ^[3] | 1.48 | 1.41 | 1.76 | 1.65 |
| 资产负债率 ^[4] | 82.47% | 82.72% | 82.19% | 84.29% |
| 现金流动负债比率 ^[5] | 5.86% | 11.25% | -51.68% | -8.79% |
| 应收账款周转率 ^[6] | 2.11 | 4.41 | 11.04 | 19.95 |
| 总资产周转率 ^[7] | 0.016 | 0.027 | 0.045 | 0.025 |
| 毛利率 ^[8] | 2.62% | 13.22% | 1.54% | 18.45% |
| 净资产收益率 ^[9] | -0.71% | 0.92% | 0.14% | 2.15% |
| 总资产收益率 ^[10] | -0.12% | 0.162% | 0.024% | 0.420% |
| 存货周转率（次） ^[11] | 0.11 | 0.17 | 0.33 | 0.12 |
| EBITDA(万元) ^[12] | 35,637.45 | 90,746.79 | 80,101.18 | 34,610.44 |

| | | | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| EBITDA 利息保障倍数 ^[13] | 1.35 | 2.27 | 2.79 | 2.19 |
| 贷款偿还率 ^[14] | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率 ^[15] | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

注：[1] 2020 年 1-9 月，净资产收益率、总资产收益率、应收账款周转率（次）、存货周转率（次）和总资产周转率（次）指标未进行年化处理

[2] 流动比率=流动资产/流动负债

[3] 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

[4] 资产负债率=负债总额/资产总额*100%

[5] 现金流动负债比率=(经营活动现金流量净额/年末流动负债) × 100%

[6] 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]

[7] 总资产周转率=营业收入/[(期初资产总额+期末资产总额) /2]

[8] 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入 × 100%

[9] 净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益余额+期末所有者权益余额) /2]*100%

[10] 总资产收益率=净利润/[(期初资产总额+期末资产总额) /2] × 100%

[11] 存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额) /2]

[12] EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

[13] EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/ (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

[14] 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

[15] 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

成立日期：2006 年 9 月 19 日

法定代表人：邱鹏里

注册资本：313,900.00 万元

注册地址：新疆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

邮政编码：830000

信息披露事务负责人：安永红

联系人：曹宏志、卢元

联系电话：0991-2832059

传真号码：0991-3550600

统一社会信用代码：9165010077605978XA

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产经纪，市场开发经营，非占道停车场服务。

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

发行人设立于2006年，系根据经乌鲁木齐市委、市政府批准，在原乌鲁木齐市房产局房屋经营公司等事业单位的基础上改制重组成立的，设立时的注册资本为人民币38,000万元。

2009年7月21日，根据公司股东会决议，增加注册资本1,398万元，其中：根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于将乌鲁木齐友好热力有限公司国有产权划至乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司的批复》（乌国资产[2009]57号文），由乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会将乌鲁木齐友好热力有限公司截至2008年12月31日（经审计）的国有净资产1,398万元增加公司注册资本。上述增资完成后公司注册资本增加至39,398万元，其中，乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会39,398万元，占公司注册资本的100.00%。

2012年8月30日，根据乌鲁木齐市财政局《关于将财政专项拨款转增资本金的通

知》（乌财建〔2011〕471号）文件，将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租赁住房专项资金10,487.46万元转增乌房集团实收资本；同时，根据乌房集团《董事会议决议》将29,203.31万元资本公积转增资本；另根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2008年廉租房项目竣工财务决算批复》（乌财建〔2011〕472号）和乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐市房地产开发（集团）有限公司2009年廉租房项目竣工决算批复》（乌财建〔2012〕174号文）及《董事会会议决议》，以44,411.23万元实物资产增加乌房集团实收资本。上述事项经由新疆国信有限责任公司会计师事务所审验，并于2012年9月24日出具国会所验字（2012）A第4号《验资报告》。上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至123,500.00万元。

2013年，发行人增加实收资本819,732,154.54元，其中，根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2013】669号《关于拨付棚户区改造资金的通知》，增加资本金156,000,000.00元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2013】769号《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》，增加资本金240,530,000.00元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2013】771号《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2010年廉租房项目竣工财务决算批复》，增加资本金423,202,154.54元。

2014年9月10日，发行人股东书面决定将公司注册资本由123,500万元变更为206,000万元，同时修订了公司章程。

2014年，发行人增加实收资本346,077,866.9元，其中，根据董事会决议，由资本公积转增资本金5,267,845.26元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2014】660号《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》，增加资本金52,120,000.00元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2014】657号《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2011年廉租房项目竣工财务决算批复》，增加资本金288,690,021.44元。

2015年，发行人根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2012】174号《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2009年廉租房项目竣工财务决算批复》和乌鲁木齐市审计局乌审投函【2015】33号《关于调整乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2009年保障性住房（廉租房）项目竣工决算审计的函》，增加实收资本17,735,044.17元。

2016年，发行人增加实收资本420,847,602.39元，其中：根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2016】94号《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2012年廉租房项目竣工财务决算批复》，增加实收资本382,869,341.04元；根据乌鲁木齐市审计局乌

审函【2016】110号《关于调整乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2010年保障性住房（廉租房）项目竣工决算审计的函》，增加实收资本4,071,927.71元；根据乌鲁木齐市审计局乌审投函【2016】117号《关于调整乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2011年保障性住房（廉租房）项目竣工决算审计的函》，增加实收资本18,314,710.42元；根据乌鲁木齐市审计局乌审函【2016】117号《关于调整乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2012年保障性住房（廉租房）水磨沟区七道湾路40号“山水兰德”小区工程项目竣工决算审计的函》，增加实收资本15,591,623.22元。

2017年6月21日，乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会文件《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司章程修正的批复》（乌国资[2017]142号），同意发行人的地址变更，注册资本由206,000万元变更为313,900万元，董事会成员增加到7人。

2017年，发行人增加实收资本299,607,332.00元，其中：根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2017】39号《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》，增加实收资本298,828,348.00元；根据董事会决议资本公积转增资本778,984.00元。

2018年，发行人增加实收资本5,787,648,093.01元，其中：根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2018】8号《关于乌房集团转增资本金的通知》，增加实收资本1,127,572,911.39元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2018】405号《关于拨付注册资本金的通知》，增加实收资本750,000,000.00元；根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2018】592号《关于拨付乌房集团资本金的通知》，增加实收资本500,000,000.00元；根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会乌国资【2018】374号《关于乌房集团整建制接收乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司等事项的批复》，增加实收资本3,410,075,181.62元。

2018年，发行人根据乌鲁木齐市财政局乌财建【2018】8号《关于乌房集团转增资本金的通知》减少实收资本1,652,815.84元。

2019年发行人增加实收资本963,216,060.46元，其中：根据乌鲁木齐市财政局乌财企【2019】58号《关于安排乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司国有资本金的通知》，增加实收资本860,000,000.00元；根据乌鲁木齐市财政局乌财企【2019】89号《关于安排乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司国有资本金的通知》，增加实收资本55,000,000.00元；根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会乌国资【2019】365号《关于将乌鲁木齐城市建设综合开发公司无偿划转乌房集团的批复》，增加实收资本48,216,060.46元。

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本为313,900.00万元，实收资本为988,821.13万元。乌鲁木齐国资委持有公司100.00%的股权，发行人的注册资本和股权结构未再发生变化。

（二）最近三年内实际控制人变化情况

公司最近三年内实际控制人没有发生变化。

三、控股股东及实际控制人情况、持有发行人股权质押情况

（一）股权结构

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东和实际控制人为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会，持有公司 100% 的股权，是发行人的唯一股东和实际控制人。

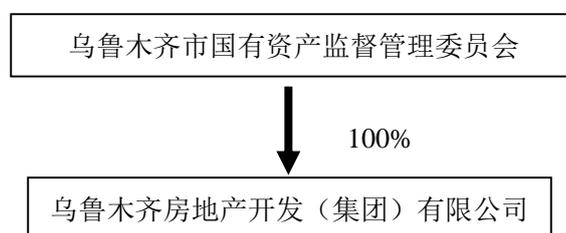


图 3-1：发行人股权结构图

（二）控股股东及实际控制人基本情况

发行人是国有独资公司，控股股东和实际控制人为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人的股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、重大资产重组情况

（一）重大资产重组方案

根据《关于同意将交旅投集团所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]285号）、《关于同意将城投公司所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》

（乌国资[2019]287号）、《关于将国经公司所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]372号），发行人分别于

2019年10月15日与交旅投集团、2019年10月15日与城投公司、2019年12月10日与国经公司签署了《关于乌鲁木齐热力（集团）有限公司股权转让协议书》。根据上述股权转让协议书，发行人分别以133,792.70万元、36,000.00万元、0.00万元取得乌鲁木齐热力（集团）有限公司70.31%、15.22%、14.47%的股权。

根据《关于同意将交旅投集团所持乌鲁木齐安保（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]286号），发行人于2019年10月15日与交旅投集团签署了《关于乌鲁木齐安保（集团）有限公司股权转让协议书》。根据该股权转让协议书，发行人以20,181.20万元取得乌鲁木齐安保（集团）有限公司100.00%的股权。

2019年10月-12月，经公司董事会和股东批复同意，发行人与乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“城投集团”）、乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“国经集团”）和乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司（以下简称“交旅投集团”）等交易对手方协商一致，通过非公开协议转让方式，分别收购了上述公司持有的乌鲁木齐热力（集团）有限公司15.22%、14.47%和70.31%的股权。收购完成后，发行人持有乌鲁木齐热力（集团）有限公司100%的股权。

2019年10月，经公司董事会和股东批复同意，发行人与交旅投集团协商一致，通过非公开协议转让方式，收购了其持有的乌鲁木齐安保（集团）有限公司100%股权。

上述股权转让的基准日为2018年12月31日。

（二）所处的阶段及已履行的法律程序

上述股权转让事项已完成相关内部决议程序、取得股东批复及工商登记变更手续。乌鲁木齐热力（集团）有限公司和乌鲁木齐安保（集团）有限公司已纳入发行人2019年度财务报表合并范围。

（三）构成重大资产重组的判断

发行人本次收购的乌鲁木齐热力（集团）有限公司，对应在2018年度的营业收入占发行人公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例合计55%（详见下表），达到50%以上。根据上海证券交易所《公司债券临时报告信息披露格式指引》的规定，上述交易构成重大资产重组。

上述重大资产重组前后，乌鲁木齐热力（集团）有限公司的控股股东分别为乌

鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司、乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司，实际控制人均为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会，重大资产重组前后实际控制人没有发生变更。

表 3-1： 发行人和热力公司主要财务数据

单位：万元

| 财务科目 (2018 年度) | 资产总额 | 营业收入 | 净资产额 |
|-------------------|--------------|------------|--------------|
| 1.发行人 | 9,277,203.58 | 242,432.65 | 1,626,527.20 |
| 2.较高者(2.1 和 2.2) | 778,045.22 | 133,707.62 | 169,792.70 |
| 2.1 热力公司 | 778,045.22 | 133,707.62 | 164,199.05 |
| 2.2 成交金额 | 169,792.70 | - | 169,792.70 |
| 3.占比(2/1) | 8% | 55% | 10% |

注：数据来源于相关财务报告和股权转让协议。

表 3-2： 发行人和安保公司主要财务数据

单位：万元

| 财务科目 (2018 年度) | 资产总额 | 营业收入 | 净资产额 |
|-------------------|--------------|------------|--------------|
| 1.发行人 | 9,277,203.58 | 242,432.65 | 1,626,527.20 |
| 2.较高者(2.1 和 2.2) | 36,351.11 | 64,865.09 | 23,421.82 |
| 2.1 安保公司 | 36,351.11 | 64,865.09 | 23,421.82 |
| 2.2 成交金额 | 20,181.20 | - | 20,181.20 |
| 3.占比(2/1) | 0% | 27% | 1% |

注：数据来源于相关主体的财务报告和股权转让协议。

五、发行人对其他企业权益投资情况

（一）发行人纳入合并范围内子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合并范围内一级子公司共计 14 家。具体情况如下：

表 3-3： 截至 2020 年 9 月末公司一级子公司情况表

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 取得方式 |
|----|------------------|-----------|--------|--------|------|
| 1 | 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 11,000.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 2 | 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 30,000.00 | 51.00 | 51.00 | 投资设立 |
| 3 | 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 10,000.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 4 | 乌鲁木齐市友好热力有限公司 | 1,398.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |

| | | | | | |
|----|-------------------------|------------|--------|--------|------------|
| 5 | 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务服务有限公司 | 18,515.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 6 | 新疆华晟建设房地产有限公司 | 1,000.00 | 55.00 | 55.00 | 投资设立 |
| 7 | 乌鲁木齐新兴久新物业服务服务有限公司 | 300.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 8 | 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司 | 10,000.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 9 | 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司 | 10,000.00 | 100.00 | 100.00 | 投资设立 |
| 10 | 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 1,000.00 | 87.00 | 87.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 11 | 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司 | 21,500.00 | 83.99 | 83.99 | 投资设立 |
| 12 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 236,528.39 | 100.00 | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 13 | 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 20,100.00 | 100.00 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 14 | 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 110,500.00 | 52.00 | 52.00 | 投资设立 |

