

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

（面向专业投资者）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：



国开证券

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

（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

本募集说明书的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的规定，参考《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书》，并结合发行人的实际情况编制，相关文件已经充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《证券法》（2019 年修订）第十九条、《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第二款的规定。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等做出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人本期债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，发行人未经审计的 2020 年 9 月末净资产为 1,776,666.48 万元人民币；发行人经审计的 2017、2018、2019 年度实现的年均可分配利润为 12,510.61 万元，预计不少于本期债券的一年利息的 1.5 倍。截至 2020 年 9 月末，发行人资产负债率为 82.47%。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、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，债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通，存续期间专业投资者可在上海证券交易所进行本期债券的交易。由于具体上市交易审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

四、证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本期债券在交易所上市流通后，本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格及时出售本期债券所带来的流动性风险。

五、2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 5,551,030.63 万元、8,264,522.55 万元和 8,316,099.43 万元，呈现上升趋势，资产负债率分别为 84.29%、82.19%和 82.72%。截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 615.30 亿元，占总负债的比例为 73.62%，总体来看公司有息债务较高，主要为长期借款及应付债券，存在有息债务水平较高的风险。若发行人没有从计划的渠道获取足够资金，或者未能及时筹措到需要偿付的资金，发行人面临一定的偿付风险。

六、截至 2020 年 9 月末，发行人长期应收款账面价值为 557.19 亿元，占总资产的比重为 54.98%。发行人长期应收款主要为拨付给乌鲁木齐市各区县征收与补偿办公室开展棚改项目建设的相关资金，存在长期应收账款不能及时回收的风险。若相关应收款项无法及时收回，将对发行人偿债能力产生一定影响。

七、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人取得公允价值变动损益分别为 1.91 亿元、1.89 亿元、1.33 亿元和 0 亿元，占净利润的比重分别为 99.90%、957.06%、81.28%和 0.00%，净利润对公允价值变动损益的依赖程度较高。若未来因市场波动导致因公允价值变动产生的收益减少或因发行人资产变动导致不再产生公允价值变动损益，将对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

八、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务收入分别为 4.67 亿元、8.58 亿元、5.75 亿元和 0.41 亿元，经营波动较大。截至 2020 年 9 月末，发行人房地产在建项目 10 个合计总投资额 144.60 亿元、拟建项目 16 个合计总投资额 173.25 亿元，资本支出压力较大。若未来因市场状况导致房地产销售速度或销售价格不及预期，将对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定不利影响。

九、发行人主营业务收入主要由城市供热、安保、房地产开发、工程施工、房屋租赁以及物业管理等业务板块构成。除房地产开发板块，其他板块主要由发行人下属子公司运营，而公司本部主要负责管理，其业务现金流主要依赖其下属子公司形成的营业收入，因此未来若发行人子公司经营情况出现下滑或若未来上级政府将子公司划出发行人合并范围，则发行人将面临经营性收入降低的风险。

十、本期债券无担保。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十一、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，对所有债券持有人（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，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均

视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的约定。

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

| | | |
|----------------------|---|---|
| 发行人、公司、本公司、乌房集团 | 指 | 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 |
| 本次债券 | 指 | 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 |
| 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 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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》 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 《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》 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 《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持有人会议规则》 |
| 《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》 | 指 | 《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募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》（2019 年修订） |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司章程》 |
| 专业投资者 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》认定的可参与公开发行公司债券认购和交易的专业投资者 |
| 债券持有人 | 指 | 持有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）的投资者 |
| 近三年及一期末 | 指 | 2017 年末、2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末 |
| 近三年及一期/报告期 | 指 | 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-9 月 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 主承销商、受托管理人、国开证券 | 指 | 国开证券股份有限公司 |
| 评级机构 | 指 | 大公国际资信评估有限公司 |
| 律师事务所 | 指 | 新疆元正盛业律师事务所 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 审计机构 | 指 | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 热力集团 | 指 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 |
| 友好热力 | 指 | 乌鲁木齐市友好热力有限公司 |
| 安保集团 | 指 | 乌鲁木齐安保（集团）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 |
| 惠民宜居 | 指 | 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司 |
| 房开物业 | 指 | 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日） |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的营业日 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日） |

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

目录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 重大事项提示..... | 3 |
| 释义..... | 6 |
| 目录..... | 8 |
| 第一节 发行概况..... | 11 |
| 一、发行概况..... | 11 |
| 二、本期债券发行及上市安排..... | 13 |
| 三、本期债券发行的有关机构..... | 14 |
| 四、认购人承诺..... | 16 |
| 五、发行人与本期债券发行的有关机构、人员利害关系..... | 16 |
| 第二节 风险因素..... | 17 |
| 一、本期债券的投资风险..... | 17 |
| 二、公司的相关风险..... | 18 |
| （一）财务风险..... | 18 |
| （二）经营风险..... | 20 |
| （三）管理风险..... | 22 |
| （四）政策风险..... | 23 |
| 第三节 发行人及本期债券资信情况..... | 25 |
| 一、本次公司债券的信用评级情况..... | 25 |
| 二、发行人资信情况..... | 26 |
| （一）发行人获得银行的授信情况和使用情况..... | 26 |
| （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..... | 27 |
| （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..... | 27 |
| （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..... | 27 |
| 第四节 偿债计划及偿债保障措施..... | 29 |
| 一、增信机制..... | 29 |
| 二、偿债计划..... | 29 |
| 三、偿债保障措施..... | 30 |
| 四、违约相关处理..... | 33 |
| 第五节 发行人基本情况..... | 36 |
| 一、发行人基本情况..... | 36 |
| 二、发行人历史沿革..... | 36 |
| （一）历史沿革..... | 36 |
| （二）最近三年内实际控制人变化情况..... | 39 |
| 三、控股股东及实际控制人情况、持有发行人股权质押情况..... | 39 |
| （一）股权结构..... | 39 |
| （二）控股股东及实际控制人基本情况..... | 39 |
| （三）股权质押及其他争议情况说明..... | 39 |
| 四、重大资产重组情况..... | 39 |
| （一）重大资产重组方案..... | 39 |
| （二）所处的阶段及已履行的法律程序..... | 40 |
| （三）构成重大资产重组的判断..... | 40 |

| | |
|---|-----|
| (四) 标的公司简介..... | 41 |
| (五) 财务数据及分析的数据来源..... | 42 |
| (六) 合规性及其影响..... | 43 |
| 五、发行人对其他企业权益投资情况..... | 44 |
| (一) 发行人纳入合并范围内子公司情况..... | 44 |
| (二) 重要的合营企业或联营企业情况..... | 50 |
| 六、董事、监事、高级管理人员情况..... | 51 |
| (一) 董事、监事、高级管理人员的基本情况..... | 51 |
| (二) 董事、监事和高级管理人员简历..... | 52 |
| (三) 董事、监事和高级管理人员兼职情况..... | 53 |
| 七、发行人的主要业务基本情况..... | 54 |
| (一) 公司的经营范围..... | 54 |
| (二) 发行人的主营业务总体情况分析..... | 54 |
| (三) 发行人主营业务板块具体分析..... | 56 |
| (四) 发行人所在行业现状..... | 75 |
| (五) 发行人在行业中的地位和竞争优势..... | 84 |
| (六) 发行人的发展规划..... | 85 |
| 八、发行人法人治理结构及其运行情况..... | 85 |
| (一) 公司治理结构..... | 85 |
| (二) 公司的组织架构..... | 88 |
| (三) 相关机构、人员违法违规情况..... | 91 |
| (四) 发行人独立性情况..... | 91 |
| 九、关联方及关联交易情况..... | 92 |
| (一) 关联方的合规性..... | 92 |
| (二) 关联方范围..... | 93 |
| (三) 关联方交易..... | 93 |
| 十、近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形..... | 95 |
| 十一、发行人内部控制制度建立及运行情况..... | 96 |
| 十二、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排..... | 97 |
| 十三、发行人房地产业务核查的相关情况..... | 97 |
| 第六节 财务会计信息..... | 100 |
| 一、公司近三年及一期主要财务数据..... | 101 |
| (一) 合并财务报表..... | 101 |
| (二) 发行人母公司财务报表..... | 105 |
| 二、发行人近三年及一期合并报表范围的变化..... | 109 |
| (一) 2017 年度纳入合并报表范围子公司情况..... | 109 |
| (二) 2018 年度纳入合并报表范围子公司情况..... | 110 |
| (三) 2019 年度纳入合并报表范围子公司的变化情况..... | 112 |
| (四) 2020 年 1-9 月纳入合并报表范围子公司的变化情况..... | 114 |
| 三、发行人主要财务指标..... | 115 |
| 四、管理层讨论与分析..... | 116 |
| (一) 资产结构分析..... | 116 |
| (二) 负债结构分析..... | 132 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| (三) 所有者权益分析..... | 145 |
| (四) 现金流量分析..... | 148 |
| (五) 偿债能力指标分析..... | 151 |
| (六) 盈利情况分析..... | 152 |
| (七) 未来业务目标以及盈利能力的可持续性..... | 160 |
| 五、有息债务情况..... | 162 |
| 六、发行公司债券后公司资产负债结构的变化..... | 165 |
| 七、资产受限情况..... | 166 |
| 八、发行人或有事项及其他重要事项..... | 166 |
| (一) 或有事项..... | 166 |
| (二) 发行人报告期内受处罚情况..... | 167 |
| (三) 资产负债表日后事项..... | 167 |
| 第七节 募集资金使用..... | 169 |
| 一、本次发行公司债券募集资金金额..... | 169 |
| 二、本期债券募集资金的使用计划..... | 169 |
| 三、本期债券募集资金专项账户管理安排..... | 169 |
| 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响..... | 169 |
| 五、发行人关于本次募集资金的承诺..... | 170 |
| 六、募集资金的监管机制..... | 171 |
| 七、前次债券募集资金使用情况..... | 171 |
| 第八节 债券持有人会议..... | 173 |
| 一、债券持有人行使权利的形式..... | 173 |
| 二、债券持有人会议规则..... | 173 |
| 三、债券持有人会议决议的生效条件及效力..... | 183 |
| 第九节 债券受托管理人..... | 184 |
| 一、债券受托管理人情况..... | 184 |
| 二、《债券受托管理协议》主要内容..... | 185 |
| 三、违约责任及争议解决..... | 193 |
| 第十节 其他重要事项..... | 196 |
| 一、上市交易服务..... | 196 |
| 二、发行人及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项..... | 196 |
| 三、税务说明..... | 196 |
| 四、发行人商业信用情况..... | 196 |
| 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明..... | 197 |
| 发行人声明..... | 197 |
| 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明..... | 198 |
| 主承销商声明..... | 201 |
| 受托管理人声明..... | 202 |
| 发行人律师声明..... | 203 |
| 审计机构声明..... | 204 |
| 资信评级机构声明..... | 205 |
| 第十二节 备查文件..... | 206 |
| 一、备查文件目录..... | 206 |
| 二、查阅时间、地点、联系人及电话..... | 206 |