（二）重要的合营企业或联营企业情况

表 3-4：截至 2020 年 9 月末发行人主要联营、合营企业投资情况表

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 持股比例 |
|----|-------------------|-----------|-------|
| 1 | 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 10,000.00 | 66.00 |
| 2 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 15,770.20 | 30.00 |
| 3 | 新疆神州热力建筑安装有限责任公司 | 2,000.00 | 38.94 |
| 4 | 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司 | 1,000.00 | 30.00 |
| 5 | 乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司 | 50.00 | 30.00 |

注：新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司为 PPP 项目服务，为共同经营，虽然发行人持有其 66% 的股权，拥有半数以上表决权但未能对其形成控制，故为纳入合并报表范围，而作为联营/合营企业。

六、董事、监事、高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规规定。根据《公司章程》规定，公司共有董事 7 名，监事 5 名。

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表 3-5：发行人董事、监事及高级管理人员情况表

| 序号 | 姓名 | 性别 | 企业职务 | 任期起始日期 |
|-----------|-----|----|----------|--------------|
| 董事 | | | | |
| 1 | 邱鹏里 | 男 | 董事长 | 2020 年 9 月至今 |
| 2 | 周永军 | 男 | 董事、总经理 | 2020 年 9 月至今 |
| 3 | 徐以丰 | 男 | 董事、副总经理 | 2020 年 9 月至今 |
| 4 | 刘峻 | 男 | 董事、董事会秘书 | 2020 年 9 月至今 |

| | | | | |
|-----------------|-----|---|-----------|---------------|
| 5 | 安永红 | 女 | 董事、总会计师 | 2020 年 9 月至今 |
| 6 | 赵斌 | 男 | 董事、总经理助理 | 2020 年 9 月至今 |
| 7 | 黄岩 | 女 | 董事 | 2020 年 9 月至今 |
| 监事 | | | | |
| 1 | 马晓明 | 男 | 监事会主席 | 2020 年 9 月至今 |
| 2 | 聂锐锋 | 男 | 职工监事 | 2020 年 9 月至今 |
| 3 | 完玉辉 | 男 | 职工监事、工会主席 | 2020 年 9 月至今 |
| 4 | 侯爽 | 女 | 外派监事 | 2020 年 9 月至今 |
| 5 | 何湘燕 | 女 | 外派监事 | 2020 年 9 月至今 |
| 其他高级管理人员 | | | | |
| 1 | 程喜兴 | 男 | 副总经理 | 2020 年 10 月至今 |
| 2 | 廖继军 | 男 | 总经济师 | 2007 年 6 月至今 |
| 3 | 刘豪 | 男 | 总工程师 | 2007 年 1 月至今 |

七、发行人的主要业务基本情况

（一）公司的经营范围

乌房集团作为乌鲁木齐市国有资产经营管理的重要主体，下辖乌鲁木齐热力（集团）有限公司和乌鲁木齐安保（集团）有限公司，经营范围覆盖城市集中供热、安保服务、房屋租赁管理、工程施工、房地产开发、物业管理等多个板块。发行人母公司具有房地产开发二级资质，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。

（二）发行人的主营业务总体情况分析

近三年及一期，发行人分业务板块的营业收入总体情况如下：

表 3-7：发行人近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

| 分类 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 供暖收入 | 79,174.54 | 49.44 | 143,027.91 | 53.53 | 133,343.55 | 35.45 | 3,836.71 | 3.34 |
| 安保收入 | 37,625.50 | 23.49 | - | - | - | - | - | - |
| 租金收入 | 13,778.15 | 8.60 | 24,176.94 | 9.05 | 13,994.04 | 3.72 | 11,605.81 | 10.09 |
| 施工收入 | 17,208.13 | 10.75 | 27,120.71 | 10.15 | 130,653.99 | 34.74 | 47,094.29 | 40.95 |
| 物业费收入 | 5,763.65 | 3.60 | 5,968.36 | 2.23 | 3,894.19 | 1.04 | 4,146.29 | 3.61 |
| 售房收入 | 4,101.17 | 2.56 | 57,482.98 | 21.51 | 85,826.71 | 22.82 | 46,668.36 | 40.58 |
| 其他 | 2,493.47 | 1.56 | 9,414.43 | 3.52 | 8,427.79 | 2.24 | 1,662.36 | 1.45 |
| 合计 | 160,144.62 | 100.00 | 267,191.33 | 100.00 | 376,140.27 | 100.00 | 115,013.83 | 100.00 |

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，乌房集团实现分别实现营业收入 11.50 亿元、

37.61 亿元、26.72 亿元和 16.01 亿元。2018 年，公司营业收入较上年同期增加 26.11 亿元，增长 227.04%，主要原因是来自供暖板块、施工板块、售房板块的收入增加。供暖板块：由于新增收购热力集团，供热面积增大，供暖业务收入大幅增加；施工板块：当年承揽天山区及沙依巴克区靓化工程等项目，工程施工完工量及达到竣工结算项目较多；售房板块：新疆财富中心等房地产开发项目进入销售阶段，当年实现销售确认收入较同期增长较多。2019 年，公司营业收入较上年同期减少 10.89 亿元，下降 28.96%，主要原因一是受区域行业环境影响，工程施工承揽业务量较上年同期大幅缩减；二是受房产项目开发周期影响，当年实现房产销售收入较上年同期有所减少。

近三年及一期，发行人分业务板块的营业成本总体情况如下：

表 5-8：发行人近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

| 分类 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 供暖成本 | 93,678.49 | 60.07 | 165,681.19 | 71.45 | 168,988.12 | 45.63 | 4,513.18 | 4.81 |
| 安保成本 | 32,980.11 | 21.15 | - | - | - | - | - | - |
| 租金成本 | 4,236.99 | 2.72 | 3,458.53 | 1.49 | 3,501.08 | 0.95 | 256.51 | 0.27 |
| 施工成本 | 16,136.99 | 10.35 | 26,088.88 | 11.25 | 126,202.94 | 34.08 | 45,374.13 | 48.38 |
| 物业成本 | 5,502.13 | 3.53 | 7,934.67 | 3.42 | 4,472.16 | 1.21 | 4,227.77 | 4.51 |
| 售房成本 | 2,533.25 | 1.62 | 26,842.15 | 11.58 | 65,473.45 | 17.68 | 39,319.64 | 41.92 |
| 其他 | 879.94 | 0.56 | 1,871.02 | 0.81 | 1,700.15 | 0.46 | 100.98 | 0.11 |
| 合计 | 155,947.91 | 100.00 | 231,876.43 | 100.00 | 370,337.90 | 100.00 | 93,792.21 | 100.00 |

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，乌房集团实现分别产生营业成本 9.38 亿元、37.03 亿元、23.19 亿元和 15.59 亿元。2018 年，公司营业成本较上年同期增加 27.65 亿元，增长 294.85%，主要增幅来自供暖板块、施工板块、售房板块，与对应板块的收入变动趋势一致。2019 年，公司营业成本较上年同期减少 13.84 亿元，下降 37.39%，主要降幅来自施工板块、售房板块，与对应板块的收入变动趋势一致。

近三年及一期，发行人分业务板块的毛利润总体情况如下：

表 5-9：发行人近三年及一期毛利润情况

单位：万元、%

| 分类 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|----|--------------|---------|------------|--------|------------|---------|---------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 供暖 | -14,503.95 | -345.60 | -22,653.28 | -64.15 | -35,644.57 | -614.31 | -676.47 | -3.19 |
| 安保 | 4,645.39 | 110.69 | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| 租金 | 9,541.16 | 227.35 | 20,718.41 | 58.67 | 10,492.96 | 180.84 | 11,349.31 | 53.48 |
| 施工 | 1,071.15 | 25.52 | 1,031.83 | 2.92 | 4,451.05 | 76.71 | 1,720.16 | 8.11 |
| 物业费 | 261.52 | 6.23 | -1,966.31 | -5.57 | -577.96 | -9.96 | -81.48 | -0.38 |
| 售房 | 1,567.92 | 37.36 | 30,640.83 | 86.76 | 20,353.26 | 350.77 | 7,348.72 | 34.63 |
| 其他 | 1,613.52 | 38.45 | 7,543.42 | 21.36 | 6,727.64 | 115.95 | 1,561.38 | 7.36 |
| 合计 | 4,196.70 | 100.00 | 35,314.90 | 100.00 | 5,802.38 | 100.00 | 21,221.62 | 100.00 |

近三年及一期，发行人分业务板块的毛利率情况如下：

表 5-10：发行人近三年及一期毛利率情况

单位：%

| 分类 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-----------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| 供暖 | -18.32 | -15.84 | -26.73 | -17.63 |
| 安保 | 12.35 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 租金 | 69.25 | 85.69 | 74.98 | 97.79 |
| 施工 | 6.22 | 3.80 | 3.41 | 3.65 |
| 物业费 | 4.54 | -32.95 | -14.84 | -1.97 |
| 售房 | 38.23 | 53.30 | 23.71 | 15.75 |
| 其他 | 64.71 | 80.13 | 79.83 | 93.93 |
| 总体 | 2.62 | 13.22 | 1.54 | 18.45 |

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，乌房集团分别实现毛利润 2.12 亿元、0.58 亿元、3.53 亿元和 0.42 亿元，对应毛利率分别为 18.45%、1.54%、13.22%和 2.62%。2018 年，公司毛利润较上年同期减少 1.54 亿元，下降 72.66%，主要原因是来自供暖板块，供热业务具有一定的公益性，发行人承担的供暖面积较大，供热“煤改气”之后热力集团折旧成本与原材料成本维持在较高水平，同时所承担供热管网建设的投入较大。2019 年，公司毛利润较上年同期增加 2.95 亿元，增长 508.63%，增量主要来自租赁板块、售房板块和供暖板块。租赁板块：2019 年由于房地产租赁面积的增加，房租收入增加幅度较大，而租赁房屋仍采用公允价值计量，折旧不计入当期损益，房地产租赁运营成本增加较少，房租业务毛利润和毛利率有所提高；售房板块：2019 年新疆财富中心项目清算，调整原暂估成本，引起房屋销售毛利润和毛利率大幅增加；供暖板块：热力集团成本折旧政策根据业务实质进行了调整，引起毛利润亏损减少，毛利率上升。

八、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）公司治理结构

公司为了建立现代企业制度，加强对授权范围内国有资产的有效运营，维护国有资产出资人和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《公司法》、《国

有资产法》等法律法规，制定了《公司章程》。公司根据《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司章程》设立了董事会、监事会，聘任了管理层。目前，发行人的治理结构如下：

1、出资者

公司不设股东会，由乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会行使出资人对公司监督管理的职责：

- a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- b) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事；
- c) 决定有关董事、监事的报酬事项；
- d) 审议批准董事会的报告、监事会的报告；
- e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- g) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- h) 对发行公司债券作出决议；
- i) 对公司分立、合并、解散、清算或变更公司形式做出决议；
- j) 修改、批准公司章程；
- k) 审核公司发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监督；
- l) 国家法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，董事会是公司经营管理的最高决策机构。公司董事会成员 7 人，其中职工董事 1 人，职工董事必须通过职工代表大会或职工大会民主选举产生，其他董事由出资人依法按相关程序委派或更换。董事会每届任期 3 年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照国家法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会设董事长 1 名，董事长由乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会委派。董事会行使下列职权：

- a) 制订公司的经营方针和投资计划；
- b) 根据出资人批准的经营方针和投资计划决定公司的经营计划和投资方案；
- c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- e) 制订公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- f) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- g) 决定公司内部管理机构的设置、职能和隶属关系；
- h) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据总经理提名，决定聘任或解聘副总经理等高级管理人员；
- i) 制定公司的基本管理制度；
- j) 在出资人授权范围内，决定公司年度借款总额、对外投资、资产用于融资、抵押额度及其他担保事项；
- k) 出资人授予的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》，公司设立监事会，监事会设监事会主席 1 人，监事会成员 5 人，其中职工代表监事 1 人。职工代表监事由职工代表大会或职工大会选举产生；其他监事由出资人委派或更换。监事会向股东负责并报告工作。监事会行使下列职权：

- a) 检查公司贯彻执行有关法律、法规、规章的情况；
- b) 检查公司财务，即审核、查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- c) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；对董事及总经理的经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；
- d) 对董事、高级管理人员履行职责时违法国家法律、法规、公司章程和重大失职的行为进行监督，并有权向出资人提出更换董事或向董事会提出解聘高级管理人员的建议；
- e) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，有权要求董事、高级管理人员予以纠正，不予纠正的，有权向出资人报告；
- f) 当公司利益受到损害时，有权对相关董事、高级管理人员及有关责任人依法提起诉讼，并要求其承担赔偿责任；

国家法律、法规、公司章程规定的其他职权；出资人授予的其他职权。

4、管理层

根据公司章程,公司日常经营管理机构由总经理、副总经理和业务部门组成,在总经理领导下负责公司日常经营管理活动,认真实施董事会决议,完成公司的年度工作计划及财务的预决算。

总经理行使以下职权:(1)组织实施董事会的各项决议;(2)提出公司经营方针、发展规划、投资计划方案,报董事会批准后负责组织实施;(3)拟订本公司利润分配方案和弥补亏损方案;(4)拟订本公司管理和经营机构的设置;(5)拟订本公司内部管理的各项规章制度并组织实施;(6)任免和调配除董事会聘任以外的人员,并对公司工作人员的奖惩、聘任、解聘、辞退提出方案,报董事会批准,并组织实施;(7)定期向董事会、地区国有资产监督管理委员会报告经营情况、重大经营决策;(8)对分公司、子公司的人员管理;(9)对分公司、子公司资产经营管理、利润分配、投资回报、保值增值提出方案,并组织实施。

(二) 公司的组织架构

发行人设置了集团办公室、资产管理处、规划发展处、工程技术处、财务处等十余个职能部门。组织架构图如下图所示:

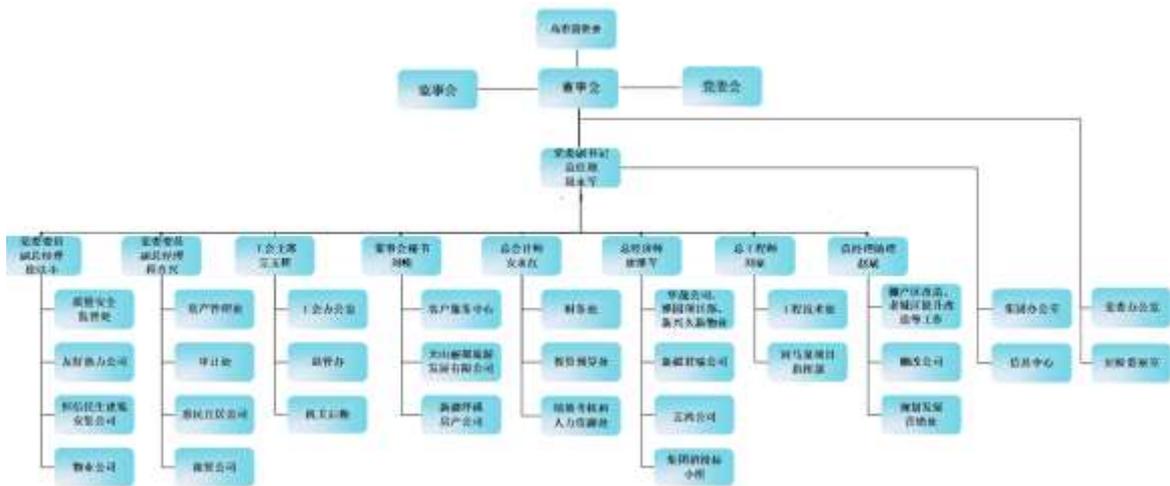


图 3-5: 发行人组织结构图

(三) 相关机构、人员违法违规情况

1、发行人近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

近三年及一期,发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

截至本募集说明书签署之日,除了第六节“八、发行人或有事项及其他重要事项”披露的诉讼事项之外,发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况。

2、发行人的董事、监事、高级管理人员近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚的情况

近三年及一期，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

3、发行人的董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、资产、人员、财务、机构方面拥有充分的独立性。

1、业务独立

公司与控股股东及实际控制人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立

公司与控股股东及实际控制人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

3、人员独立

发行人董事、监事、总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

发行人已按照规定建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度，并与全体员工签订劳动合同，发行人在员工的社会保障、工资薪酬等方面均与股东单位分账独立。

4、财务独立

公司与控股股东及实际控制人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、机构独立

公司与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与控股股东及实际控制人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

第四节 财务会计信息

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）负责发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度会计报表的审计工作，出具标准无保留审计意见的“众环审字(2018)120065 号”、“众环审字（2019）120045 号”、“众环审字（2020）120018 号”审计报告。公司 2020 年 1-9 月的报表已按照《企业会计准则》的规定进行编制。其中，发行人 2019 年度经审计的财务报告对 2019 年发生的重大资产重组进行了追溯调整，追溯至 2018 年，即 2019 年度经审计的财务报告中的 2018 年、2019 年均为追溯调整后的数据。

2019 年 12 月 31 日，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于同意将交旅投集团所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]285 号）、《关于同意将城投公司所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]287 号）、《关于将国经公司所持乌鲁木齐热力（集团）有限公司国有股权非公开协议转让至乌房集团的批复》（乌国资[2019]372 号），将乌鲁木齐热力（集团）有限公司纳入发行人合并范围，识别为同一控制下企业合并。因此 2019 年度审计报告可比期间财务数据做了重述，视同 2018 年度乌鲁木齐热力（集团）有限公司即已纳入公司财务报表的合并范围。

如未特别说明，本募集说明书中引用的合并口径财务会计数据均摘自发行人 2017 年度与 2019 年度审计报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的会计报表，母公司口径财务会计数据均摘自发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的会计报表，或根据该等报表数据计算而得。

另，公司 2018 年度的备考财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审阅，并出具了“众环阅字（2020）号”备考财务报表审阅报告，内容包括 2018 年 12 月 31 日备考合并资产负债表（含 2018 年 1 月 1 日备考数），2018 年度备考合并利润表、备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表，以及备考财务报表附注。

专业投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人对应审计报告或经审阅的财务备考报告及 2020 年 1-9 月报表，详见备查文件。

一、公司近三年及一期主要财务数据

（一）合并财务报表

表 4-1：近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 834,753.25 | 983,380.97 | 950,531.14 | 694,806.27 |
| 应收票据 | 85.00 | 71.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 90,497.34 | 61,041.18 | 60,081.73 | 8,078.75 |
| 预付款项 | 29,672.13 | 41,379.01 | 46,534.99 | 41,960.93 |
| 其他应收款 | 133,531.45 | 135,464.13 | 146,712.50 | 55,307.38 |
| 存货 | 1,444,469.60 | 1,305,232.32 | 1,390,026.75 | 855,649.11 |
| 其他流动资产 | 230,660.42 | 58,637.78 | 97,533.04 | 14,846.83 |
| 流动资产合计 | 2,763,669.19 | 2,585,206.38 | 2,691,420.15 | 1,670,649.27 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 10,263.67 | 9,651.67 | 3,843.62 | 2,196.98 |
| 长期应收款 | 5,571,939.15 | 5,648,938.21 | 5,706,842.00 | 4,100,625.00 |
| 长期股权投资 | 7,363.82 | 64,721.02 | 14,649.79 | 66.00 |
| 投资性房地产 | 1,257,753.39 | 1,207,248.27 | 1,157,606.05 | 769,059.86 |
| 固定资产 | 373,134.95 | 403,421.25 | 439,553.47 | 28,939.66 |
| 在建工程 | 86,317.18 | 69,654.07 | 22,223.21 | 630.17 |
| 无形资产 | 7,351.64 | 7,478.12 | 6,903.32 | 6,306.94 |
| 商誉 | 2,721.27 | 2,721.27 | 2,721.27 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 6,438.85 | 7,036.19 | 4,527.40 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 7,795.61 | 7,499.43 | 4,956.53 | 3,770.40 |
| 其他非流动资产 | 39,247.22 | 39,247.22 | 1.99 | 3,000.00 |
| 非流动资产合计 | 7,370,326.75 | 7,467,616.70 | 7,363,828.65 | 4,914,595.02 |
| 资产总计 | 10,133,995.94 | 10,052,823.09 | 10,055,248.80 | 6,585,244.28 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 21,000.00 | 64,152.00 | 65,000.00 | 83,000.00 |
| 应付票据 | 13,487.62 | 5,255.00 | 5,607.27 | 11.00 |
| 应付账款 | 175,287.13 | 170,340.67 | 165,579.53 | 101,885.34 |
| 预收款项 | 193,746.98 | 91,661.65 | 225,108.02 | 147,578.85 |
| 应付职工薪酬 | 5,281.95 | 10,318.79 | 4,418.20 | 2,623.35 |
| 应交税费 | 274.30 | 2,326.62 | 1,409.84 | 850.94 |
| 应付利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8,155.41 |
| 其他应付款 | 353,271.72 | 339,322.50 | 248,134.42 | 150,897.80 |
| 一年内到期的非流动负债 | 129,392.43 | 226,331.10 | 25,621.31 | 0.00 |
| 流动负债合计 | 891,742.13 | 909,708.33 | 740,878.58 | 495,002.69 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 5,748,194.58 | 5,698,116.74 | 6,009,407.37 | 4,215,965.00 |
| 应付债券 | 254,392.00 | 134,800.00 | 150,000.00 | 206,000.00 |
| 长期应付款 | 1,237,700.01 | 1,348,073.33 | 1,154,905.97 | 108,615.54 |

| | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 专项应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 333,629.49 |
| 预计负债 | 5,296.79 | 5,296.79 | 0.00 | 0.00 |
| 递延收益 | 69,714.34 | 69,814.63 | 70,455.91 | 69,887.68 |
| 递延所得税负债 | 150,289.62 | 150,289.62 | 138,874.72 | 121,930.24 |
| 非流动负债合计 | 7,465,587.33 | 7,406,391.11 | 7,523,643.97 | 5,056,027.94 |
| 负债合计 | 8,357,329.47 | 8,316,099.43 | 8,264,522.55 | 5,551,030.63 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 988,821.13 | 988,821.13 | 892,499.53 | 313,900.00 |
| 其他权益工具 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 |
| 资本公积 | 80,877.30 | 80,877.30 | 238,646.96 | 36,343.02 |
| 其他综合收益 | 369.30 | 369.30 | 369.30 | 0.00 |
| 专项储备 | 38.23 | 307.61 | 310.86 | 605.69 |
| 盈余公积 | 47,576.20 | 47,527.15 | 46,801.87 | 44,927.95 |
| 未分配利润 | 342,660.16 | 354,471.27 | 353,393.40 | 390,391.16 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,700,342.32 | 1,712,373.78 | 1,772,021.92 | 1,026,167.82 |
| 少数股东权益 | 76,324.16 | 24,349.88 | 18,704.33 | 8,045.83 |
| 所有者权益合计 | 1,776,666.48 | 1,736,723.66 | 1,790,726.25 | 1,034,213.65 |
| 负债和所有者权益总计 | 10,133,995.94 | 10,052,823.09 | 10,055,248.80 | 6,585,244.28 |

表 4-2：近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 一、营业总收入 | 160,144.62 | 267,191.33 | 376,140.27 | 115,013.83 |
| 营业收入 | 160,144.62 | 267,191.33 | 376,140.27 | 115,013.83 |
| 二、营业总成本 | 187,103.76 | 286,382.14 | 412,291.70 | 113,687.41 |
| 营业成本 | 155,947.91 | 231,876.43 | 370,337.90 | 93,792.21 |
| 营业税金及附加 | 1,923.19 | 13,001.68 | 4,737.04 | 2,392.05 |
| 销售费用 | 8,123.01 | 7,328.47 | 6,046.25 | 5,036.72 |
| 管理费用 | 11,036.33 | 17,944.95 | 15,538.15 | 7,983.51 |
| 财务费用 | 10,073.32 | 16,230.60 | 15,632.36 | 2,437.11 |
| 加：其他收益 | 7,708.87 | 18,007.91 | 20,372.17 | 1,877.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 2,505.80 | 1,818.38 | 1,682.69 | 1,463.36 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 0.00 | -38.77 | 145.36 | 0.00 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 0.00 | 13,251.45 | 18,911.03 | 19,071.12 |

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 0.00 | -5,855.47 | -5,117.78 | 2,045.81 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -0.02 | -4.73 | 12.80 | 1,159.18 |
| 三、营业利润 | -16,744.50 | 8,026.73 | -290.51 | 24,897.27 |
| 加：营业外收入 | 5,485.79 | 16,292.87 | 11,256.16 | 2,977.96 |
| 减：营业外支出 | 729.83 | 536.78 | 337.45 | 66.83 |
| 四、利润总额 | -11,988.53 | 23,782.81 | 10,628.20 | 27,808.39 |
| 减：所得税费用 | 556.31 | 7,480.23 | 8,652.25 | 8,717.39 |
| 五、净利润 | -12,544.84 | 16,302.58 | 1,975.95 | 19,091.00 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -11,811.12 | 17,189.04 | 1,709.60 | 18,633.20 |
| *少数股东损益 | -733.72 | -886.46 | 266.36 | 457.80 |

表 4-3：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 245,123.93 | 273,902.16 | 464,987.13 | 176,951.27 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 9,340.66 | 231,374.16 | 201,267.97 | 7,028.48 |
| 经营活动现金流入小计 | 254,464.60 | 505,276.32 | 666,255.10 | 183,979.75 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 93,910.15 | 288,162.77 | 929,607.19 | 123,641.93 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 62,678.97 | 43,470.14 | 40,273.40 | 12,332.80 |
| 支付的各项税费 | 16,226.25 | 27,466.63 | 31,693.43 | 17,338.14 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 29,850.25 | 43,819.95 | 47,578.35 | 74,198.53 |
| 经营活动现金流出小计 | 202,665.63 | 402,919.48 | 1,049,152.37 | 227,511.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 51,798.97 | 102,356.84 | -382,897.26 | -43,531.65 |
| 投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 517,200.00 | 1,014,360.00 | 657,997.60 | 314,630.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,505.80 | 1,857.15 | 1,615.20 | 1,463.36 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 12.08 | 126.75 | 36.03 | 1,581.32 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 45,642.29 | 5,279.67 | 322.94 | 0.00 |