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

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 风险因素

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

同时，本期债券交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况较好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量情况，可能导致公司无法从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

公司目前资信状况较好，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）本期债券无担保发行的风险

本期债券采用无担保的形式发行，能否按期兑付取决于发行人信用。在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（六）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据现时情况安排了偿债资金专户及其他偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可抗力导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，从而影响债券持有人的利益。

二、公司的相关风险

影响公司业务经营活动的风险主要有：财务风险、经营风险、管理风险和政策风险等，主要表现在以下几方面：

（一）财务风险

1、有息债务较高的风险

截至 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 555.10 亿元、826.45 亿元、831.61 亿元和 835.73 亿元，总体呈现上升趋势，资产负债率分别为 84.29%、82.19%、82.72%和 82.47%，总体较高。发行人截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末有息债务余额分别为 450.50 亿元、625.99 亿元、612.70 亿元和 615.30 亿元，占总负债的比重分别为 81.16%、75.74%、73.68%和 73.62%，总体来看公司有息债务较高，主要为长期借款及应付债券，存在有息债务水平较高的风险。

2、经营依赖子公司的风险

发行人主营业务收入主要由城市供热、安保、房地产开发、工程施工、房屋租赁

以及物业管理等业务板块构成。除房地产开发板块，其他板块主要由发行人其下属子公司运营管理，而公司本部主要负责管理，其业务现金流主要依赖其下属子公司形成的营业收入，因此未来若发行人子公司经营情况出现下滑或若未来上级政府将子公司划出发行人合并范围，则发行人将面临经营性收入降低的风险。

3、长期应收款回收风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期应收账面价值分别为 410.06 亿元、570.68 亿元、564.89 亿元和 557.19 亿元，占总资产的比重分别为 62.27%、56.75%、56.19%和 54.98%。发行人长期应收款主要为拨付给乌鲁木齐市各区县征收与补偿办公室开展棚改项目建设的相关资金，存在长期应收账款不能及时回收的风险。若相关应收款项无法及时收回，将对发行人偿债能力产生一定影响。

4、投资性房地产价值波动风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产账面价值分别 76.91 亿元、115.76 亿元、120.72 亿元和 125.78 亿元，占总资产的比重分别为 11.68%、11.51%、12.01%和 12.41%。发行人的投资性房地产按照公允价值模式计量，主要核算公司拥有的公共租赁住房、既有公房及商铺等。若未来公允价值发生大幅变动，将对发行人偿债能力产生一定影响。

5、融资成本波动风险

近年来，由于公司投资项目及规模均有较大增长，公司债务规模也不断扩大，近三年及一期末有息债务余额分别为 450.50 亿元、625.99 亿元、612.70 亿元和 615.30 亿元，公司有息债务有较大幅度的增长。2017 年以来，中国人民银行已多次调整贷款利率，虽多数为降息降准，但发行人长期有息债务较多，占比较大，面临融资成本波动对其偿债能力和盈利能力带来波动的风险。

6、盈利能力波动风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 1.91 亿元、0.20 亿元、1.63 亿元和-1.25 亿元，毛利率分别为 18.45%、1.54%、13.22%和 2.62%，波动幅度较大。由于公司主要业务板块的收入在报告期内变动均较大，且盈利水平各异，因而存在盈利能力波动较大带来的偿债能力不稳定风险。

7、对政府补贴依赖程度较高风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人收到的政府补贴收入分别为 0.19 亿元、3.14 亿元、2.90 亿元和 0.79 亿元，占净利润的比重分别为 9.83%、1,031.01%、110.46% 和 81.01%。若未来收到的政府补贴减少，将对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定的不利影响。

8、存货减值的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 85.56 亿元、139.00 亿元、130.52 亿元和 144.45 亿元，占总资产的比重分别为 12.99%、13.82%、12.98% 和 14.25%。发行人的存货主要包括原材料、自制半成品及在产品（含在建房地产开发项目）、库存商品产成品（含已完工房地产项目）等。若未来房价发生较大波动，将对发行人的偿债能力产生一定影响。

9、盈利对公允价值变动损益依赖程度较高及可持续性风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人取得公允价值变动损益分别为 1.91 亿元、1.89 亿元、1.33 亿元和 0 亿元，占净利润的比重分别为 99.90%、957.06%、81.28% 和 0.00%，净利润对公允价值变动损益的依赖程度较高。若未来因市场波动导致因公允价值变动产生的收益减少或因发行人资产变动导致不再产生公允价值变动损益，将对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设、房地产开发等亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，基础设施建设需求和房地产行业景气程度可能降低，公司涉及的工程施工业务领域的竞争可能加剧，公司房地产开发项目的收益也可能下降，从而对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该类行业企业的业务及盈利能力增长的稳定性。

2、原材料和劳动力价格上涨风险

公司的供暖业务依赖的热源材料、房地产开发业务和工程施工业务依赖的建筑材料以及安保业务依赖的劳务成本是发行人业务的重要成本。天然气、建筑材料价格的波动一直受到供求因素周期性变化的影响，而劳动力成本亦保持上涨趋势，原材料价格波动和劳动力成本上涨，将会对发行人的总体成本和盈利产生较大影响。

3、安全生产风险

公司工程施工业务板块涉及为房屋建筑、市政工程、电力工程等项目，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。

4、工程质量管理风险

公司工程施工业务板块所涉及的内容复杂、环节众多，发行人在项目建设中可能面临因工程质量不合格、工程事故等事件，导致潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营和声誉，因此发行人建筑施工业务存在工程质量管理风险。

5、合同定价风险

公司供暖业务板块采取统一价格 22.00 元/平方米，而我国城市供热的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前城市供热的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但从价格机制模式上看，基本属于政府高度垄断定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临合同定价风险。

6、合同履行风险

公司目前所承担的房屋建筑、市政工程和电力工程项目投资金额较大，若发生项目业主方不按照合同进行完工决算、确认收入和支付工程款项的情况，存在合同履行风险。

7、突发事件引发的经营风险

发行人若遇突发事件，如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8、声誉风险

经营过程中的操作风险事件将直接导致声誉风险，而对公司管理、业务发展、资金融通等各方面造成影响，故经营管理中的操作风险事件导致的声誉风险也可能继续对发行人的正常生产经营造成进一步影响。

9、部分子公司亏损或微利的风险

由于发行人涉及多个主营业务板块，子公司较多，个别子公司形成经营性亏损

或依靠财政补贴形成微利，对发行人投资收益造成影响，从而增加了发行人资金周转、生产经营的风险。

10、房地产开发业务经营波动较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务收入分别为 4.67 亿元、8.58 亿元、5.75 亿元和 0.41 亿元，经营波动较大。截至 2020 年 9 月末，发行人房地产在建项目 10 个合计总投资额 144.60 亿元、拟建项目 16 个合计总投资额 173.25 亿元，资本支出压力较大。若未来因市场状况导致房地产销售速度或销售价格不及预期，将对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定不利影响。

（三）管理风险

1、对子公司的管理风险

公司目前下属各级子公司数量较多，尽管公司已经形成了一套较为完整的内部管理制度，并不断整合企业结构，但由于公司下属各级子、分公司较多，且经营涉城市供热、安保、工程施工等基础设施和民生领域，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

2、投融资管理风险

公司房地产开发业务、房屋租赁业务具有投放资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点，面临投资风险识别、衡量、评价、应对、监控等风险；随着经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，受到国家经济、产业政策等各种因素的影响，行业资金供应情况会有所不同，使发行人面临融资条件不利的风险；从而增加公司投融资管理难度和风险。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、关联交易风险

发行人因属国有独资企业，经营管理受到政策影响较大，存在一定的关联担保情况，未来可能出现其他关联交易。若关联交易情况增加，可能形成因公允定价、利

益输送等因素导致的经营管理风险，进而对发行人的正常经营管理造成影响。

5、重组后的整合风险

公司重组吸收的热力集团、安保集团，资产规模较大，对公司的营业收入和盈利贡献度较大，如未来不能很好管理或不能与公司现有业务整合协同发展，可能造成公司管理机制不能顺利运作、相关子公司经营和盈利恶化，对发行人的经营状况可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

公司受国民经济运行周期的影响，工程施工、房地产开发等亦呈现出明显的周期性，主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。

2、地方政府补贴政策发生变化的风险

公司作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴。公司所承担的城市供热投资金额大、运营成本高、投资回收周期长，本身盈利能力弱，对公司的经营效益有较大影响，此外城市供热定价受政府管制，价格市场化程度低，因此政府的财政投入和补贴收入是公司持续经营的有效补充，如果政府财政投入和补贴政策发生变化，将对公司的经营产生影响，如果政府的补贴收入增幅下降或者其他支持政策变更，将对发行人的生产经营产生消极影响。

3、地方政府资产整合的风险

公司作为乌鲁木齐市重要的国有资产投资经营主体，承担着城市供热、安保服务、工程施工、房屋租赁等重要职能，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴，获得政府经营性项目资产注入等。未来若地方政府对下属平台公司进行资产整合，公司的政府性职能发生变化，则发行人将面临资产划出、政府补贴下降、营业收入下降等风险。

4、地方政府政策发生变化的风险

发行人从事的工程施工业务很大程度上依赖于各级政府部门对基础设施等工程项目的投资。公司所承担的房屋建筑、市政工程和电力工程项目投资金额大、回报收入较高，对公司的经营效益有较大影响。而政府对基础设施建设的投资规模和政

策通常受宏观经济影响。如果未来政府大幅削减基建项目的投资预算，或者地方财政收入出现下滑，或者政府对公司的支持政策发生变更，都将对公司经营业绩产生重大不利影响。

5、金融、信贷政策风险

发行人属于大型国有企业，主营业务主要倾向于城市供热、安保、房地产开发、工程施工、房屋租赁以及物业管理等多个领域，由于国家各主管部门及各种金融机构对金融、信贷政策的不断调整，随着未来城市化建设的不断发展，可能出现因金融、信贷政策变化，制约或影响发行人经营管理的情况，进而对发行人的筹融资、乃至生产经营造成风险。

第三节 发行人及本期债券资信情况

一、本次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，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

第四节 偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无增信。

二、偿债计划

（一）利息及本金的支付

本期债券的起息日为 2021 年 4 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2026 年间每年的 4 月 20 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 4 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券到期日为 2026 年 4 月 20 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的到期日为 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）；到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、发行人具备一定的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了基础。发行人经营情况多年来保持稳定态势，并且通过持续投入和开拓经营，目前已进入营业收入稳定增加的时期。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人总资产分别为 658.52 亿元、1,005.52 亿元、1,005.28 亿元和 1,013.40 亿元，总资产规模有所增长；资产负债率分别为 84.29%、82.19%、82.72%和 82.47%，资产负债率稳中有降，负债结构较合理，偿债能力尚可。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入

分别为 18.40 亿元、66.63 亿元、50.53 亿元和 25.45 亿元；发行人实现营业收入分别为 11.50 亿元、37.61 亿元、26.72 亿元和 16.01 亿元。

未来几年，随着发行人较快的经营发展以及经营资金的回收，发行人经营活动现金流将继续呈现增长的态势，充足的现金流量将对本期债券的本息偿还提供保证。

2、公司具有较好的信用状况，在各大银行等金融机构均具有较好的信用，获得了各大银行及金融机构较高的授信额度，具备一定间接债务融资能力，这也为偿还本期债券本息提供了强有力的支持。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。上述授信额度对本期债券的偿还不具有强制执行性，但充足的授信额度在一定程度上有助于发行人调配资金，为本期债券偿付提供流动性支持。

3、为保障本期债券的及时足额兑付，发行人聘请监管银行，开设偿债资金专户，并签订偿债资金账户监管协议，监管银行负责核对发行人是否按时将应计提的专项资金足额按时划拨至偿债资金专户。

（三）偿债应急保障方案

发行人财务政策较为稳定，注重对资产流动性的管理，资产流动性较好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径的流动资产余额为 2,763,669.19 万元，货币资金余额为 834,753.25 万元。发行人货币资金余额较大，主要为银行存款，将为偿还本期债券本息提供有力的资金保障。截至 2020 年 9 月末，发行人应收账款账面价值为 9.05 亿元，欠款方资信状况较好，坏账风险较小，变现能力较强，是较为可靠的偿债资金来源。发行人将加大应收账款的催收力度，保证资金充裕，从而保障本期债券本息到期偿还。

除货币资金和应收账款外，存货变现也是发行人偿债资金的重要来源。截至 2020 年 9 月末，发行人存货账面价值为 144.45 亿元，当发行人资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过将存货等流动性较强的资产变现以增加和补充偿债资金。未来发行人将进一步加强存货管理，减少资金占用，加速资金流转，以确保本期债券按时还本付息。

三、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。

（一）设立募集资金专户和偿债资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金与偿债保障金专项账户。

1、募集资金专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人将与国家开发银行新疆维吾尔自治区分行、国开证券股份有限公司签订《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定国家开发银行新疆维吾尔自治区分行监管募集资金的使用情况，规定国开证券股份有限公司监督募集资金的使用情况。

2、偿债资金专款专用

（1）资金来源

如本节“偿债资金来源”所述，偿债资金主要来源于发行人的经营性现金流入和营业收入。

（2）提取时间、频率及金额

①发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前五个工作日内，将应付的债券利息划付至在乙方开立的专项账户。

②发行人应确保在不迟于本期债券本金每个兑付日前五个工作日内，将应偿付或可能偿付的债券本息全额划付至专项账户。

（3）管理方式

①发行人指定财务部负责募集资金与偿债保障金专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债

券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①发行人将与国家开发银行新疆维吾尔自治区分行、国开证券股份有限公司签订《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定国家开发银行新疆维吾尔自治区分行监管偿债资金的存入、使用和支取情况，规定国开证券股份有限公司监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金与偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券募集资金的使用和本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人应对偿债资金专户资金的归集情况进行检查。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人与债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时兑付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人为本期债券设立本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）引入债券受托管理人制度

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兑付时，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。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行

人将按《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 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，需要债券持有人或乙方依法采取行动的；
- 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。

四、违约相关处理

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本次公司债券项下的违约事件：

（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、法规和规则及受托管理协议的规定，履行通知义务；

（7）违反债券受托管理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，且对债券持有人造成实质不利影响。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

在发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，受托管理人应要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序。

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人还本付息。若发行人未按时还本付息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书以及《债券受托管理协议》之规定代表债券持有人追究发行人的违约责任。如果债券受托管理人未按《债券受托管理

协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

发行人如出现本募集说明书规定的违约情形时，首先应在争议各方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 个工作日内仍不能通过协商解决争议，则与因上述情况引起的任何争议有关的法律诉讼应在债券受托管理人住所地有管辖权法院提起。

第五节 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。

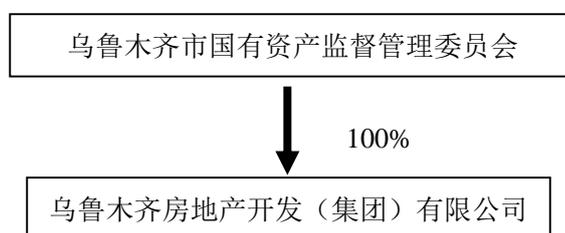


图 5-1：发行人股权结构图

（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 5-1： 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 5-2： 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。

（四）标的公司简介

1、乌鲁木齐热力（集团）有限公司

企业名称：乌鲁木齐热力（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市天山区团结路1092号

法定代表人：路爱武

注册资本：23.65亿元

成立日期：2008年6月2日

统一社会信用代码：91650100H4140673XF

历史沿革：其前身为乌鲁木齐市热力总公司，是由政府批准设立的以经营城市集中供热生产为主的市属大型国有企业，2006年列入由乌鲁木齐市国资委监管的重

点国企行列，主要经营业务为热力生产和供应、城市集中供热等。

对外担保情况：截至2018年12月31日（基准日），热力公司对外担保金额为24.49亿元，担保方式为贷款保证担保。

是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件：是。

2、乌鲁木齐安保（集团）有限公司

企业名称：乌鲁木齐安保（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）乌昌路244号

法定代表人：夏锡盛

注册资本：2.01亿元

成立日期：1987年10月13日

统一社会信用代码：916501002286759792

历史沿革：其前身为乌鲁木齐市保安服务公司，由乌鲁木齐市公安局于1987年出资设立，2013年经乌鲁木齐市人民政府批复同意，资产整体移交乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会，2019年改制为国有独资公司。

对外担保情况：无。

是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件：是。

资产评估和改制情况：2019年9月，安保公司委托新疆天合资产评估有限责任公司对其净资产价值进行评估，并将其企业由全民所有制改制为国有独资公司。根据评估公司出具的“天合评报字【2019】1-0166号”评估报告，截止评估基准日2019年4月30日，安保公司净资产评估价值为20,181.20万元。

（五）财务数据及分析的数据来源

如无特殊说明，本募集说明书引用的财务数据来源于发行人2017年度、2018年度和2019年度经审计的财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报表。其中，2017年使用的是2017年度经审计的财务报告的期末数，为实际数据；2018年、2019年使用的是2019年度经审计的财务报告的期初数、期末数，为模拟数据；2020年1-9月使用的是2020年1-9月未经审计的财务报表的期末数，为实际数据。

同时，发行人按照相关要求，委托审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人重组前一年的报表进行了追溯审阅，出具了经审阅的2018年度备考财务报告（众环阅字（2020）120003号）。备考财务报表的编制基础如下：

《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组（2018年修订）》的相关规定，编制备考合并财务报表。

本备考合并财务报表系假设本次重组已于2018年1月1日（以下简称“合并基准日”）完成，并依据本次重组完成后的股权架构，在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

1、假定本集团于2018年1月1日完成本次股权划转审批手续。

2、本备考财务报表以业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司2018年度报表，以及经审计的各被划转公司2018年度报表为基础，基于同一控制下企业合并原则，采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

3、本次重大资产重组相关的涉税事项，以税务机关认定为准，本备考合并财务报表暂未考虑。

（六）间隔期要求

根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制》，报告期内发生重大资产重组需符合“上市公司在本次重大资产重组前不符合中国证监会规定的公开发行证券条件，或者本次重组导致上市公司实际控制人发生变化的，上市公司申请公开发行公司债券，距本次重组交易完成的时间应当不少于一个完整会计年度。”的间隔期要求。

由于发行人：

1、在本次重大资产重组前符合证券法规定的公开发行债券条件：（1）在本次重大资产重组完成前三个会计年度的平均可分配利润为2.33亿元，足以支付本期债券一年的利息；（2）重组前三年的资产负债率分别为70.53%、84.30%和82.47%，经营活动现金流入分别为11.60亿元、18.40亿元和47.66亿元，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量；（3）具备健全且运行良好的组织机构。

2、本次重组没有导致发行人的实际控制人发生变化。

因此，发行人本次重大资产重组不适用“申请公开发行公司债券，距本次重组交易完成的时间应当不少于一个完整会计年度”的要求，满足发生重大资产重组后申请公开发行公司债券的间隔期要求。

（七）合规性及其影响

上述资产收购事项均已完成，所履行的程序符合法律法规及规则指引的要求，对发行人发行本期债券的主体资格及决议的有效性没有影响。

截至本募集说明书签署日，乌鲁木齐热力（集团）有限公司和乌鲁木齐安保（集团）有限公司成为发行人一级子公司，发行人为控股股东。

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 5-3：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 |

（1）乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司

乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司成立于2007年1月9日，注册资本为11,000.00万元，公司经营范围为：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；园林绿化工程施工；土石方工程施工；建筑装修工程施工；道路工程施工；供排水工程施工；管道工程施工；水电暖维修；各类工程建设活动；建筑劳务分包；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2019年末，公司总资产为191,542.93万元，净资产为17,580.70万元，2019年实现营业收入82,644.63万元，净利润为2,171.47万元。

截至2020年9月末，公司总资产为71,717.42万元，净资产为18,817.44万元，2020年1-9月实现营业收入44,802.30万元，净利润为1,237.11万元。

（2）新疆君瑞房地产开发有限公司

新疆君瑞房地产开发有限公司成立于2012年03月30日，注册资本为30,000.00万元，公司经营范围为：房地产开发经营，房屋租赁，房地产经纪服务（金融业务除外）。

2019年末，公司总资产为68,893.87万元，净资产为29,285.29万元，2019年实现营业收入699.68万元，净利润为-661.63万元。

2020年9月末，公司总资产为103,988.62万元，净资产为27,659.16万元，2020年1-9月实现营业收入58.05万元，净利润为-1,626.13万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，目前公司开发的房地产项目大多数处于建设阶段，仅有少量符合预售条件，销售形成利润较少，公司运营成本大于收入。

（3）乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司

乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司成立于2011年07月28日，注册资本为10,000.00万元，公司经营范围为：房地产开发及经营，物业管理，房屋租赁，房地产经纪，市场开发，国内劳务派遣。