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 投资活动现金流入小计 | 565,360.17 | 1,021,623.57 | 659,971.77 | 317,674.68 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 18,688.31 | 52,764.45 | 38,162.98 | 11,358.90 |
| 投资支付的现金 | 675,876.70 | 1,032,270.00 | 699,775.64 | 314,366.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,525.98 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 680.47 | 1,882.71 | 895.89 | 0.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 695,245.48 | 1,086,917.17 | 738,834.51 | 328,250.87 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -129,885.31 | -65,293.60 | -78,862.74 | -10,576.19 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 0.00 | 94,940.00 | 138,084.61 | 3,480.00 |
| 取得借款收到的现金 | 90,738.04 | 206,135.00 | 2,105,395.00 | 3,420,125.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 537,153.89 | 589,325.46 | 1,543,877.02 | 592,886.82 |
| 筹资活动现金流入小计 | 627,891.93 | 890,400.46 | 3,787,356.63 | 4,016,491.82 |
| 偿还债务支付的现金 | 185,042.30 | 276,085.79 | 694,430.96 | 88,540.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 28,811.91 | 41,173.45 | 46,695.92 | 15,916.05 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 486,877.83 | 582,222.30 | 2,557,536.78 | 3,432,315.30 |
| 筹资活动现金流出小计 | 700,732.05 | 899,481.54 | 3,298,663.65 | 3,536,771.35 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -72,840.12 | -9,081.08 | 488,692.98 | 479,720.46 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -150,926.46 | 27,982.16 | 26,932.97 | 425,612.62 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 974,419.82 | 946,437.66 | 919,504.69 | 267,229.66 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 823,493.37 | 974,419.82 | 946,437.66 | 692,842.27 |

(二) 发行人母公司财务报表

表 4-4：近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 561,420.80 | 689,285.67 | 642,384.15 | 639,332.75 |
| 应收账款 | 7,222.69 | 8,880.00 | 1,069.79 | 4,247.48 |
| 预付款项 | 9,750.94 | 7,325.65 | 15,820.49 | 14,899.39 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,018.24 |
| 其他应收款 | 128,090.03 | 246,040.83 | 128,995.01 | 149,962.78 |
| 存货 | 958,286.44 | 907,600.38 | 979,983.32 | 628,829.93 |
| 其他流动资产 | 181,201.94 | 15,865.07 | 55,399.92 | 9,142.51 |
| 流动资产合计 | 1,845,972.84 | 1,874,997.59 | 1,823,652.67 | 1,449,433.08 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 8,367.82 | 7,955.82 | 2,376.98 | 2,146.98 |
| 长期股权投资 | 5,556,902.56 | 5,645,063.89 | 5,726,522.00 | 4,123,305.00 |
| 投资性房地产 | 709,132.07 | 709,304.26 | 477,996.87 | 45,424.26 |
| 固定资产 | 952,502.80 | 952,544.21 | 932,790.00 | 767,026.59 |
| 在建工程 | 10,325.10 | 10,746.74 | 20,992.10 | 21,178.34 |
| 无形资产 | 17,346.40 | 13,333.41 | 0.00 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 27.01 | 31.83 | 24.39 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 3,377.82 | 3,510.57 | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动资产 | 2,311.28 | 2,311.28 | 1,415.05 | 842.32 |
| 非流动资产合计 | 32,712.31 | 32,712.31 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 7,293,005.16 | 7,377,514.32 | 7,162,117.40 | 4,959,923.50 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 0.00 | - | - | 0.00 |
| 应付票据 | 11.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 |
| 应付账款 | 78,902.86 | 79,776.92 | 77,957.50 | 93,857.41 |
| 预收款项 | 140,930.23 | 55,524.38 | 151,301.55 | 109,058.04 |
| 应付职工薪酬 | 971.82 | 2,698.93 | 2,470.75 | 2,495.96 |
| 应交税费 | 1.94 | 282.22 | 35.11 | 19.97 |
| 应付利息 | 0.00 | - | - | 8,155.41 |
| 其他应付款 | 271,486.15 | 381,716.78 | 212,625.43 | 195,277.19 |
| 一年内到期的非流动负债 | 107,337.32 | 197,481.65 | - | 0.00 |
| 流动负债合计 | 599,641.32 | 717,491.87 | 444,401.33 | 408,874.98 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 5,527,304.48 | 5,530,304.48 | 5,717,672.00 | 4,185,965.00 |
| 应付债券 | 254,392.00 | 134,800.00 | 150,000.00 | 206,000.00 |

| | | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 长期应付款 | 908,143.47 | 1,018,920.93 | 914,204.93 | 107,776.90 |
| 专项应付款 | 0.00 | - | - | 325,494.86 |
| 递延收益 | 14,250.36 | 14,209.56 | 14,193.45 | 14,193.45 |
| 递延所得税负债 | 133,852.40 | 133,852.40 | 127,762.41 | 121,930.24 |
| 非流动负债合计 | 6,837,942.72 | 6,832,087.38 | 6,923,832.80 | 4,961,360.46 |
| 负债合计 | 7,437,584.04 | 7,549,579.25 | 7,368,234.13 | 5,370,235.43 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 988,821.13 | 988,821.13 | 892,499.53 | 313,900.00 |
| 其他权益工具 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 |
| 资本公积 | 34,071.10 | 34,071.10 | 35,941.61 | 35,941.61 |
| 盈余公积 | 47,081.02 | 47,081.02 | 46,439.49 | 44,927.95 |
| 未分配利润 | 391,420.71 | 392,959.41 | 402,655.32 | 404,351.57 |
| 所有者权益合计 | 1,701,393.96 | 1,702,932.66 | 1,617,535.95 | 1,039,121.14 |
| 负债和所有者权益总计 | 9,138,978.00 | 9,252,511.91 | 8,985,770.08 | 6,409,356.58 |

表 4-5：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 营业总收入 | 15,673.22 | 79,776.00 | 109,556.31 | 59,289.86 |
| 营业成本 | 6,084.95 | 35,577.47 | 77,659.22 | 40,529.62 |
| 税金及附加 | 605.54 | 11,010.92 | 2,994.53 | 1,946.60 |
| 销售费用 | 2,428.03 | 6,314.99 | 5,150.28 | 4,217.15 |
| 管理费用 | 2,112.87 | 6,681.07 | 5,633.94 | 5,264.01 |
| 财务费用 | 8,592.65 | 7,249.75 | 8,530.80 | 2,185.55 |
| 其他收益 | 4.70 | - | - | - |
| 投资收益 | 2,598.83 | 1,692.83 | 1,999.10 | 4,957.81 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | -161.38 | 41.55 | - |
| 公允价值变动收益 | - | -3,450.00 | 11,603.00 | 19,052.10 |
| 资产减值损失 | - | -3,567.75 | -2,290.94 | 1,683.71 |
| 资产处置收益 | -0.26 | 3.46 | 13.12 | 1.41 |
| 营业利润 | -1,547.55 | 7,620.34 | 20,911.81 | 27,474.55 |
| 加：营业外收入 | 14.32 | 407.32 | 22.55 | 4.15 |
| 减：营业外支出 | 5.46 | 10.63 | 12.57 | 25.24 |
| 利润总额 | -1,538.70 | 8,017.03 | 20,921.79 | 27,453.45 |
| 所得税费用 | - | 1,601.77 | 5,806.40 | 7,739.91 |
| 净利润 | -1,538.70 | 6,415.26 | 15,115.39 | 19,713.54 |

表 4-6：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量 | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 102,236.98 | 124,234.49 | 172,424.96 | 105,685.68 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 305,976.97 | 333,881.82 | 132,044.00 | 38,636.13 |
| 经营活动现金流入小计 | 408,213.95 | 458,116.31 | 304,468.95 | 144,321.81 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 34,486.77 | 111,837.61 | 694,329.96 | 38,964.96 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,242.19 | 5,675.56 | 6,357.54 | 7,330.88 |
| 支付的各项税费 | 8,751.16 | 21,536.94 | 24,349.86 | 13,568.38 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 282,824.89 | 281,296.39 | 30,132.87 | 63,602.51 |
| 经营活动现金流出小计 | 329,305.00 | 420,346.49 | 755,170.23 | 123,466.73 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 78,908.95 | 37,769.81 | -450,701.28 | 20,855.08 |
| 投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资所收到的现金 | 516,375.00 | 1,014,350.00 | 663,176.30 | 313,300.00 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 2,496.03 | 1,854.21 | 4,487.78 | 1,939.57 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3.16 | 21.11 | 32.17 | 2.17 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 17,848.26 | 1,577.78 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 536,722.44 | 1,017,803.11 | 667,696.25 | 315,241.73 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 4,026.47 | 13,867.96 | 170.73 | 10,989.84 |
| 投资所支付的现金 | 671,200.00 | 1,227,683.90 | 725,247.00 | 332,803.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 675,226.47 | 1,241,551.86 | 725,417.73 | 343,792.84 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -138,504.03 | -223,748.76 | -57,721.48 | -28,551.11 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 91,500.00 | 125,000.00 | - |

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 借款所收到的现金 | 10,000.00 | 135,983.00 | 2,040,395.00 | 3,337,125.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 535,521.01 | 558,534.63 | 1,456,058.31 | 592,886.82 |
| 筹资活动现金流入小计 | 545,521.01 | 786,017.63 | 3,621,453.31 | 3,930,011.82 |
| 偿还债务所支付的现金 | 103,864.33 | 141,068.87 | 564,688.00 | 85,540.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 23,913.22 | 33,871.67 | 35,361.02 | 15,336.33 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 485,985.39 | 383,566.95 | 2,509,930.13 | 3,432,315.30 |
| 筹资活动现金流出小计 | 613,762.93 | 558,507.48 | 3,109,979.15 | 3,533,191.64 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -68,241.93 | 227,510.15 | 511,474.16 | 396,820.18 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -127,837.01 | 41,531.20 | 3,051.40 | 389,124.15 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 681,951.36 | 640,420.15 | 637,368.76 | 248,244.60 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 554,114.35 | 681,951.36 | 640,420.15 | 637,368.76 |

二、发行人主要财务指标

发行人近三年及一期主要合并报表财务指标如下：

表 4-7：近三年及一期发行人主要财务指标

| 项目 | 2020 年 1-9 月/末 ^[1] | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 ^[2] | 3.10 | 2.84 | 3.63 | 3.38 |
| 速动比率 ^[3] | 1.48 | 1.41 | 1.76 | 1.65 |
| 资产负债率 ^[4] | 82.47% | 82.72% | 82.19% | 84.29% |
| 现金流动负债比率 ^[5] | 5.86% | 11.25% | -51.68% | -8.79% |
| 应收账款周转率 ^[6] | 2.11 | 4.41 | 11.04 | 19.95 |
| 总资产周转率 ^[7] | 0.016 | 0.027 | 0.045 | 0.025 |
| 毛利率 ^[8] | 2.62% | 13.22% | 1.54% | 18.45% |
| 净资产收益率 ^[9] | -0.71% | 0.92% | 0.14% | 2.15% |
| 总资产收益率 ^[10] | -0.12% | 0.162% | 0.024% | 0.420% |
| 存货周转率（次） ^[11] | 0.11 | 0.17 | 0.33 | 0.12 |
| EBITDA(万元) ^[12] | 35,637.45 | 90,746.79 | 80,101.18 | 34,610.44 |
| EBITDA 利息保障倍数 ^[13] | 1.35 | 2.27 | 2.79 | 2.19 |
| 贷款偿还率 ^[14] | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率 ^[15] | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

注：[1] 2020 年 1-9 月，净资产收益率、总资产收益率、应收账款周转率（次）、存货周转率（次）和总资产周转率（次）指标未进行年化处理

[2] 流动比率=流动资产/流动负债

- [3]速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
 [4]资产负债率=负债总额/资产总额*100%
 [5]现金流动负债比率=（经营活动现金流量净额/年末流动负债）×100%
 [6]应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
 [7]总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]
 [8]毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
 [9]净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益余额+期末所有者权益余额）/2]*100%
 [10]总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
 [11]存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
 [12]EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用

摊销

- [13]EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
 [14]贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
 [15]利息偿付率=实际支付利息/应付利息

三、管理层讨论与分析

根据发行人近三年及一期的财务报告，管理层对公司合并报表的资产负债结构、盈利能力、现金流量情况、偿债能力及其未来业务发展目标进行了如下分析：

（一）资产结构分析

表 4-8：近三年及一期末发行人资产结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产 | 2,763,669.19 | 27.27 | 2,585,206.38 | 25.72 | 2,691,420.15 | 26.77 | 1,670,649.27 | 25.37 |
| 非流动资产 | 7,370,326.75 | 72.73 | 7,467,616.70 | 74.28 | 7,363,828.65 | 73.23 | 4,914,595.02 | 74.63 |
| 资产总计 | 10,133,995.94 | 100.00 | 10,052,823.09 | 100.00 | 10,055,248.80 | 100.00 | 6,585,244.28 | 100.00 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 6,585,244.28 万元、10,055,248.80 万元、10,052,823.09 万元和 10,133,995.94 万元。发行人 2018 年较 2017 年资产总额增长约 347 亿，涨幅 53%，由于 2019 年将乌鲁木齐热力（集团）有限公司纳入合并范围并将其识别为同一控制下企业合并，对 2018 年末的资产负债表也做了重述，2018 年末资产总额规模较 2017 年末上涨明显主要系合并口径不一致所致。2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末资产总额规模保持基本稳定。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动资产分别为 1,670,649.27 万元、2,691,420.15 万元、2,585,206.38 万元和 2,763,669.19 万元，占同期资产总额的比例分别为 25.37%、26.77%、25.72% 和 27.27%。其中，货币资金、存货是公司流动资产的主要组成部分。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发

行人非流动资产分别为4,914,595.02万元、7,363,828.65万元、7,467,616.70万元和7,370,326.75万元，占同期资产总额的比例分别为74.63%、73.23%、74.28%和72.73%，主要集中在长期应收款、投资性房地产、固定资产等资产。

1、流动资产结构分析

表 4-9：近三年及一期末发行人流动资产结构表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 货币资金 | 834,753.25 | 30.20% | 983,380.97 | 38.04% | 950,531.14 | 35.32% | 694,806.27 | 41.59% |
| 应收票据 | 85.00 | 0.00% | 71.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| 应收账款 | 90,497.34 | 3.27% | 61,041.18 | 2.36% | 60,081.73 | 2.23% | 8,078.75 | 0.48% |
| 预付款项 | 29,672.13 | 1.07% | 41,379.01 | 1.60% | 46,534.99 | 1.73% | 41,960.93 | 2.51% |
| 其他应收款 | 133,531.45 | 4.83% | 135,464.13 | 5.24% | 146,712.50 | 5.45% | 55,307.38 | 3.31% |
| 存货 | 1,444,469.60 | 52.27% | 1,305,232.32 | 50.49% | 1,390,026.75 | 51.65% | 855,649.11 | 51.22% |
| 其他流动资产 | 230,660.42 | 8.35% | 58,637.78 | 2.27% | 97,533.04 | 3.62% | 14,846.83 | 0.89% |
| 流动资产合计 | 2,763,669.19 | 100.00% | 2,585,206.38 | 100.00% | 2,691,420.15 | 100.00% | 1,670,649.27 | 100.00% |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产结构中货币资金、存货的占比较高。2018 年末较 2017 年末流动资产增加 102 亿元，涨幅 61%，其中货币资金增长 25.57 亿元、存货增长 53.44 亿元、其他应收款增长 9.14 亿元。2019 年末较 2018 年末、2020 年 9 月末较 2019 年末均变动不大，流动资产规模保持稳定。

2、非流动资产结构分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人非流动资产构成情况如下：

表 4-10：近三年及一期末发行人非流动资产结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 可供出售金融资产 | 10,263.67 | 0.14 | 9,651.67 | 0.13 | 3,843.62 | 0.05 | 2,196.98 | 0.04 |
| 长期应收款 | 5,571,939.15 | 75.60 | 5,648,938.21 | 75.65 | 5,706,842.00 | 77.50 | 4,100,625.00 | 83.44 |
| 长期股权投资 | 7,363.82 | 0.10 | 64,721.02 | 0.87 | 14,649.79 | 0.20 | 66.00 | 0.00 |
| 投资性房地产 | 1,257,753.39 | 17.07 | 1,207,248.27 | 16.17 | 1,157,606.05 | 15.72 | 769,059.86 | 15.65 |
| 固定资产 | 373,134.95 | 5.06 | 403,421.25 | 5.40 | 439,553.47 | 5.97 | 28,939.66 | 0.59 |
| 在建工程 | 86,317.18 | 1.17 | 69,654.07 | 0.93 | 22,223.21 | 0.30 | 630.17 | 0.01 |
| 无形资产 | 7,351.64 | 0.10 | 7,478.12 | 0.10 | 6,903.32 | 0.09 | 6,306.94 | 0.13 |

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商誉 | 2,721.27 | 0.04 | 2,721.27 | 0.04 | 2,721.27 | 0.04 | 0.00 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 6,438.85 | 0.09 | 7,036.19 | 0.09 | 4,527.40 | 0.06 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 7,795.61 | 0.11 | 7,499.43 | 0.10 | 4,956.53 | 0.07 | 3,770.40 | 0.08 |
| 其他非流动资产 | 39,247.22 | 0.53 | 39,247.22 | 0.53 | 1.99 | 0.00 | 3,000.00 | 0.06 |
| 非流动资产合计 | 7,370,326.75 | 100.00 | 7,467,616.70 | 100.00 | 7,363,828.65 | 100.00 | 4,914,595.02 | 100.00 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 4,914,595.02 万元、7,363,828.65 万元、7,467,616.70 万元及 7,370,326.75 万元，占总资产的比例分别为 74.63%、73.23%、74.28% 及 72.73%，主要由长期应收款、投资性房地产、固定资产构成。2018 年末发行人非流动资产较 2017 年末增长 244.92 亿元，涨幅 49.84%，主要来自于长期应收款、固定资产、投资性房地产的三类报表项目列报金额的增长。2019 年末发行人非流动资产较 2018 年末增长 10.38 亿元，增幅为 1.41%，规模保持平稳；2020 年 9 月末非流动资产较 2019 年末减少 9.73 亿元，降幅为 1.30%，规模保持平稳。

（二）负债结构分析

表 4-11：近三年及一期末发行人负债结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 891,742.13 | 10.67 | 909,708.33 | 10.94 | 740,878.58 | 8.96 | 495,002.69 | 8.92 |
| 非流动负债合计 | 7,465,587.33 | 89.33 | 7,406,391.11 | 89.06 | 7,523,643.97 | 91.04 | 5,056,027.94 | 91.08 |
| 负债总计 | 8,357,329.47 | 100.00 | 8,316,099.43 | 100.00 | 8,264,522.55 | 100.00 | 5,551,030.63 | 100.00 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 5,551,030.63 万元、8,264,522.55 万元、8,316,099.43 万元和 8,357,329.47 万元。流动负债的权重一般为 10% 左右，非流动负债的权重一般为 90% 左右，负债期限合理、财务兑付风险可控。流动负债的主要部分系其他应付款、应付账款等，非流动负债的主要部分系长期借款、长期应付款、应付债券等。

2018 年末发行人负债总额较 2017 年末增加 271.35 亿元，涨幅达到 48.88%。其中，流动负债增加 24.59 亿元、非流动负债增加 246.76 亿元。

2019 年末发行人负债总额较 2018 年末增加 5.16 亿元，涨幅为 0.62%。其中，流动负债增加 16.88 亿元、非流动负债下降 11.73 亿元。

2020 年 9 月末发行人负债总额较 2019 年末增加 4.12 亿元，涨幅为 0.50%。其

中，流动负债下降 1.80 亿元、非流动负债增加 5.92 亿元。

1、流动负债结构分析

表 4-12：发行人近三年及一期末流动负债结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 21,000.00 | 2.35 | 64,152.00 | 7.05 | 65,000.00 | 8.77 | 83,000.00 | 16.77 |
| 应付票据 | 13,487.62 | 1.51 | 5,255.00 | 0.58 | 5,607.27 | 0.76 | 11.00 | 0.00 |
| 应付账款 | 175,287.13 | 19.66 | 170,340.67 | 18.72 | 165,579.53 | 22.35 | 101,885.34 | 20.58 |
| 预收款项 | 193,746.98 | 21.73 | 91,661.65 | 10.08 | 225,108.02 | 30.38 | 147,578.85 | 29.81 |
| 应付职工薪酬 | 5,281.95 | 0.59 | 10,318.79 | 1.13 | 4,418.20 | 0.60 | 2,623.35 | 0.53 |
| 应交税费 | 274.30 | 0.03 | 2,326.62 | 0.26 | 1,409.84 | 0.19 | 850.94 | 0.17 |
| 应付利息 | 0 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 8,155.41 | 1.65 |
| 其他应付款 | 353,271.72 | 39.62 | 339,322.50 | 37.30 | 248,134.42 | 33.49 | 150,897.80 | 30.48 |
| 一年内到期的非流动负债 | 129,392.43 | 14.51 | 226,331.10 | 24.88 | 25,621.31 | 3.46 | 0.00 | - |
| 流动负债合计 | 891,742.13 | 100.00 | 909,708.33 | 100.00 | 740,878.58 | 100.00 | 495,002.69 | 100.00 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动负债分别为 495,002.69 万元、740,878.58 万元、909,708.33 万元及 891,742.13 万元，发行人流动负债主要由其他应付款、应付账款、预收款项构成。

2、非流动负债结构分析

表 4-13：近三年及一期末发行人非流动负债结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 长期借款 | 5,748,194.58 | 77.00 | 5,698,116.74 | 76.94 | 6,009,407.37 | 79.87 | 4,215,965.00 | 83.38 |
| 应付债券 | 254,392.00 | 3.41 | 134,800.00 | 1.82 | 150,000.00 | 1.99 | 206,000.00 | 4.07 |
| 长期应付款 | 1,237,700.01 | 16.58 | 1,348,073.33 | 18.20 | 1,154,905.97 | 15.35 | 108,615.54 | 2.15 |
| 专项应付款 | 0.00 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 333,629.49 | 6.60 |
| 预计负债 | 5,296.79 | 0.07 | 5,296.79 | 0.07 | 0.00 | - | 0.00 | - |
| 递延收益 | 69,714.34 | 0.93 | 69,814.63 | 0.94 | 70,455.91 | 0.94 | 69,887.68 | 1.38 |
| 递延所得税负债 | 150,289.62 | 2.01 | 150,289.62 | 2.03 | 138,874.72 | 1.85 | 121,930.24 | 2.41 |
| 非流动负债合计 | 7,465,587.33 | 100.00 | 7,406,391.11 | 100.00 | 7,523,643.97 | 100.00 | 5,056,027.94 | 100.00 |

近三年及一期末，公司的非流动负债由长期借款、长期应付款、应付债券构成。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 5,056,027.94 万元、7,523,643.97 万元、7,406,391.11 万元和 7,465,587.33 万元，占负债总额的比重分别为 91.08%、91.04%、89.06%和 89.33%。

2018 年末较 2017 年末发行人非流动负债增加 246.76 亿元，增幅为 48.81%，主要系长期借款余额增加 179.34 亿元、长期应付款余额增加 104.63 亿元。2019 年末较 2018 年末发行人非流动负债下降 11.73 亿元，降幅为 1.56%，基本保持稳定。2020 年 9 月末较 2019 年末发行人非流动负债增加 5.92 亿元，涨幅为 0.80%，规模保持稳定。

（三）所有者权益分析

表 4-14：近三年及一期末发行人所有者权益结构表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 金额 | 金额 | 占比 |
| 实收资本 | 988,821.13 | 55.66 | 988,821.13 | 56.94 | 892,499.53 | 49.84 | 313,900.00 | 30.35 |
| 其他权益工具 | 240,000.00 | 13.51 | 240,000.00 | 13.82 | 240,000.00 | 13.40 | 240,000.00 | 23.21 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 240,000.00 | 13.51 | 240,000.00 | 13.82 | 240,000.00 | 13.40 | 240,000.00 | 23.21 |
| 资本公积 | 80,877.30 | 4.55 | 80,877.30 | 4.66 | 238,646.96 | 13.33 | 36,343.02 | 3.51 |
| 其他综合收益 | 369.30 | 0.02 | 369.30 | 0.02 | 369.30 | 0.02 | 0.00 | 0.00 |
| 专项储备 | 38.23 | 0.00 | 307.61 | 0.02 | 310.86 | 0.02 | 605.69 | 0.06 |
| 盈余公积 | 47,576.20 | 2.68 | 47,527.15 | 2.74 | 46,801.87 | 2.61 | 44,927.95 | 4.34 |
| 未分配利润 | 342,660.16 | 19.29 | 354,471.27 | 20.41 | 353,393.40 | 19.73 | 390,391.16 | 37.75 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,700,342.32 | 95.70 | 1,712,373.78 | 98.60 | 1,772,021.92 | 98.96 | 1,026,167.82 | 99.22 |
| 少数股东权益 | 76,324.16 | 4.30 | 24,349.88 | 1.40 | 18,704.33 | 1.04 | 8,045.83 | 0.78 |
| 所有者权益合计 | 1,776,666.48 | 100.00 | 1,736,723.66 | 100.00 | 1,790,726.25 | 100.00 | 1,034,213.65 | 100.00 |

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,034,213.65 万元、1,790,726.25 万元、1,736,723.66 万元和 1,776,666.48 万元。其中，归属于母公司所有者权益分别为 1,026,167.82 万元、1,772,021.92 万元、1,712,373.78 万元和 1,700,342.32 万元，主要由实收资本、其他权益工具（永续债）、资本公积、未分配利润和少数股东权益构成。