2019年末，公司总资产为131,116.16万元，净资产为7,136.23万元，2019年实现营业收入86.84万元，净利润为-649.11万元。

2020年9月末，公司总资产为130,788.90万元，净资产为6,848.13万元，2020年1-9月实现营业收入32.15万元，净利润为-288.10万元。

近一年及一期净利润为负的原因是，公司主要承接发行人代建的棚改安置房项目，现阶段经营收入来源较小，经营管理费用等形成亏损。

（4）乌鲁木齐市友好热力有限公司

乌鲁木齐市友好热力有限公司成立于2008年04月24日，注册资本为1,398.00万元，公司经营范围为：为所辖片区单位及住户提供集中供暖服务；供暖设备、设施安装维修，电采暖施工安装及维修、电采暖销售。

2019年末，公司总资产为9,733.45万元，净资产为3,351.33万元，2019年实现营业收入4,873.85万元，净利润为188.58万元。

2020年9月末，公司总资产为8,420.94万元，净资产为2,871.17万元，2020年1-9月实现营业收入2,734.04万元，净利润为-480.16万元。2020年1-9月净利润为负的原因主要是，燃气供热成本高于收入，供热补贴尚未到位，导致亏损。

（5）乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司

乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司成立于2007年4月24日，注册资本为18,515.00万元，公司经营范围为：物业管理、房地产信息咨询、家政服务、装饰装修工程设计与施工，非占道停车场服务，代收水电费，会务服务，房地产经济，提供冷气暖气；日用品销售；园林绿化工程施工；健身休闲活动；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；停车场服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；住宅水电安装维护服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；会议及展览服务；城市绿化管理；餐饮管理；礼仪服务；婚庆礼仪服务。

2019年末，公司总资产为23,940.43万元，净资产为18,656.30万元，2019年实现营业收入6,797.24万元，净利润为324.46万元。

2020年9月末，公司总资产为23,086.76万元，净资产为17,953.62万元，2020年1-9月实现营业收入5,803.65万元，净利润为-702.68万元。2020年1-9月净利润为负的原因主要是，受疫情影响减免停车服务费等，导致经营收入下降。

（6）新疆华晟建设房地产有限公司

新疆华晟建设房地产有限公司成立于2001年5月30日，注册资本为2,000.00万元，公司经营范围为：房地产经营、管理、开发，建筑材料、装饰材料、机电产品、家用

电器、空调设备销售，房地产经纪。

2019年末，公司总资产为1,180.59万元，净资产为1,176.30万元，2019年实现营业收入57.96万元，净利润为0万元。

2020年9月末，公司总资产为2,788.10万元，净资产为673.03万元，2020年1-9月实现营业收入89.63万元，净利润为-2.04万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，目前公司没有开发项目，代建项目的收入不能覆盖公司经营管理等支出，形成亏损。

（7）乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司

乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司成立于2012年01月06日，注册资本为3,00.00万元，公司经营范围为：物业管理，房屋租赁，非占道停车场服务,仓储服务；销售建材，节能环保材料，防腐材料。

2019年末，公司总资产为882.43万元，净资产为-227.06万元，2019年实现营业收入8.36万元，净利润为-31.30万元。

2020年9月末，公司总资产为868.26万元，净资产为-237.89万元，2020年1-9月实现营业收入1.73万元，净利润为-10.83万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，该公司管理的物业面积较小，物业管理费较少，不能覆盖公司人工成本等支出。

（8）乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司

乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司成立于2016年1月12日，注册资本为10,000.00万元，经营范围为：房地产开发与经营，房地产经纪，房屋租赁，物业管理，家政服务，旅游服务，商务信息咨询，装饰装修，建筑安装工程，房屋修缮工程施工，酒店管理，餐饮管理，食品加工，热力生产及供应。

2019年末，公司总资产为618,053.13万元，净资产为422,955.37万元，2019年实现营业收入939.92万元，净利润为1,257.68万元。

2020年9月末，公司总资产为499,324.83万元，净资产为422,883.95万元，2020年1-9月实现营业收入2,263.86万元，净利润为-71.43万元。2020年1-9月净利润为负的原因主要是，季度报未考虑投资性房地产变动损益。

（9）乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司

乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司成立于2016年05月11日，注册资本为10,000.00

万元，经营范围为：房屋租赁、房地产经纪、商务信息咨询、物业服务管理、装饰装修工程施工、酒店管理、餐饮管理、旅游服务。

2019年末，公司总资产为2,231.08万元，净资产为1,572.50万元，2019年实现营业收入1,990.94万元，净利润为-5.52万元。

2020年9月末，公司总资产为861.07万元，净资产为776.52万元，2020年1-9月实现营业收入208.53万元，净利润为-795.98万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，公司受发行人委托管理公房资产，因现阶段尚未结算资产管理费，经营收入无法覆盖管理成本，导致亏损。

（10）新疆天山丽都旅游发展有限公司

新疆天山丽都旅游发展有限公司成立于2002年8月22日，注册资本为1,000.00万元，经营范围为：旅游开发；农业种植；林木育种；办公用品、建筑材料、农畜产品、机电产品的销售；住宿、餐饮、房地产开发经营、文化体育娱乐。

2019年末，公司总资产为2,446.88万元，净资产为-2,499.13万元，2019年实现营业收入3.48万元，净利润为-226.05万元。

2020年9月末，公司总资产为2,445.17万元，净资产为-2,592.91万元，2020年1-9月实现营业收入7.48万元，净利润为-93.78万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，公司旗下经营的酒店，目前处于停业阶段，人员成本等形成亏损。根据公司战略发展和经营需要，发行人决定将天山丽都酒店暂时歇业，目前仍处于歇业状态，停业为发行人经营的自主决策行为，对天山丽都酒店停业对子公司新疆天山丽都旅游发展有限公司的其他业务经营和发行人的生产经营均不构成影响。

（11）乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司

乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司成立于2019年8月14日，注册资本为21,500.00万元，经营范围为：工程项目的建设管理，地下综合管廊和市政道路的投资。

2019年末，公司总资产为47,195.95万元，净资产为5,940.00万元，2019年实现营业收入0万元，净利润为0万元。

2020年9月末，公司总资产为64,859.90万元，净资产为5,940.00万元，2020年1-9月实现营业收入0万元，净利润为0万元。

近一年及一期净利润为0的原因主要是该公司为PPP项目公司，目前所承接项目

均处于建设期，相关成本均资本化处理。

（12）乌鲁木齐热力（集团）有限公司

乌鲁木齐热力（集团）有限公司成立于2008年6月2日，注册资本为236,528.39万元，经营范围为：热力生产和供应，城市集中供热，热力工程建筑安装，热力保温预制，热力工程设计，热力工程管理；房屋及设备租赁。

2019年末，公司总资产为762,778.39万元，净资产为156,976.37万元，2019年实现营业收入145,609.87万元，净利润为-7,304.17万元。

2020年9月末，公司总资产为728,126.68万元，净资产为149,884.35万元，2020年1-9月实现营业收入78,393.33万元，净利润为-6,872.05万元。

近一年及一期净利润为负的原因主要是，公司经营的供暖设备及管网设施等资产折旧较大，且当年供热补贴尚未到位。

（13）乌鲁木齐安保（集团）有限公司

乌鲁木齐安保（集团）有限公司成立于1987年10月13日，注册资本为20,100.00万元，经营范围为：公司、企业、事业单位、机关、团体、居民住宅区、集贸市场、银行、金融证券交易场所、机场、码头、车站、仓库等场所的安全守护；货币、有价证券、金银珠宝、文物、艺术品及其他贵重物资和爆炸、化学等危险物品的押运；开锁业务，货物运输代理；展览、展销和经营性的文娱、体育等活动的安全保卫；设计，安装，保养，维修，安全技术防范设施、工程和保安装置；安全防范咨询；其他经公安部批准的安全防范服务项目；停车场服务，家政服务，搬运，装卸；百货、针纺织品的销售；消防器材销售及维修；汽车专项修理（车身清洁维护）；劳务派遣。保安器材销售及维修，广告设计策划及制作。救援拖车服务。打字，复印，照像；房屋租赁；劳保用品的销售；安防设备租赁；门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查。

2019年末，公司总资产为46,028.80万元，净资产为28,048.72万元，2019年实现营业收入66,866.42万元，净利润为-1,423.76万元。2019年净利润亏损的原因是，公司并入发行人前，对诉讼计提预计负债引起。

2020年9月末，公司总资产为43,407.89万元，净资产为27,613.75万元，2020年1-9月实现营业收入37,949.12万元，净利润为-434.97万元，当期亏损的原因是，受疫情影响，经营收入有所下降导致

（14）新疆绎祺房地产开发有限公司

新疆绎祺房地产开发有限公司成立于2017年6月14日，注册资本为110,500.00万元，经营范围为：房地产开发与经营。

2020年9月末，公司总资产为110,252.65万元，净资产为110,289.47万元，2020年1-9月实现营业收入0万元，净利润为-0.73万元。2020年1-9月净利润为负的原因主要是，公司的房产开发项目尚未启动建设，没有收入来源，管理费用和税金形成亏损。

（二）重要的合营企业或联营企业情况

表 5-4：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。

发行人主要联营、合营企业具体情况如下：

（1）新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司

新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司成立于2017年11月7日，注册资本为10,000.00万元，经营范围为：特色小镇的建设、管理、运营、服务；城镇规划设计；工程项目管理；文化旅游项目的策划、运营、服务；酒店运营、管理、服务；房屋工程建设；休闲养老产业开发建设；农业开发建设；会议、会展服务；建筑工程，市政工程，公路工程，园林绿化工程，装饰装修工程，广告设计、制作、代理、发布。

2019年末，公司总资产为2,238.44万元，净资产为1,838.40万元，2019年实现营业收入0万元，净利润为-44.39万元。净利润为负的原因主要是，公司开发项目尚未实现销售收入，无法覆盖经营管理费用。

（2）新疆北燃乌热能源有限公司

新疆北燃乌热能源有限公司成立于2013年4月7日，注册资本为15,770.20万元，经营范围为：能源业投资及投资管理；压力管道安装及维修、燃气设备安装；燃气、热力供应与销售；销售、维修、检测燃气设备；燃气、热力、制冷技术开发、技术转让、技术及供热服务；燃气设备、机械设备及房屋的租赁；车辆租赁；销售：管道、

燃气仪表及材料、五金交电、建筑材料、日用百货、厨房用具、化工产品（不含危险化学品）。以下范围仅限分支机构经营：车用燃气、加气站天然气；销售：预包装食品兼散装食品、烟、润滑油、办公用品、家用电器。

2019年末，公司总资产为36,655.97万元，净资产为14,795.42万元，2019年实现营业收入6,396.63万元，净利润为162.30万元。

（3）新疆神州热力建筑安装有限责任公司

新疆神州热力建筑安装有限责任公司成立于1994年5月27日，注册资本为2,000.00万元，经营范围为：市政公用工程施工总承包贰级，房屋建筑工程施工总承包叁级，钢结构工程专业承包叁级，机电设备安装工程专业承包叁级；普通货物运输；锅炉安装；聚氨脂泡沫保温材料、建筑材料、水暖配件、五金、化工产品、汽车配件、文化用品、土产日杂的销售；搬运装卸（机械），房屋租赁，机械设备租赁，技术咨询，供热管理及设备维护。

2019年末，公司总资产为9,718.85万元，净资产为3,790.53万元，2019年实现营业收入9,415.95万元，净利润为269.78万元。

六、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

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 5-5：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 |

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

邱鹏里，男，汉族，1964年5月出生，大学学历，高级会计师，现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司党委书记、董事长。曾任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司党委委员、副总经理，党委副书记、总经理等。

周永军，男，汉族，1968年2月出生，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。曾任乌鲁木齐市新市区副区长、高新区（新市区）管委会副主任（副区长）等。

徐以丰，男，汉族，1974年6月出生，大专学历、在职大学学历（单证），高级政工师。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司董事、副总经理。曾任中建北新铁路有限公司办公室副主任、总经办主任、董事会办公室主任等。

刘峻，男，汉族，1969年1月出生，大专学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司董事会秘书、董事。曾任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司商业房屋管理中心副经理、经理等。

安永红，女，汉族，1970年10月出生，本科学历，会计师。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司总会计师、董事。曾任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司财务处副处长、绩效考核和人力资源处处长、财务处处长、总会计师等。

赵斌，男，汉族，1967年10月出生，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司总经理助理、董事。曾任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司工程部副部长、开发中心主任等。黄岩，女，汉族，1966年1月出生，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司董事和乌鲁木齐市国资委党委委员、副主任。曾任职于乌鲁木齐市统计局、乌鲁木齐市企业调查队等。

2、监事

马晓明，男，汉族，1980年7月出生，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发

（集团）有限公司监事会主席、乌鲁木齐市国有资产评估管理中心副主任。曾任职于乌鲁木齐市财政局、乌鲁木齐市国有资产评估管理中心等。

聂锐锋，男，汉族，1966年11月出生，大专学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司监事。曾在乌鲁木齐市房产局水暖所、乌鲁木齐市房产局房地产开发公司、乌鲁木齐市房屋经营公司物业中心工作任职。

完玉辉，男，汉族，1962年11月出生，在职大学学历（单证）。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司工会主席、职工监事。曾任乌鲁木齐房产局房屋经营公司党政办副主任、副经理等职务。

侯爽，女，1979年5月出生，汉族，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司党委组织部部长（党委办公室主任）、监事。曾任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司党群办公室副主任、主任、党委办公室主任等职务。

何湘燕，女，1972年11月出生，汉族，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司审计处副处长、监事。曾任乌鲁木齐房屋经营公司财务科副科长、乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司物业公司副经理等职务。

3、高级管理人员

程喜兴，男，1971年10月出生，汉族，大专学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司副总经理（援疆）。曾任北京金隅程远房地产开发有限公司副经理。

廖继军，男，1962年9月出生，汉族，大专学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司总经济师。曾任乌鲁木齐市房屋经营公司副经理、房管中心经理等职务。

刘豪，男，1968年5月出生，汉族，大学学历。现任乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司总工程师。曾任职于金元房地产开发公司、兵团一建方大公司、兵团一建开元公司等。

其他高级管理人员简历信息参见董事和监事。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下表所示：

表 5-6：公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

| 姓名 | 兼职公司 | 兼职职务 |
|----|-------------------|------|
| 刘峻 | 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 董事长 |

| | | |
|-----|------------------|-----|
| 黄岩 | 乌鲁木齐市国资委 | 副主任 |
| | 乌鲁木齐城市轨道交通集团有限公司 | 董事 |
| 马晓明 | 乌鲁木齐市国有资产评估管理中心 | 副主任 |

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在不符合规定的公务员兼职情况，符合《公务员法》第四十二条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬的相关规定”和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

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 5-7：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。

（三）发行人主营业务板块具体分析

1、供暖业务

供暖业务由发行人子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司、乌鲁木齐市友好热力有限责任公司负责运营。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营业收入占比最大的业务板块。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，供暖业务分别实现收入 0.38 亿元、13.33 亿元、14.30 亿元和 7.92 亿元，占营业收入比重分别为 3.34%、35.45%、53.53%和 49.44%。

近三年及一期，发行人供暖业务板块的主要经营情况如下：

表 5-11：发行人最近三年及一期供暖业务经营情况表

单位：万吉焦、万平方米、元/平方米、座、千米

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|--------------|----------|---------|---------|
| 供热量 | 2,016.05 | 3,294.11 | 80.43 | 55.54 |
| 供热面积 | 7,637.79 | 7,595.97 | 188.23 | 192.04 |
| 供热价格 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 |
| 热力站 | 1,035 | 1,035 | 3 | 3 |
| 管网长度 | 442.22 | 442.22 | 52.00 | 52.00 |

截至 2020 年 9 月末，公司拥有热力站 1,035 个、管网长度达 442.22 千米、覆盖供热面积 7,637.79 万平方米，公司供热价格统一为 22.00 元/平方米。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司供热量分别为 55.54 万吉焦、80.43 万吉焦、3,294.11 万吉焦和 2,016.05 万吉焦。

近三年及一期，发行人供暖业务板块的采购情况如下：

表 5-12：发行人最近三年及一期供暖业务采购情况表

单位：万立方米、元/立方米、万元、万吨、元/吨

| 项目 | | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-----|--------|--------------|-----------|----------|----------|
| 天然气 | 采购量 | 17,990.15 | 37,611.55 | 2,577.73 | 1,784.14 |
| | 平均采购价格 | 1.37 | 1.37 | 1.37 | 1.37 |
| | 采购金额 | 24,646.51 | 51,527.82 | 3,531.49 | 2,444.27 |
| 燃煤 | 采购量 | - | 0.61 | 0.76 | 0.57 |
| | 平均采购价格 | - | 315.00 | 235.00 | 183.50 |
| | 采购金额 | - | 192.15 | 178.60 | 104.60 |

公司热源原材料采购以天然气为主，燃煤为辅。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，天然气采购量分别为 1,784.14 万立方米、2,577.73 万立方米、37,611.55 万立方米和 17,990.15 万立方米，价格稳定在 1.37 元/立方米。

近三年及一期，发行人供暖业务板块的销售情况如下：

表 5-13：发行人最近三年及一期供暖业务销售情况表

单位：万平方米、万户、元/平方米、万元

| 项目 | | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------|--------|--------------|-----------|----------|----------|
| 居民用户供暖 | 供暖面积 | 5,087.70 | 4,970.47 | 157.44 | 162.12 |
| | 用户数 | 48.69 | 48.33 | 1.73 | 1.73 |
| | 供暖收入 | 54,358.19 | 98,169.91 | 3,624.97 | 3,228.80 |
| 单位用户供暖 | 供暖面积 | 2,408.65 | 2,351.88 | 30.79 | 29.92 |
| | 用户数 | 2.84 | 2.75 | 0.19 | 0.19 |
| | 平均供暖价格 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 |

| | | | | | |
|--|------|-----------|-----------|--------|--------|
| | 供暖收入 | 24,884.26 | 44,857.99 | 612.75 | 607.91 |
|--|------|-----------|-----------|--------|--------|

公司供暖业务客户包括居民用户和单位用户两类。截至 2020 年 9 月末，居民用户数 48.69 万户、单位用户数 2.84 万户。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，居民用户供暖收入分别为 3,228.80 万元、3,624.97 万元、98,169.91 万元和 54,358.19 万元，单位用户供暖收入分别为 607.91 万元、612.75 万元、44,857.99 万元和 24,884.26 万元。

2、安保业务

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。2020 年 1-9 月，安保业务实现收入 3.76 亿元，占比 23.49%。

公司安保业务服务区域主要集中在乌鲁木齐市，主要向党政机关、企事业单位、医院学校、金融网点、公交车站、BRT 站点等目标单位提供人力守护，技术防范、武装守押、联网报警、远程监控、安全咨询、风险评估和停车场管理，大型活动保卫、安全咨询、保安员培训等服务。

安保集团根据客户需要派出安保人员，负责客户场所的安全保护工作。服务期限一般为一年，提供安保服务后，客户要对安保人员出勤情况及提供安保服务质量进行复核和结算，一般为月度结算，部分客户为季度结算。

安保集团安保人员分公司自有正式员工和外部公司劳务派遣人员两类，其中公司自有员工占比超过 60%，薪资由安保集团直接负责发放，外部派遣人员薪资由安保集团支付给外部劳务派遣公司，由外部劳务自行发放。

3、房地产开发业务

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、乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司、新疆华晟建设房地产有限公司、新疆绎祺房地产开发有限公司负责运营。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，房地产开发业务分别实现收入 4.67 亿元、8.58 亿元、5.75 亿元和 0.41 亿元，占比分别为 40.58%、22.82%、21.51%和 2.56%。

截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司拥有的房地产开发经营资质情况如下：

表 5-14：发行人下属各主要的房地产开发经营资质情况表

| 证书编号 | 企业名称 | 经营许可证 | 级别 | 授权单位 |
|--------------|-------------------|-------------|----|------------|
| 新房资字第 1312 号 | 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 二级 | 新疆住房和城乡建设厅 |

| | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------|----|------------------|
| 新房资字第 384 号 | 新疆华晟建设房地产有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 四级 | 新疆住房和城乡建设厅 |
| 新房资 [2020]465400051 | 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 四级 | 伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局 |
| K18650100265 | 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 四级 | 乌鲁木齐市住房保障和房产管理局 |
| K18650100645 | 新疆君瑞新城房地产开发有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 暂定 | 乌鲁木齐市住房保障和房产管理局 |
| K14650100195 | 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 暂定 | 乌鲁木齐市住房保障和房产管理局 |

截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司共拥有房地产开发经营资质证书 6 个。其中，集团本部拥有房地产开发二级资质，新疆君瑞房地产开发有限公司、新疆华晟建设房地产有限公司、新疆绎祺房地产开发有限公司拥有房地产开发四级资质。

近三年及一期，发行人售房收入的情况如下：

表 5-15：发行人最近三年及一期售房收入情况表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-----------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 直管公房 | 0.01 | 0.53 | 0.59 | 2.48 |
| 房地产开发 | 0.40 | 5.22 | 7.99 | 2.19 |
| 合计 | 0.41 | 5.75 | 8.58 | 4.67 |