（四）现金流量分析

表 4-15：近三年及一期发行人主要现金流量情况表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 经营活动 | | | | |
| 经营活动现金流入小计 | 254,464.60 | 505,276.32 | 666,255.10 | 183,979.75 |
| 经营活动现金流出小计 | 202,665.63 | 402,919.48 | 1,049,152.37 | 227,511.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 51,798.97 | 102,356.84 | -382,897.26 | -43,531.65 |
| 投资活动 | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 565,360.17 | 1,021,623.57 | 659,971.77 | 317,674.68 |
| 投资活动现金流出小计 | 695,245.48 | 1,086,917.17 | 738,834.51 | 328,250.87 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -129,885.31 | -65,293.60 | -78,862.74 | -10,576.19 |
| 筹资活动 | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 627,891.93 | 890,400.46 | 3,787,356.63 | 4,016,491.82 |
| 筹资活动现金流出小计 | 700,732.05 | 899,481.54 | 3,298,663.65 | 3,536,771.35 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -72,840.12 | -9,081.08 | 488,692.98 | 479,720.46 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -150,926.46 | 27,982.16 | 26,932.97 | 425,612.62 |

由于近三年及一期合并层面现金流量表对应的合并口径存在差异。相较 2017 年，2018 年现金流量表包含了乌鲁木齐热力（集团）现金流期间数；2018 年与 2019 年现金流量表的合并口径一致；相较 2019 年，2020 年 1-9 月间现金流量表包含了乌鲁木齐安保（集团）现金流期间数。

总体来看，报告期内发行人以房地产开发为代表的业务特性以及收到“政府补助和其他往来款”的随机性共同决定了经营活动净流量波动加大。投资活动主要受公司股权并购交易、闲置资金滚动理财以及热力等板块零星资本支出影响，发行人投资活动一直处于净流出。融资活动现金流主要受发行人借入及归还棚改贷款、发行人收到财政棚改安居相关款项等事项进度的影响。

1、经营活动产生的现金流量净额

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-43,531.65 万元、-382,897.26 万元、102,356.84 万元和 51,798.97 万元。经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金组成，其中收到其他与经营活动有关的现金主要由政府补助和其他往来款组成。近三年及一期合并层面现金流量表的合并范围存在差异，加之房屋销售等业务板块各年营收水平以及收现水平有所波动，因此销售商品、提供劳务收到的现金变动较大。发行人收到其他与经营活动有关的现金中往来款占比较大，受往来款变动的影 响，发行人收到其他与经营活动有关的现金变动较大。综上，发行人的经营活动现金流入波动较大。

相较 2017 年，2018 年经营活动现金流入增加 48.23 亿元，涨幅达到 262.14%，主要原因有：（1）2018 年现金流量金额中包括了热力集团贡献的约 19 亿元经营活动现金流入，（2）2018 年当年营收规模增长迅速，收现情况比较理想。经营活动现金流出增长 82.16 亿元，涨幅达到 361.14%，主要来自“购买商品、接受劳务支付的现金”增长了 80.60 亿元，主要系 2018 年发行人购入河马泉多宗土地使用权所致。2018 年工程施工业务板块、房地产开发业务板块的业务规模扩张明显，经营活动现金流入增长不及现金流出增长，经营活动现金净流量为负且进一步流出净额增大了 33.94 亿元。

相较 2018 年，2019 年经营活动现金流入减小 16.10 亿元，降幅 24.16%，主要来自“销售商品、提供劳务收到的现金”减小 19.11 亿元，主要原因系 2019 年各业务板块主营业务收入规模有所下降，影响到了主营收现资金回笼。经营活动现金流出规模下降 64.62 亿元，降幅 61.60%，主要来自“购买商品、接受劳务支付的现金”减小 64.14 亿元，主要系 2019 年购买地块业务较 2018 年减少，相关支出随之下降。由于经营活动现金流出的快速下降，2019 年开发项目陆续投入小于项目预售款、热力集团预收热费增加等导致经营活动净流入，2019 年经营活动现金流量净额转负为正，较 2018 年增加了 48.53 亿元。

2、投资活动产生的现金流量净额

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-10,576.19 万元、-78,862.74 万元、-65,293.60 万元和-129,885.31 万元。因公司规模不断扩张，购建固定资产、无形资产和其他长期资产需要支付大量资金导致公司投资性净现金流表现为净流出状态。

相较 2017 年，2018 年投资活动现金流入增加 34.23 亿元，涨幅达到 107.75%，增幅主要来自“收回投资收到的现金”；投资活动现金流出增长 41.06 亿元，涨幅达到 125.08%，主要来自“投资支付的现金”增长。主要系 2018 年发行人利用闲置资金滚动理财，年均规模 3-4 亿元，单次理财产品期限不超过 1.5 月，因此全年累计“收回投资收到的现金”、“投资支付的现金”均较大。投资活动净流量为负且进一步流出净额增大了 6.83 亿元，发行人投资活动一直处于净流出（即对外净投资持续增加）的状态。

相较 2018 年，2019 年投资活动现金流入增加 36.17 亿元，涨幅 54.80%，主要

来自“收回投资收到的现金”主要系发行人进一步增加理财规模，当年赎回金额累计增长；投资活动现金流出增加 34.81 亿元，涨幅 47.11%，主要来自“投资支付的现金”，主要系发行人 2019 年末通过支付对价的方式获得了乌鲁木齐安保（集团）有限公司、乌鲁木齐热力（集团）有限公司 100%的股权，发行人支付现金对价近 19 亿元；投资活动现金净流量一直处于净流出状态，且净流出金额较前一年相比变动不大。2019 年收回投资收到的现金 101.44 亿元为理财产品到期赎回，投资支付的现金中有 97.72 亿元为滚动购买理财产品，两者金额较为接近，2019 年投资活动现金流量净额为负的主要原因是新疆绎祺增资 5.01 亿元、热力集团管网设施修建投资 3.81 亿元、母公司老旧小区改造花费 1.39 亿元，均为生产经营的投资活动。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 479,720.46 万元、488,692.98 万元、-9,081.08 万元和-72,840.12 万元。

相较 2017 年，2018 年筹资活动现金流入减少 22.91 亿元，降幅为 5.70%，主要变动来自“取得借款收到的现金”减少了 131.47 亿元、“收到其他与筹资活动有关的现金”增加了 95.10 亿元，其原因主要是发行人根据项目实施进度，棚改项目贷款提款减少；同时获得的棚户区改造项目政府采购资金、棚户区项目资本金等资金增加。筹资活动现金流出减少 23.81 亿元，降幅为 6.73%，主要变动来自“偿还债务支付的现金”增加 60.59 亿元，“支付其他与筹资活动有关的现金”减少了 87.48 亿元，发行人加强贷款还款力度，同时根据项目实施计划，棚改资金拨付有所减少。筹资活动净流量为正且净额基本保持稳定。

相较 2018 年，2019 年筹资活动现金流入减小 289.70 亿元，降幅 76.49%，主要来自“取得借款收到的现金”、“收到其他与筹资活动有关的现金”，筹资活动净流入大幅减少，2019 年无新增棚改项目贷款，同时政府拨付的棚改项目资金、安居工程相关专项资金有所回落。筹资活动现金流出减小 239.92 亿元，降幅 72.73%，主要来自“支付其他与筹资活动有关的现金”、“偿还债务支付的现金”流出规模的减少。发行人 2018 年取得棚改项目借款，而 2019 年按照还款计划归还棚改借款，筹资活动现金流入下降规模明显超过筹资活动现金流出的下降规模，最终 2019 年筹资活动现金净流量由正转负，净额下降了 49.78 亿元。

（五）偿债能力指标分析

表 4-16：近三年及一期发行人偿债指标

| 项目 | 2020 年 1-9 月/9 月末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|---------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 3.10 | 2.84 | 3.63 | 3.38 |
| 速动比率 | 1.48 | 1.41 | 1.76 | 1.65 |
| 资产负债率 | 82.47% | 82.72% | 82.19% | 84.29% |
| 剔除预收账款后的资产负债率 | 80.56% | 81.81% | 79.95% | 82.05% |
| EBITDA(万元) | 35,637.45 | 90,746.79 | 80,101.18 | 34,610.44 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.35 | 2.27 | 2.79 | 2.19 |

1、短期偿债能力

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.38、3.63、2.84 和 3.10，速动比率分别为 1.65、1.76、1.41 和 1.48。发行人流动比率、速动比率处于较好水平，发行人短期偿债能力尚可。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 84.29%、82.19%、82.72% 和 82.47%，总体来看保持平稳，若剔除预收账款，发行人资产负债率进一步降低。近三年及一期，有息负债规模中棚改项目贷款规模达到 415.06 亿元、557.10 亿元、549.16 亿元和 540.34 亿元，根据政府购买服务协议，该类贷款还款资金来源为乌鲁木齐市政府财政性资金，回款较有保障。剔除棚改项目贷款后，近三年及一期发行人有息负债规模约 35.44 亿元、68.89 亿元、63.54 亿元和 74.96 亿元。（相关数据详细参见本募集说明书第六节“五、有息债务情况”）。因此发行人在这一口径下的实际负债率会大幅下降。发行人长期偿债能力尚可。

近三年，发行人 EBITDA 分别为 34,610.44 万元、80,101.18 万元、90,746.79 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.19、2.79 和 2.27。

总体来看，发行人流动比率和速动比率水平较好，真实资产负债率处于较低的水平，公司资产的流动性较高，公司的整体偿债能力尚可，财务状况较为稳定。

（六）盈利情况分析

表 4-17：近三年及一期发行人主要盈利指标情况

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 160,144.62 | 267,191.33 | 376,140.27 | 115,013.83 |
| 营业成本 | 155,947.91 | 231,876.43 | 370,337.90 | 93,792.21 |
| 利润总额 | -11,988.53 | 23,782.81 | 10,628.20 | 27,808.39 |
| 净利润 | -12,544.84 | 16,302.58 | 1,975.95 | 19,091.00 |
| 营业毛利 | 4,196.70 | 35,314.90 | 5,802.38 | 21,221.62 |
| 毛利率 | 2.62 | 13.22 | 1.54 | 18.45 |
| 净利率 | -7.83 | 6.10 | 0.53 | 16.60 |

（七）未来业务目标以及盈利能力的可持续性

发行人是乌鲁木齐市国有资产经营管理的重要主体，自成立以来承担了乌鲁木齐市大量的保障性住房建设管理、城市集中供暖等任务，在乌鲁木齐市的保障房租赁和城市供热行业中具有绝对垄断的地位。作为乌鲁木齐在城市公用设施管理方面的大型国有经营主体，发行人在地理区位、政府支持、融资能力等方面拥有一定的优势。近年来，发行人及子公司承担着乌鲁木齐市各区县的保障性安居工程、城市集中供暖、保障房租赁等关系国计民生的建设任务，在业务发展上获得了乌鲁木齐市委市政府的高度重视。发行人在项目投资、项目融资等方面都得到了当地政府的大力支持，具有明显的区域领先优势。

公司以乌鲁木齐市城市集中供热、安保服务、房屋租赁管理、工程施工、房地产开发、物业管理等为基础，依托多年积累的优秀的人才队伍、深厚的投融资和管理经验、丰富的财务资源、优质的实体资产、较好的资信条件和与各金融机构、政府部门、社会团体长久融洽的合作关系，以及政府始终如一的大力支持，为公司在规范管理、降本增效、拓展业务、实现长期可持续发展方面提供了有力的支持。

总体来看，近年来乌鲁木齐市在资产注入和财政补贴等方面给予了公司较大支持。随着公司业务的不开展展，公司将持续获得政府的大力支持。公司的主营业务日益发展，盈利能力稳定，到期偿债能力尚可。

四、有息债务情况

（一）有息负债构成

表4-18：近三年及一期发行人有息负债构成

单位：亿元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-------------|-------------|------|---------|------|---------|------|---------|------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 2.10 | 0.34 | 6.42 | 1.05 | 6.50 | 1.04 | 8.30 | 1.84 |
| 一年内到期的非流动负债 | 12.94 | 2.10 | 22.63 | 3.69 | 2.56 | 0.41 | - | - |

| | | | | | | | | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其中：一年内到期的长期借款 | 12.58 | 2.04 | 21.92 | 3.58 | 1.77 | 0.28 | - | - |
| 一年内到期的长期应付款 | 0.36 | 0.06 | 0.71 | 0.12 | 0.80 | 0.13 | - | - |
| 长期借款 | 574.82 | 93.42 | 569.81 | 93.00 | 600.94 | 96.00 | 421.60 | 93.58 |
| 应付债券 | 25.44 | 4.13 | 13.48 | 2.20 | 15.00 | 2.40 | 20.60 | 4.57 |
| 长期应付款-融资租赁款相关 | - | - | 0.36 | 0.06 | 0.99 | 0.16 | - | - |
| 其中：长期应付款-融资租赁款 | - | - | 0.37 | 0.06 | 1.13 | 0.18 | - | - |
| 长期应付款-未确认融资租赁费用 | - | - | -0.01 | -0.00 | -0.14 | -0.02 | - | - |
| 短期有息负债 小计 | 15.04 | 2.44 | 29.05 | 4.74 | 9.06 | 1.45 | 8.30 | 1.84 |
| 长期有息负债 小计 | 600.26 | 97.56 | 583.65 | 95.26 | 616.93 | 98.55 | 442.20 | 98.16 |
| 有息负债 合计 | 615.30 | 100.00 | 612.70 | 100.00 | 625.99 | 100.00 | 450.50 | 100.00 |
| ①棚改项目贷款 | 540.34 | 87.82 | 549.16 | 89.63 | 557.10 | 88.99 | 415.06 | 92.13 |
| ②除棚改项目贷款以外的有息负债 | 74.96 | 12.18 | 63.54 | 10.37 | 68.89 | 11.01 | 35.44 | 7.87 |

发行人有息负债由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、部分长期应付款组成。公司融资渠道主要包括银行借款和发行债券等，银行借款以棚改项目贷款为主。近三年及一期末，发行人有息负债合计分别为 450.50 亿元、625.99 亿元、612.70 亿元和 615.30 亿元。发行人有息负债期限结构主要以长期有息负债为主，即长期借款为主。

总体来看，盈利对利息的保障水平继续提升；充裕的货币资金、一定的债务融资能力以及较大的外部支持为公司流动性还本付息能力提供保障；公司清偿性还本付息能力尚可，财务风险可控。

（二）有息负债融资方式分类

发行人有息负债融资方式分类如下表所示：

表 4-19：一年一期发行人有息负债融资方式分类表

单位：亿元、%

| 融资种类 | 债务余额 | 占比 |
|-----------|---------------|---------------|
| 银行贷款 | 547.87 | 89.04 |
| 信托借款 | 22.10 | 3.59 |
| 公司债 | 13.48 | 2.19 |
| 资产证券化 | 11.96 | 1.94 |
| 保险债权计划 | 10.00 | 1.63 |
| 世界银行贷款 | 5.81 | 0.94 |
| 非金融企业借款 | 3.72 | 0.60 |
| 融资租赁 | 0.36 | 0.06 |
| 合计 | 615.30 | 100.00 |

（三）有息负债增信方式分类

发行人有息负债担保方式分类如下表所示：

表 4-20：一年一期发行人有息负债增信方式分类表

单位：亿元、%

| 项目 | | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | |
|--------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 保证借款 | 1.60 | 0.26 | 3.72 | 0.61 |
| | 信用借款 | 0.50 | 0.08 | 2.7 | 0.44 |
| 长期借款 | 质押借款 | 544.26 | 88.45 | 546.63 | 89.22 |
| | 抵押借款 | 11.83 | 1.92 | 5.82 | 0.95 |
| | 保证借款 | 26.52 | 4.31 | 33.73 | 5.51 |
| | 信用借款 | 4.79 | 0.78 | 5.55 | 0.91 |
| 应付债券 | 信用类 | 13.48 | 2.19 | 13.48 | 2.20 |
| | 保证 | 11.96 | 1.94 | - | - |
| 融资租赁 | 售后回租模式 | 0.36 | 0.06 | 1.07 | 0.17 |
| 合计 | | 615.30 | 100.00 | 612.70 | 100.00 |
| 质押类 小计 | | 544.26 | 88.45 | 546.63 | 89.22 |
| 保证类 小计 | | 40.08 | 6.51 | 37.45 | 6.11 |
| 信用类 小计 | | 18.77 | 3.05 | 21.73 | 3.55 |
| 抵押类 小计 | | 11.83 | 1.92 | 5.82 | 0.95 |
| 售后回租类 | | 0.36 | 0.06 | 1.07 | 0.17 |

五、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 13 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 13 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还到期有息债务“16 乌房 01”债（2021 年 3 月 25 日到期）；
- 5、假设本期债券于 2020 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券的发行后对公司资产负债结构的影响如下表：

表 4-21：本期债券的发行后对公司资产负债结构的影响

单位：万元

| 项目 | 发行前 | 发行后 |
|-------|---------------|---------------|
| 流动资产 | 2,763,669.19 | 2,893,669.19 |
| 非流动资产 | 7,370,326.75 | 7,370,326.75 |
| 资产总额 | 10,133,995.94 | 10,263,995.94 |

| | | |
|-------|--------------|--------------|
| 流动负债 | 891,742.13 | 891,742.13 |
| 非流动负债 | 7,465,587.33 | 7,595,587.33 |
| 负债总额 | 8,357,329.47 | 8,487,329.47 |
| 流动比率 | 3.10 | 3.24 |
| 资产负债率 | 82.47% | 82.69% |

本期债券为不超过 5 年期债券，不超过 130,000.00 万元用于偿还公司债券。根据发行人募集资金使用计划，本期债券募集资金 130,000.00 万元用于偿还非流动负债，本期债券发行成功后，相应流动资产增加 130,000.00 万元，非流动负债增加 130,000.00 万元，总负债和总资产均增加 130,000.00 万元。

本期债券成功发行后，公司流动比率较发债前有一定程度提高，资产负债率略有上浮，但保持在可控范围内，发债后的流动比率和资产负债率指标均处于正常水平，公司短期及长期偿债能力均处于正常水平。

六、资产受限情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合并报表中资产受限情况如下：

表 4-22：截至 2020 年 9 月末发行人合并层面资产受限情况

单位：万元

| 项目 | 期末账面余额 | 受限原因 | 主体 |
|--------|------------------|---------|----------|
| 货币资金 | 11,259.88 | 保函、保证金等 | 母公司及热力集团 |
| 存货 | 36,809.81 | 贷款抵质押 | 母公司 |
| 固定资产 | 9,902.38 | 贷款抵质押 | 母公司及热力集团 |
| 投资性房地产 | 23,694.97 | 贷款抵质押 | 母公司 |
| 合计 | 81,667.04 | — | |

七、发行人或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

1、对外担保

截至 2020 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司对外担保余额 3,072.79 万元，具体情况如下：

表 4-23：发行人 2020 年 9 月末对外担保情况表

单位：万元

| 序号 | 保证担保人 | 被担保对象 | 担保金额 | 担保期限 |
|----|-------------------|----------------|--------|-----------------|
| 1 | 乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 | 新疆红山基金管理股份有限公司 | 700.00 | 2019.04-2027.04 |
| 2 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 377.1 | 2018.01-2025.04 |
| 3 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 42.9 | 2018.12-2025.04 |
| 4 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 450 | 2018.05-2025.04 |
| 5 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 45.6 | 2018.12-2025.04 |

| | | | | |
|----|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 6 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 6.75 | 2018.12-2025.04 |
| 7 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 89.7 | 2019.01-2025.04 |
| 8 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 94.8 | 2019.12-2025.04 |
| 9 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 105 | 2018.08-2025.04 |
| 10 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 173.7 | 2018.11-2025.04 |
| 11 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 185.4 | 2018.09-2025.04 |
| 12 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 201.84 | 2019.01-2025.04 |
| 13 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 600.00 | 2020.03-2020.12 |
| 合计 | | | 3,072.79 | |

被担保人红山基金成立于 2015 年，注册资本 1.00 亿元，主要业务为投资管理、资产管理和项目投资等。控股股东为北京淳信投资管理有限公司，持股 70%，乌国资和新疆翰海股权投资有限公司分别持有红山基金 20% 和 10% 的股份。

2、未决诉讼

截至 2020 年 9 月末发行人及合并范围子公司涉及未决诉讼主要情况如下：

表 4-24：发行人及合并范围内子公司的未决诉讼情况表

| 案件名称 | 涉案金额 | 案件进展 |
|-------------------------------------|-------------|--|
| 新疆育科赛图书发行有限公司与乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司合同纠纷 | 1,304.25 万元 | 原告新疆育科赛图书发行有限公司起诉新乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司，该案已经立案，尚未开庭。 |
| 文波与乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司建筑施工合同纠纷 | 1,836.14 万元 | 原告文波起诉乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司，目前原告已经申请诉前保全，法院冻结被告乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司银行账户 1,836.14 万元，该案尚未接到法院开庭通知。 |

上述诉讼案件中单笔诉讼金额均未超过发行人净资产的 10%，不属于重大诉讼案件。

（二）发行人报告期内受处罚情况

报告期内，发行人及其合并范围内子公司不存在重大行政处罚情况。

（三）资产负债表日后事项

截至 2020 年 9 月末，公司无资产负债表日后事项。

八、重大期后事项

根据发行人未经审计的 2020 年度财务报表，截至 2020 年末，发行人总资产 984.58 亿元，净资产 176.33 亿元，资产负债率为 82.09%；2020 年度实现的营业收入 31.63 亿元，净利润为 1.33 亿元，其中，归属母公司所有者的净利润为 1.43 亿元；

2020 年度经营活动现金流入 42.26 亿元。

按 2018-2020 年计算的最近三年平均可分配利润为 1.11 亿元，足以覆盖本次公司债券一年利息的 1 倍；截至 2020 年末，发行人继续持有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

发行人不存在其他重大期后事项，预计 2020 年年报披露后发行人仍然符合发行条件。

第五节 募集资金使用

一、本次发行公司债券募集资金金额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人董事会审议通过，并经发行人股东批准，发行人拟公开发行总额不超过人民币 13.00 亿元的公司债券，采取分期发行。

二、本期债券募集资金的使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券（16 乌房 01）。

本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券（16 乌房 01）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还到期公司债券时间。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若发行时间在有息债务偿付日后，则公司先行使用自有资金偿还有息债务，待本期债券发行后再置换自有资金。

公司拟偿还有息债务明细情况如下表所示：

表 7-1：公司拟偿还的有息债务明细

单位：亿元

| 序号 | 债券名称 | 借款单位 | 发行金额 | 期末余额 | 起息日 | 到期日 |
|----|-------------|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|
| 1 | 16 乌房 01 | 乌鲁木齐房地产开发 （集团）有限公司 | 15.00 | 13.48 | 2016.3.25 | 2021.3.25 |
| 合计 | | | 15.00 | 13.48 | - | - |

三、本期债券募集资金专项账户管理安排

本期债券发行人将在债券发行前设置募集资金与偿债保障金专项账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金，并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金将全部用于偿还有息债务，对于发行人优化债务结构、保障

发行人的流动性需求有着重要意义。

假设发行人相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日，不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金的 13.00 亿元用于偿还有息债务。基于上述假设，募集资金运用对财务状况及经营成果的影响如下：

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，发行人的资产负债率水平将较 2020 年 9 月 30 日的 82.47% 增加至 82.69%，非流动负债占总负债的比例也将较 2020 年 9 月 30 日的 89.33% 增加至 89.49%。资产负债率的适当提高有利于发行人合理利用财务杠杆，提高股东权益报酬率，长期债权融资比例的适当提高，也将使得发行人债务结构得到优化。

（二）有利于提升公司短期偿债能力

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，发行人的合并报表口径流动比率将自 2020 年 9 月 30 日的 3.10 增加至 3.24，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定程度改善与提升，发行人短期偿债能力得以进一步增强。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

近年来，公司资金需求随业务规模的扩大而不断增长，自有资金已难以满足当前经营发展的需要。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，为公司发展战略提供中长期流动资金支持，优化债务结构，保障公司的流动性。

综上所述，本次募集资金用于偿还有息债务，可以拓宽融资渠道，优化债务结构，满足公司的流动性需求。

五、发行人关于本次募集资金的承诺

（一）关于本次募集资金不涉及新增地方政府债务的承诺

发行人自成立以来均按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，债券本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

（二）关于本次募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益项目的承诺

根据本次债券发行的董事会决议和股东决议，本次募集资金扣除发行费用后用

于偿还有息债务，为公司业务进一步发展提供资金支持。发行人承诺本次募集资金使用将严格按照募集说明书的约定使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于公益性项目建设。

（三）关于本次募集资金不用于房地产行业的承诺

发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于房地产行业。

六、募集资金的监管机制

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金。为保障本次募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（一）设置募集资金与偿债保障金专项账户。发行人将在本期债券发行前设置募集资金与偿债保障金专项账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

（二）引入第三方机构监管。发行人将与监管银行、受托管理人签订《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用及本息偿付情况。

（三）制定债券受托管理人制度。本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本次募集资金的使用情况进行监督，维护债券持有人利益。

（四）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、证券交易所、证券业协会等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本次募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

（五）制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对募集资金使用情况将进行严格审查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、核查等方面的有效运作，并确保本次募集资金按照募集说明书约定用途使用。

七、前次债券募集资金使用情况

2016年3月25日，发行人发行“乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“16乌房01”），金额为15.00亿元，全部用于补充流动资金，具体用途如下：

表 7-2：“16 乌房 01”募集资金使用明细

单位：亿元

| 序号 | 债权人 | 使用金额 |
|----|--------|--------------|
| 1 | 补充流动资金 | 15.00 |
| 合计 | | 15.00 |

发行人曾使用 11 亿元的“16 乌房 01”债券募集资金购买理财产品并取得税后理财收益 848.10 万元，截至目前，发行人上述募集资金的不规范使用行为已经整改完毕，上述 11 亿元募集资金最终已按约定用途使用完毕。

第六节 债券持有人会议

债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体本期债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

二、债券持有人会议规则

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范公司债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

2、本期债券发行人为乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司，受托管理人为国开证券股份有限公司，债券持有人为通过认购或购买或其他方式取得本期债券之投资者。

3、债券持有人会议由持有未偿还的本期债券的全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及

在相关决议通过后受让债券的持有人。

5、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身利益。

（二）债券持有人会议的职权范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、下调本期债券利率、取消募集说明书中的回购条款或上调利率条款；