截至报告期末，发行人持有直管公房约 1.17 万套，其中符合出售条件且有出售意愿的直管公房约 0.62 万套，建筑面积合计约 35.14 万平方米。发行人根据《关于乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司出售部分分散住宅公房的批复》（乌国资产〔2010〕6 号）拟定了《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司既有公房出售方案（试行）》，发行人将参照上述办法继续按照“购买自愿、产权归己、维修自理、公平公正”的出售原则，采取一户一评估的方式，对有购买意愿的直管公房承租人进行出售。

报告期内，直管公房销售情况波动较大。2017 年，发行人直管公房销售收入规模较大，主要是因为当年乌鲁木齐大面积推进棚改拆迁，且当年房价较低，市场预期房价将上涨，承租户购买较积极。2018 年、2019 年，直管公房成交金额分别为 0.59 亿元、0.53 亿元，销售情况较稳定。2020 年受疫情和市场房价回落影响，承租户购买意愿较弱，成交金额有所下降。

发行人对直管公房销售较积极，但由于销售价格按照市场评估价，成交与否主要取决于承租人的购买意愿，发行人无法制定明确销售计划。参考历史成交和近期

市场情况，预计 2021 年销售直管公房 50-80 套（每套约 40 万），未来五年预计销售不超过 500 套，具体以实际成交情况为准。

近三年及一期，发行人房地产业务板块的主要经营情况如下：

表 5-16：发行人最近三年及一期房地产开发经营情况表

单位：万平方米、亿元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------|--------------|---------|---------|---------|
| 新开工面积 | 77.87 | 48.64 | 36.78 | 6.91 |
| 竣工面积 | 0.00 | 0.86 | 35.99 | 17.42 |
| 签约销售面积 | 5.10 | 14.11 | 6.97 | 0.46 |
| 签约销售金额 | 5.14 | 12.26 | 7.18 | 0.30 |
| 结算面积 | 0.62 | 7.51 | 9.38 | 3.45 |
| 结算收入 | 0.40 | 5.22 | 7.99 | 2.19 |

注：上表中的结算收入仅包含房地产开发业务的销售收入，不包括存量直管公房的销售收入，故与营业收入表中的售房收入存在一定差异。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司新开工面积分别为 6.91 万平方米、36.78 万平方米、48.64 万平方米和 77.87 万平方米，新竣工面积分别为 17.42 万平方米、35.99 万平方米、0.86 万平方米和 0 万平方米，完成签约销售金额分别为 0.30 亿元、7.18 亿元、12.26 亿元和 5.14 亿元。

近三年及一期，发行人已完工的房地产项目情况如下：

表 5-17：发行人最近三年及一期已完工房地产项目情况表

单位：万平方米

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 用途 | 完工时间 | 总可售面积 | 已销售面积 | 后续销售计划 | 项目批文情况 |
|----|---------------|---------------------|-------|-------------|-------|-------|---------------|--|
| 1 | 山水佳苑商住小区（一期） | 乌鲁木齐市水磨沟区八道湾路 436 号 | 住宅、商业 | 2018 年 11 月 | 20.41 | 6.36 | 计划 2023 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书 |
| 2 | 新纪元广场（新疆财富中心） | 乌鲁木齐市水磨沟区红光山会展大道 | 住宅、商业 | 2017 年 1 月 | 8.38 | 8.38 | 已销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书 |
| 3 | 尚枫嘉德商住小区 | 乌鲁木齐市达坂城区达坂城镇古榆路 | 住宅 | 2019 年 5 月 | 7.55 | 1.04 | 计划 2022 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书 |
| 合计 | | | | - | 36.34 | 15.78 | - | - |

注：新纪元广场（新疆财富中心）项目总建筑面积 16.08 万平方米，其中，8.38 万平方米

为可售面积，7.70 万平方米为自持使用或对外租赁面积。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司完工的房地产项目共有 3 个，分别是山水佳苑商住小区（一期）、新纪元广场（新疆财富中心）和尚枫嘉德商住小区，合计可售面积 36.34 万平方米，合计已售面积 15.78 万平方米。

截至 2020 年 9 月末，发行人在建的房地产项目情况如下：

表 5-18：截至 2020 年 9 月末发行人在建房地产项目情况表

单位：万平方米、亿元

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 用途 | 建设期 | 总投资金额 | 已投资金额 | 可售面积 | 已售面积 | 后续销售计划 | 项目审批情况 |
|----|---------------|------|-------|-----------------|-------|-------|-------|------|---------------|--|
| 1 | 山水佳苑（二期） | 乌鲁木齐 | 住宅、商业 | 2019.05-2021.08 | 7.00 | 1.09 | 7.10 | - | 计划 2022 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证 |
| 2 | 援疆干部人才小区（紫云台） | 乌鲁木齐 | 住宅、商业 | 2018.07-2021.09 | 28.33 | 14.72 | 22.67 | 7.27 | 计划 2022 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证 |
| 3 | 东庭居-南区 | 乌鲁木齐 | 住宅、酒店 | 2019.04-2021.10 | 12.41 | 3.87 | 7.90 | - | 计划 2022 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |
| 4 | 东庭居-北区 | 乌鲁木齐 | 住宅、酒店 | 2019.04-2021.10 | 15.11 | 4.35 | 10.12 | - | 计划 2023 年销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |
| 5 | 新医清晏园南区 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 2019.04-2022.10 | 32.56 | 6.08 | 28.32 | - | 计划 2024 年销售完毕 | 建设用地批准书、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |
| 6 | 新医清晏园北区 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 2019.04-2022.10 | 5.48 | 1.01 | 4.78 | - | 计划 2024 年销售完毕 | 建设用地批准书、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |
| 7 | 新医阜熙园 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 2019.04-2022.10 | 22.31 | 3.91 | 18.63 | - | 计划 2024 年销售完毕 | 建设用地批准书、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |

| | | | | | | | | | | |
|----|----------|------|-------|-----------------|-------|-------|--------|-------|-------------------|--|
| 8 | 乌房-君瑞棠府 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 2019.04-2022.10 | 9.00 | 4.68 | 12.19 | 3.34 | 计划 2023 年 6 月销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证（部分楼栋） |
| 9 | 君瑞兰亭府 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 2020.06-2025.12 | 12.00 | 3.69 | 17.5 | - | 计划 2026 年 6 月销售完毕 | 建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证 |
| 10 | 君瑞公馆（二期） | 奎屯 | 住宅、商业 | 2018.09-2020.09 | 0.40 | 0.44 | 1.53 | 0.75 | 计划 2022 年 6 月销售完毕 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证（部分楼栋） |
| 合计 | | | | | 144.6 | 43.84 | 130.75 | 11.36 | - | - |

截至 2020 年 9 月末，公司在建的房地产项目共有 10 个，包括新医清晏园南区、援疆干部人才小区（紫云台）、山水佳苑、新医阜熙园和君瑞兰亭府等项目，合计可售面积 130.75 万平方米，合计总投资额 144.60 亿元，合计已投资金额 43.84 亿元。发行人开发的房地产项目一般销售周期为 3-4 年。

截至 2020 年 9 月末，发行人拟建的房地产项目情况如下：

表 5-19：截至 2020 年 9 月末发行人拟建房地产项目情况表

单位：亿元

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 用途 | 总投资额 | 项目批文情况 |
|----|---------|------|--------------|-------|-------------------|
| 1 | 乌房东方茂一区 | 乌鲁木齐 | 酒店、写字楼、商业 | 25.62 | 国有土地使用证 |
| 2 | 乌房东方茂二区 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业 | 14.39 | 国有土地使用证 |
| 3 | 乌房东方茂三区 | 乌鲁木齐 | 商业 | 0.81 | 国有土地使用证 |
| 4 | 乌房东方茂四区 | 乌鲁木齐 | 商业、办公楼 | 2.04 | 国有土地使用证 |
| 5 | 芳华里南一区 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业、办公楼 | 5.27 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 6 | 芳华里南二区 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业、酒店、办公楼 | 5.49 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 7 | 芳华里西区 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业 | 10.50 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 8 | 芳华里北区 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业、酒店、办公楼 | 16.10 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 9 | 东方荟一区 | 乌鲁木齐 | 商业楼、办公楼 | 11.01 | 国有土地使用证 |
| 10 | 东方荟二区 | 乌鲁木齐 | 商业楼、办公楼 | 11.18 | 国有土地使用证 |

| | | | | | |
|----|----------|------|---------|--------|-------------------|
| 11 | 东方荟三区 | 乌鲁木齐 | 商业楼、办公楼 | 6.88 | 国有土地使用证 |
| 12 | 东方荟四区 | 乌鲁木齐 | 商业楼、办公楼 | 10.79 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 13 | 东方里 | 乌鲁木齐 | 住宅、商业 | 9.49 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 14 | 缤纷邻里商务中心 | 乌鲁木齐 | 商业楼 | 2.02 | 国有土地使用证、建筑用地规划许可证 |
| 15 | 乌房紫云台北区 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 15.07 | 国有土地使用证 |
| 16 | 芳华里 | 乌鲁木齐 | 住宅 | 26.60 | 国有土地使用证 |
| 合计 | | | | 173.25 | - |

截至 2020 年 9 月末，公司在建的房地产项目共有 16 个，包括芳华里、乌房东方茂一区、芳华里北区和乌房紫云台北区等项目，合计总投资额 173.25 亿元。