2、变更本期债券受托管理人；

3、发行人不能或预计不能按期支付本期债券的本金和/或利息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否同意发行人提出的相关解决方案，决定是否通过诉讼、仲裁等程序强制发行人和增信机构偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组、重整或者破产清算的法律程序；

4、发行人发生减资、合并、分立、被托管、被接管、歇业、解散或者申请破产时或其他涉及债券发行人主体变更时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

5、变更《债券持有人会议规则》或《债券受托管理协议》的主要内容；

6、增信机构、增信措施或其他偿债保障措施发生重大不利变化时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

7、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

8、根据法律、法规、规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- (5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、被接管、歇业、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- (9) 发行人、单独或者合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或《债券持有人会议规则》的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。发行人、单独或者合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明会议具体安排或者不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，但提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集或应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或者合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》规定应当及时

召开债券持有人会议的情形时，发行人应在知悉或应当知悉该事项发生之日起 2 个交易日内书面通知债券受托管理人，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日或收到发行人的书面通知之日起尽快以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人、单独或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

单独或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有未偿还债券金额不得低于未偿还的本期债券总额的百分之十。

5、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的发行人或债券持有人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护或第八条第一款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的除外。公告内容包括不限于下列事项：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案，会议通知中未包含的议案，应当不晚于债权登记日公告，议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

(6) 会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的 1 个交易日，有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日收市后的持有人名册为准；

(8) 委托事项：债券持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

6、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在受托管理人所在地。会议场所由受托管理人提供或安排。

8、债券持有人会议召集通知发出后，除发生不可抗力或根据《债券持有人会议规则》之规定变更外不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，因不可抗力或根据《债券持有人会议规则》之规定确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由提议人起草。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所其他相关规定及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

债券持有人会议通知发出后，提出临时议案的，临时议案提议人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 3 个交易日（不晚于债权登记日），将内容完整的临时议案提交召集人。召集人收到临时议案后，应当最晚于债权登记日前公告。除此规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

单独或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人提出议案的，

在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有未偿还的本期债券总额不得低于未偿还的本期债券总额的百分之十。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人盖公章及法定代表人或负责人签字。

7、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示的，债券持有人代理人是否有权自行决定如何表决。

（五）债券持有人会议的召开

- 1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议且有表决权的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如会议通知中约定的召开时间开始后 1 小时内未能按前述规定推举出会议主席的，则应当由出席该次会议的持有表决权最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议召集人、会议主席及见证律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有未偿还的本期债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有的有表决权的本期债券张数。

上述债券持有人名册由发行人从证券登记结算机构取得，发行人承担获取债券持有人名册的费用，并无偿向召集人提供债券持有人名册。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、若出席会议的债券持有人（含代理人）所代表的表决权超过未偿还的本期债券有表决权总数的二分之一，债券持有人会议方可召开。

若出席会议的债券持有人（含代理人）所代表的表决权未超过未偿还的本期债券有表决权总数的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日后发布该次债券持有人会议另行召开时间的公告，但不得改变本次会议议案。第二次会议召开的时间应不早于会议通知发出后 10 个交易日。

如第二次公告后，出席会议的有表决权的债券持有人（含代理人）所代表的表决权仍未超过未偿还的本期债券有表决权总数二分之一的，会议应正常召开，会议决议由出席会议的债券持有人（含代理人）所持有效表决权的三分之二以上同意方可生效。

7、因不可抗力等特殊原因导致会议不能继续进行的，会议主席有权经现场出席会议的债券持有人或其代理人过半数同意后决定休会（暂停或另行召开会议）、复

会及改变会议地点，并及时公告。复会或另行召开的会议不得对原会议议案范围外的事项做出决议。

8、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

应单独和/或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

未偿还的本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

9、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

10、持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（六）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其委托的代理人投票表决。

2、债券持有人表决时，每一张未偿还的债券拥有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。

回避表决的债券持有人持有的未偿还的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入表决权总数。确定本条所涉及关联方和关联关系的日期为债权登记日当日。

3、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的未偿还的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为三人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持在债券持有人、债券受托管理人代表或见证律师中推举该次债券持有人会议之监票人。与发行人有关联关系或应当回避表决的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

5、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

6、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。

7、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布决议结果。决议结果应载入会议记录。

8、会议主席如果对决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票的，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布的决议结果有异议的，有权在宣布决议结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

9、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过代表未偿还的本期债券有表决权总数的二分之一的债券持有人同意方可生效。

但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表未偿还的本期债券有表决权总数三分之二以上的债券持有人同意方可生效。

10、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

11、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- (1) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- (2) 会议主席姓名、会议议程；
- (3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券表决权总数占有所有未偿还的本期债券表决权总数的比例；
- (4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；
- (5) 每一表决事项的表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- (7) 召集人姓名或名称、监票人的姓名；
- (8) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日或本息全部清偿之日起 5 年。

13、召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

14、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

（七）附则

1、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，由发行人、受托管理人和债券持有人协商解决；各方未能协商达成一致的，任何一方均有权向受托管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、相关法律、法规和部门规章对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其

规定；除非法律、行政法规和部门规章有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

3、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：在上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式进行公告。

4、债券持有人会议的会议费（含场地费、安保费等）、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生的任何费用应由发行人承担。

5、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“超过”、“低于”、“多于”，不含本数。

6、《债券持有人会议规则》中提及的“未偿还的本期债券”指除下述债券之外的一切已发行的本期债券：

（1）根据本期债券条款已由发行人兑付本息的债券；

（2）已届本金兑付日，兑付资金已按照有关本期债券的登记及托管协议的约定由发行人向兑付代理人支付，并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何本金和利息；

（3）发行人根据本期债券条款约定回购（若有，包括但不限于发行人赎回、债券持有人回售等情形）并注销的债券。

7、《债券持有人会议规则》于发行人与债券受托管理人加盖公章后成立，自本期债券发行完成之日起生效。在出现以下情形之一时终止：（1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本金和利息兑付义务；（2）通过其他方式，本期债券持有人的本金和利息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

三、债券持有人会议决议的生效条件及效力

债券持有人会议作出的决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（包括债券持有人代理人）同意方可生效。债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，但其中涉及须经相关监管部门批准的事项，经相关监管部门批准后方能生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。

第七节 债券受托管理人

凡通过认购、受让或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》履行其职责。

一、债券受托管理人情况

2020 年 9 月，发行人与国开证券股份有限公司签订《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（简称“《债券受托管理协议》”），聘任国开证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

企业类型：股份有限公司

（二）受托管理人行事原则

在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，国开证券股份有限公司在与本期债券无关的正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（三）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

（四）债券受托管理人的联系方式

本期债券受托管理人的联系方式如下：

联系人：王天伟、刘黎阳

地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 8 层

电话：010-88300840

传真：021-68826837

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国开证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受国开证券股份有限公司的监督。

2、在本期债券存续期内，国开证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意国开证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

发行人至少提前三个月向受托管理人提供本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排并按时履约。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度并将该等使用计划及管理制度、募集资金的具体投资项目情况、募集资金的使用明细情况等根据乙方要求提供给乙方。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应严格依照适用法律、法规和规则以及甲方公司章程履行有关关联交易的审议和信息披露程序。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知国开证券股份有限公司，并根据国开证券股份有限公司要求持续书面通知事件进展和结果；同时附带发行人高级管理人员就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

- (2) 发行人主体信用评级或债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结、出售、转让、毁损、报废等；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分等；
- (10) 保证人（或增信机构）、担保物（或增信措施）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人或合并范围内子公司、控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施，或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动等情形；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本金和/或利息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要债券持有人或受托管理人依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人信息披露事务人发生变更的；
- (19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

此外，自本期债券初始登记日起，发行人应在每月前五个工作日内向受托管理人提供自本期债券初始登记日起至上月末的累计新增借款或者对外提供担保的情况。

就（1）-（19）所列事件通知受托管理人的同时，发行人应就该等事项是否影响本期债券本金和利息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实

可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时向受托管理人披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人的合法权益。

7、受托管理人预计发行人不能偿还债务时或发行人无法按时偿付本期债券本金和/或利息时，发行人均应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大的对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）除甲方将相关款项用于偿还本期债券本金和/或利息及相关费用外，不得新增债务、对外担保、向第三方出售或抵押主要资产；（4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（5）主要责任人不得调离等。

发行人追加担保或采取其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用也应由发行人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本金和/或利息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付措施及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券未偿还本金和/或利息。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的

配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据并保证其向受托管理人提供的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件均真实、合法、有效。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

发行人应在每年 4 月 30 日之前向受托管理人提供上一年度审计报告；在每年 8 月 31 日前向受托管理人提供当年度半年财务报表；并根据受托管理人的合理需要，向其提供与审计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成原受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向原受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

发行人不得在其任何资产、财产上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

13、发行人应当根据《受托管理协议》的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用，该等额外费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（含场地费、安保费等）、公告费等合理费用，且该等费用在市场公平价格范围内；

(2) 受托管理人为履行受托管理人职责而聘请第三方机构所产生的费用；

(3) 因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

发行人应当首先支付受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本金和/或利息。

(3) 采取其他任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

14、债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，发行人应配合受托管理人采取的一系列措施，包括但不限于：积极与受托管理人进行谈判、按受托管理人要求追加担保、承担受托管理人申请财产保全措施的费用、及时通知受托管理人参与发行人的重组或者破产的法律程序等。

15、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(三) 债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、经营情况、财务状况、募集资金使用情况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况以及其他可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就本协议约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；
- (2) 每年或根据需要查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本金

和利息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年或根据需要检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

受托管理人有权要求发行人及时向其提供募集资金使用的相关文件资料并要求发行人就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过符合监管部门规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年或根据需要对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》中根据中国证券业协会《公开发行公司债券受托管理协议必备条款》需要说明基本情况及处理结果的情形（以下简称“重大情形”）的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本金和利息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》约定的追加担保和其他偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

发行人应承担受托管理人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间至少为本期债券到期之日或本息全部清偿之日起 5 年。

15、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

16、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

18、债券受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履职情况、发行人经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况、发行人偿债意愿和能力分析、增信措施的有效性分析、发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本金和利息偿付情况、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况、债券持有人会议召开情况、重大情形基本情况及处理结果、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现重大情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，受托管理人应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持

有人会议作出变更债券受托管理人的决议且：发行人与新任受托管理人签订受托协议之日起，新任受托管理人继承原受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

三、违约责任及争议解决

（一）违约责任

1、以下事件构成本协议项下的甲方违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的本金或利息；

（2）本期债券存续期内，发行人或合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具、公司债、企业债等），且上述债务单独或累计的总金额达到 5,000 万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产 3%的（以较低者为准）；

（3）发行人出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人、被托管或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则及本协议的规定，履行通知义务；

（7）违反本协议项下的陈述与保证；

（8）发行人未履行本期债券增信措施或偿债保障措施中担保的登记手续；

（9）发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

2、加速清偿条款

(1) 如果《债券受托管理协议》项下的违约事件中第(1)项情形发生，或发行人违约事件中第(2)项至第(9)项情形发生且一直持续三十个工作日仍未得到纠正，受托管理人可根据债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果有以下情形，受托管理人原可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 发行人违约事件已得到救济，包括但不限于发行人足额偿付到期应付未付的本金和/或利息及相关费用。

2) 发行人违约事件中第(2)项至第(9)项情形时，受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和的10%：截至受托管理人依据债券持有人会议决议书面通知发行人加速到期时所有未偿还的本期债券本金和/或利息（含逾期利息）、发行人根据本协议及募集说明书应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；

受托管理人有权根据发行人还本付息情况和消除其他违约事件的情况扣除该等保证金以抵作发行人偿还的本期债券本金和/或利息（含逾期利息）或受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等，发行人应在受托管理人扣除后十个工作日内补足保证金。至本期债券全部还本付息完毕之日，如该等保证金仍有余额，由受托管理人将余额无息退还给发行人或发行人安排的第三方；

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

3、本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还的本期债券有表决权总数二分之一以上同意方为有效。本条项下债券持有人会议作出的有关取消或豁免加速清偿的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还的本期债券有表决权总数三分之二以上同意方为有效。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

其中，本期债券年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照每日万分之一的利率计算违约金，按照票面利息的 10%加收罚息；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金应支付日起，按照每日万分之一的利率计算违约金，按照票面利息的 10%加收罚息。

5、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法律、法规和规则的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（二）争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可向本协议受托管理人住所地有管辖权法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第八节 备查文件

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）中国证监会批复本次发行的文件；
- （二）本期债券募集说明书；
- （三）本期债券募集说明书摘要；
- （四）发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务审计报告、发行人 2018 年度备考财务报告、发行人 2020 年 1-9 月财务报告或会计报表；
- （五）主承销商出具的核查意见；
- （六）本期债券信用评级报告；
- （七）本期债券法律意见书；
- （八）本期债券《债券受托管理协议》；
- （九）本期债券《债券持有人会议规则》。

二、查阅时间、地点、联系人及电话

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站专区查阅部分相关文件。

1、乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

查阅时间：工作日 10:00-18:00

查阅地点：新疆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

联系人：曹宏志、卢元

电话：0991-2832059

传真：0991-3550600

2、国开证券股份有限公司

查阅时间：交易日 9:00-17:00

查阅地点：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

电话：010-88300840

传真：010-88300837