截至 2020 年 9 月末，发行人土地储备情况如下：

表 5-20：截至 2020 年 9 月末发行人土地储备情况表

单位：万平方米、亿元

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积 | 取得时间 | 土地取得方式 | 土地出让金额 | 已付金额 | 用途 |
|----|--------------------|------|------|-------------|--------|--------|------|---------------|
| 1 | 拟开发（2017-C-062-A） | 乌鲁木齐 | 0.23 | 2017 年 7 月 | 挂牌出让 | 0.41 | 0.41 | 商务金融用地 |
| 2 | 拟开发（2017-C-062-B） | 乌鲁木齐 | 1.44 | 2017 年 7 月 | 挂牌出让 | 2.63 | 2.63 | 商务金融用地 |
| 3 | 拟开发（2017-C-062-C） | 乌鲁木齐 | 1.45 | 2017 年 8 月 | 挂牌出让 | 2.59 | 2.59 | 商务金融用地 |
| 4 | 缤纷邻里商务中心 | 乌鲁木齐 | 1.11 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 0.42 | 0.42 | 商务金融用地 |
| 5 | 拟开发（2018-C-022-6） | 乌鲁木齐 | 1.39 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 1.04 | 1.04 | 商务金融用地 |
| 6 | 乌房紫云台北区 | 乌鲁木齐 | 3.80 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 1.91 | 1.91 | 城镇住宅用地、其他商服用地 |
| 7 | 拟开发（2018-C-022-13） | 乌鲁木齐 | 2.36 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 1.29 | 1.29 | 城镇住宅用地、其他商服用地 |
| 8 | 拟开发（2018-C-022-14） | 乌鲁木齐 | 1.18 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 0.60 | 0.60 | 商务金融用地 |
| 9 | 芳华里 | 乌鲁木齐 | 9.03 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 4.56 | 4.56 | 城镇住宅用地 |

| | | | | | | | | |
|----|-------------------|------|--------------|-------------|------|--------------|--------------|---------------|
| 10 | 拟开发（2018-C-191-3） | 乌鲁木齐 | 1.99 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 0.78 | 0.78 | 商务金融用地 |
| 11 | 芳华里南三区 | 乌鲁木齐 | 3.75 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 1.94 | 1.94 | 城镇住宅用地、其他商服用地 |
| 12 | 芳华里南一区 | 乌鲁木齐 | 2.29 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 0.90 | 0.90 | 商务金融用地 |
| 13 | 芳华里南二区 | 乌鲁木齐 | 1.83 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 1.11 | 1.11 | 商务金融用地 |
| 14 | 东方荟二区 | 乌鲁木齐 | 3.75 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 3.38 | 3.38 | 商务金融用地 |
| 15 | 东方荟三区 | 乌鲁木齐 | 2.57 | 2018 年 11 月 | 挂牌出让 | 1.30 | 1.30 | 商务金融用地 |
| 16 | 芳华里西区 | 乌鲁木齐 | 2.50 | 2018 年 12 月 | 挂牌出让 | 1.77 | 1.77 | 商务金融用地 |
| 17 | 芳华里北区 | 乌鲁木齐 | 4.48 | 2018 年 12 月 | 挂牌出让 | 3.17 | 3.17 | 商务金融用地 |
| 18 | 东方荟一区 | 乌鲁木齐 | 3.32 | 2018 年 12 月 | 挂牌出让 | 2.00 | 2.00 | 商务金融用地 |
| 19 | 东方荟四区 | 乌鲁木齐 | 2.53 | 2018 年 12 月 | 挂牌出让 | 1.27 | 1.27 | 商务金融用地 |
| 20 | 东方里 | 乌鲁木齐 | 3.39 | 2018 年 12 月 | 挂牌出让 | 1.70 | 1.70 | 商务金融用地 |
| 21 | 拟开发（2019-C-172） | 乌鲁木齐 | 8.06 | 2019 年 10 月 | 挂牌出让 | 0.09 | 0.09 | 工业用地 |
| 22 | 东方茂一期 | 乌鲁木齐 | 5.76 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 4.85 | 4.85 | 商务金融用地 |
| 23 | 东方茂二期 | 乌鲁木齐 | 3.51 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 2.59 | 2.59 | 商务金融用地 |
| 24 | 东方茂四期 | 乌鲁木齐 | 0.64 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 0.20 | 0.20 | 商务金融用地 |
| 25 | 东方茂三期 | 乌鲁木齐 | 1.23 | 2018 年 3 月 | 挂牌出让 | 0.47 | 0.47 | 商务金融用地 |
| 合计 | | | 73.59 | - | - | 42.95 | 42.95 | - |

截至 2020 年 9 月末，公司土地储备共有 25 宗，包括东方茂一期、芳华里、东方荟二区和芳华里北区等项目地块，合计土地面积 73.59 万平方米，合计土地出让金额 42.95 亿元，均已全数支付。

4、工程施工业务

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负责运营。恒信民生具有房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政工程二级资质，通过招

投标承接外接工程以及集团公司商业开发项目，外接工程主要集中在乌鲁木齐市域内。

工程施工业务的业务模式为发行人作为总承包商承建工程项目，自负盈亏，主要通过市场化竞争投标获得项目，中标后签订施工合同，均非委托代建项目。工程施工业务的结算模式为根据合同约定按工程进度比例付款，具体付款周期根据实际工程进度结合合同付款节点及比例进行支付。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，工程施工业务分别实现收入 4.71 亿元、13.07 亿元、2.71 亿元和 1.72 亿元，占比分别为 40.95%、34.74%、10.15% 和 10.75%。

近三年及一期，发行人工程施工业务板块分项目类型的收入情况如下：

表 5-21：发行人最近三年及一期分项目类型工程施工收入表

单位：万元

| 项目类型 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 房屋建筑 | 17,010.35 | 24,312.95 | 128,154.61 | 45,140.87 |
| 电力工程 | - | 2,385.32 | 73.83 | 1,694.89 |
| 市政工程 | 197.79 | 422.44 | 2,425.55 | 258.53 |
| 合计 | 17,208.13 | 27,120.71 | 130,653.99 | 47,094.29 |

公司工程施工业务涉及房屋建筑、电力工程、市政工程 3 类工程项目。其中，房屋建筑类工程项目的收入占比最高，2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，房屋建筑类项目的工程施工收入分别为 45,140.87 万元、128,154.61 万元、24,312.95 万元和 17,010.35 万元。

截至 2019 年末，发行人重要的工程施工项目情况如下：

表 5-22：截至 2019 年末发行人重要的工程施工项目情况表

单位：万元、%

| 项目类型 | 项目名称 | 业主名称 | 合同金额 | 完工进度 | 累计确认工程施工收入 | 累计实际收到款项 |
|------|----------------------|--------------------|-----------|-------|------------|----------|
| 房屋建筑 | 吐鲁番美丽乡村坎尔井亚尔镇项目工程 | 新疆维吾尔自治区冶金建设公司 | 4,251.17 | 36.59 | 1,555.42 | 1,555.42 |
| | 米东区三道坝、长山子镇双语幼儿园项目工程 | 乌鲁木齐市米东区教育局 | 2,631.08 | 80.09 | 2,107.27 | 2,099.61 |
| | 沙区职工集资建房工程第四标段工程 | 乌鲁木齐市沙依巴克区机关事务管理中心 | 12,052.35 | 68.97 | 8,312.56 | 7,215.76 |

| | | | | | | |
|------|--------------------------------------|----------------------------|-----------|--------|-----------|-----------|
| | 沙区靓化工程 | 乌鲁木齐市沙区征收补偿办公室 | 24,085.15 | 92.57 | 22,295.95 | 22,295.95 |
| | 天山区靓化工程 | 乌鲁木齐市天山区建设局 | 18,201.47 | 87.60 | 15,944.74 | 15,944.74 |
| | 新疆维吾尔自治区第四监狱五期改扩建项目工程 | 乌鲁木齐市政府投资工程管理中心 | 17,431.19 | 82.91 | 14,451.96 | 14,451.96 |
| | 自治区儿童福利指导中心工程 | 乌鲁木齐市政府投资建设工程管理中心、乌鲁木齐市民政局 | 8,826.70 | 82.08 | 7,245.06 | 7,245.06 |
| | 乌鲁木齐市党风廉政教育基地及办案中心综合楼建设项目 | 中共乌鲁木齐纪律检查委员会 | 5,288.24 | 69.18 | 3,658.51 | 3,658.51 |
| 市政工程 | 沙区平改坡西外环（克西路立交桥-西山立交桥） | 乌鲁木齐沙依巴克区城市管理局 | 2,332.65 | 93.22 | 2,174.55 | 2,174.55 |
| 电力工程 | 乌鲁木齐职业技能教育培训中心二期工程室外配套外网厂区 10kv 电力工程 | 乌鲁木齐市达坂城区建设局 | 2,385.32 | 100.00 | 2,385.32 | 2,385.32 |

报告期内，发行人承建的政府机构工程项目情况如下：

表 5-23：报告期内发行人承建的政府机构工程项目情况表

单位：万元、%

| 序号 | 项目名称 | 业主名称 | 合同金额 | 合同签订日期 | 开工日期 | 是否垫资 | 垫资余额 | 垫款后续回款情况 | 备注 |
|----|-----------------------|--------------------------------|-----------|------------|------------|------|----------|----------|--------|
| 1 | 王洛宾音乐博物馆项目 | 中共乌鲁木齐市达坂城区委员会宣传部 | 727.51 | 2016/11/10 | 2016/11/10 | 是 | 80 | 未回款 | 已完工 |
| 2 | 米东区三道坝、长山子镇双语幼儿园项目工程 | 米东区教育局 | 2,631.08 | 2017/5/26 | 2017/5/26 | 是 | 288.6 | 未回款 | 已完工 |
| 3 | 新疆维吾尔自治区第四监狱五期改扩建项目 | 新疆维吾尔自治区第四监狱-乌鲁木齐市政府投资建设工程管理中心 | 17,431.19 | 2019/6/10 | 2019/6/10 | 是 | 4,500.00 | 未回款 | 已完工 |
| 4 | 哈密铁路运输法院审判法庭及业务用房建设项目 | 哈密铁路运输法院 | 4,427.53 | 2020/4/10 | 2020/4/10 | 否 | - | - | 主体施工完毕 |

| | | | | | | | | | |
|----|--|--|-----------|------------|------------|---|----------|-----|------|
| 5 | 达坂城区第二污水处理厂及配套管线项目-中水蓄水池 | 乌鲁木齐市达坂城区建设局（乌鲁木齐市达坂城区交通局、乌鲁木齐市达坂城区人民防空办公室 | 6,173.97 | 2020/10/13 | 2020/10/15 | 否 | - | - | 正在施工 |
| 6 | 达坂城镇供水、排水管网改造项目 | 乌鲁木齐市达坂城区达坂城镇人民政府 | 3,656.75 | 2020/9/29 | 2020/9/29 | 否 | - | - | 正在施工 |
| 7 | 花儿沟公墓业务服务楼项目 | 乌鲁木齐市殡葬服务中心 | 1,370.02 | 2020/4/30 | 2020/5/7 | 否 | - | - | 已完工 |
| 8 | 乌鲁木齐市党风廉政教育基地及办案中心综合楼建设项目 | 乌鲁木齐市监察委员会 | 5,288.24 | 2018/7/5 | 2018/7/15 | 否 | - | - | 已完工 |
| 9 | 乌鲁木齐市党风廉政教育基地及办案中心综合楼精装修项目 | 乌鲁木齐市监察委员会 | 1,079.00 | 2020/10/6 | 2020/10/6 | 否 | - | - | 正在施工 |
| 10 | 2017 年沙区靓化项目 | 乌鲁木齐市沙区补偿征收办 | 24,085.15 | 2017/7/25 | 2017/9/10 | 否 | - | - | 已完工 |
| 11 | 2018 年天山区靓化项目 | 乌鲁木齐市天山区建设局 | 18,201.47 | 2017/7/25 | 2017/9/10 | 否 | - | - | 已完工 |
| 12 | 自治区儿童福利指导中心工程 | 乌鲁木齐市政府投资建设工程管理中心、乌鲁木齐市民政局 | 8,826.70 | 2016/9/12 | 2016/9/12 | 是 | 350 | 未回款 | 已完工 |
| 13 | 沙区“平改坡”改造工程项目（西外环西侧） | 乌鲁木齐市沙依巴克区城市管理局（城市管理行政执法局） | 2,332.65 | 2019/11/11 | 2019/11/11 | 否 | - | - | 已完工 |
| 14 | 乌鲁木齐市职业技能教育培训中心二期工程-室外配套外网厂区 10KV 电力工程 | 乌鲁木齐市达坂城区建设局 | 2,385.32 | 2019/1/15 | 2019/1/16 | 是 | 1,500.00 | 未回款 | 已完工 |
| 15 | 沙区职工集资建房工程第四标段工程 | 乌鲁木齐市沙依巴克区机关事务管理中心 | 12,052.35 | 2016/7/6 | 2016/7/6 | 否 | - | - | 已完工 |

发行人承接的上述 15 个工程施工项目中，有 5 个项目尚存在垫资余额，截至 2020 年 9 月末，合计垫资余额 6,718.60 万元，其中，6,000.00 万元是项目已完工但尚未完成决算，业主要求决算完成后再支付工程尾款。项目垫资是由于业主方未按约定时间节点付款形成的经营性应收款项，垫资余额相较项目投资额较小，且回收情况良好，回款周期一般为 1-2 年。

发行人工程施工业务不存在违反《预算法》、国发[2014]43 号文等地方政府性债务管理文件的情形。

5、房屋租赁业务

房屋租赁业务由发行人子公司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。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，房屋租赁业务分别实现收入 1.16 亿元、1.40 亿元、2.42 亿元和 1.38 亿元，占比分别为 10.09%、3.72%、9.05% 和 8.60%。

近三年及一期，发行人房屋租赁业务板块的主要经营情况如下：

表 5-24：发行人最近三年及一期房屋租赁经营情况表

单位：万元

| 房屋类型 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 公租房 | 8,634.75 | 13,486.53 | 6,730.07 | 4,382.19 |
| 既有公房 | 2,245.25 | 1,625.32 | 1,614.49 | 1,899.04 |
| 商业房屋 | 2,714.50 | 8,506.21 | 5,521.30 | 5,324.59 |
| 其他 | 183.65 | 558.89 | 128.19 | 0.00 |
| 合计 | 13,778.15 | 24,176.94 | 13,994.04 | 11,605.81 |

公司的租赁房屋包括公租房、既有公房、商业房屋和其他等 4 类。发行人是乌鲁木齐市公租房的重要建设主体，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和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。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公租房分别实现租赁收入 4,382.19 万元、6,730.07 万元、13,486.53 万元和 8,634.75 万元，商业房屋分别实现租赁收入 5,324.59 万元、5,521.30 万元、8,506.21 万元和 2,714.50 万元。

截至 2020 年 9 月末，发行人运营中的租赁房屋情况如下：

表 5-25：截至 2020 年 9 月末发行人运营中的租赁房屋情况表

单位：万平方米、元/平方米/月

| 房屋类型 | 项目名称 | 位置 | 可供出租面积 | 已出租面积 | 平均出租单价 |
|------|------------|-------------------------|--------|-------|--------|
| 公租房 | 米东康居苑小区 | 乌鲁木齐米东区东山街 2319 号 | 3.61 | 2.89 | 3.88 |
| | 瑞禾园 | 乌鲁木齐米东区米东大道 256 号 | 0.83 | 0.58 | 4.89 |
| | 春和隆盛园 | 乌鲁木齐米东区东瑞北路南五巷 58 号 | 18.84 | 2.11 | 5.90 |
| | 迎宾康居苑小区 | 乌鲁木齐高新区（新市区）迎宾北二路 58 号 | 0.37 | 0.35 | 3.37 |
| | 南坪康居苑一期 | 乌鲁木齐头屯河区南渠路 291 号 | 0.35 | 0.26 | 2.27 |
| | 南坪康居苑二期 | 乌鲁木齐头屯河头屯河路 551 号 | 0.94 | 0.87 | 2.60 |
| | 春和景明 | 乌鲁木齐沙依巴克区红庙子路 261 号 | 11.06 | 10.25 | 3.53 |
| | 阳光雅润苑二期 | 乌鲁木齐沙依巴克区红庙子路西六巷 3088 号 | 4.13 | 3.83 | 4.21 |
| | 阳光雅润苑一期 | 乌鲁木齐沙依巴克区红庙子路西六巷 618 号 | 1.90 | 1.73 | 3.66 |
| | 阳光雅润苑六期 | 乌鲁木齐沙依巴克区红庙子路西六巷 965 号 | 6.24 | 5.83 | 5.23 |
| | 西城康居苑小区 | 乌鲁木齐沙依巴克区澜沧江街 580 号 | 10.63 | 9.80 | 4.15 |
| | 金城缙香小区 | 乌鲁木齐沙依巴克区马料地街南二巷 99 号 | 1.16 | 1.16 | 15.37 |
| | 悦府山水小区 | 乌鲁木齐沙依巴克区西泉街 336 号 | 0.12 | 0.10 | 6.35 |
| | 润和居 | 乌鲁木齐沙依巴克区西山东街 416 号 | 0.07 | 0.07 | 1.91 |
| | 西山绿岛家苑 | 乌鲁木齐沙依巴克区西山街道 366 号 | 1.98 | 1.66 | 3.45 |
| | 格林威治城三期 | 乌鲁木齐沙依巴克区德润街 779 号 | 6.97 | 2.59 | 5.47 |
| | 春和雅苑一期 | 乌鲁木齐沙依巴克区仓房沟东路 666 号 | 13.08 | 1.84 | 7.86 |
| | 温泉康居苑小区 | 乌鲁木齐水磨沟区观园路 838 号 | 5.67 | 4.89 | 3.18 |
| | 山水兰德 1-9 | 乌鲁木齐水磨沟区龙瑞街 889 号 | 10.34 | 8.42 | 7.62 |
| | 山水兰德 19-27 | 乌鲁木齐水磨沟区龙瑞街 889 号 | 8.23 | 7.77 | 10.82 |
| | 水韵康居苑一期 | 乌鲁木齐水磨沟区七道湾路 788 号 | 6.87 | 5.63 | 4.33 |
| | 水韵康居苑二期 | 乌鲁木齐水磨沟区七道湾路 789 号 | 2.02 | 1.69 | 4.11 |
| | 水韵康居苑三期 | 乌鲁木齐水磨沟区七道湾路 790 号 | 4.49 | 3.54 | 5.53 |
| | 苇电小区 | 乌鲁木齐水磨沟区七道湾南路 946 号 | 0.10 | 0.10 | 4.14 |
| | 春和怡苑一期 | 乌鲁木齐水磨沟区八道湾街道北二巷 269 号 | 16.96 | 13.78 | 7.75 |
| | 春和怡苑二期 | 乌鲁木齐水磨沟区春景街 555 号 | 11.13 | 9.60 | 9.46 |

| | | | | | |
|----------|----------------------|-------------------------|---------------|---------------|----------|
| | 山水雅苑 I（C 区、D 区） | 乌鲁木齐水磨沟区春景街 350 号 | 18.01 | 16.19 | 9.23 |
| | 波斯坦花园小区 | 乌鲁木齐天山区富康北街三巷 240 号 | 0.14 | 0.14 | 6.65 |
| | 坤玉·名都小区 | 乌鲁木齐天山区明华街 36 号 | 0.13 | 0.13 | 6.05 |
| | 天山康居苑一期 | 乌鲁木齐天山区十七户路 229 号 | 1.48 | 1.41 | 4.14 |
| | 天山康居苑三期 | 乌鲁木齐天山区十七户路 98 号 | 6.56 | 3.56 | 6.20 |
| | 水韵康居苑三期 | 乌鲁木齐市七道湾路 788 号 | 2.53 | 1.97 | 8.87 |
| | 山水兰德 10-18 | 乌鲁木齐水磨沟区龙瑞街 889 号 | 12.83 | 11.79 | 7.48 |
| | 山水雅苑 II（A 区、B 区、D 区） | 乌鲁木齐水磨沟区春景街 350 号 | 35.07 | 19.79 | 8.99 |
| | 小计 | | 224.84 | 156.33 | - |
| 商业 房屋 | 水韵康居苑一期 | 乌鲁木齐市七道湾路 788 号 3 栋 | 0.18 | 0.18 | 33.00 |
| | 水韵康居苑三期 | 乌鲁木齐市七道湾路 788 号 | 0.01 | 0.01 | 33.00 |
| | 温泉康居苑 | 乌鲁木齐市水磨沟区观园路 838 号 | 0.23 | 0.18 | 33.00 |
| | 天山康居苑一期 | 乌鲁木齐市天山区十七户路 229 号 | 0.10 | 0.10 | 33.00 |
| | 天山康居苑二期 | 乌鲁木齐市天山区十七户路 222 号 | 0.04 | 0.04 | 33.00 |
| | 天山康居苑三期 | 乌鲁木齐市天山区十七户路 98 号 | 0.20 | 0.30 | 33.00 |
| | 米东康居苑 | 乌鲁木齐市米东区东山街 2319 号 | 0.33 | 0.30 | 16.50 |
| | 西城康居苑 | 乌鲁木齐市沙依巴克区澜沧江街 568 号 | 0.32 | 0.32 | 33.00 |
| | 阳光雅润苑二期 | 乌鲁木齐市沙依巴克区红庙子路 3088 号 | 0.20 | 0.17 | 18.00 |
| | 阳光雅润苑三期 | 乌鲁木齐市沙依巴克区红庙子路 99 号 | 0.03 | 0.03 | 18.00 |
| | 阳光雅润苑六期 | 乌鲁木齐市沙依巴克区红庙子路西六巷 965 号 | 0.08 | 0.08 | 18.00 |
| | 山水雅苑 | 乌鲁木齐市水磨沟区春景街 350 号 | 1.62 | 1.54 | 22.80 |
| | 春和景明 | 乌鲁木齐市沙依巴克区红庙子路西七巷 261 号 | 0.48 | 0.37 | 18.00 |
| | 春和隆盛园 | 乌鲁木齐市米东区东瑞北路南五巷 58 号 | 1.30 | 0.43 | 18.30 |
| | 春和怡苑一期 | 乌鲁木齐市水磨沟区八道湾路北二巷 269 号 | 0.86 | 0.86 | 12.60 |
| | 春和怡苑二期 | 乌鲁木齐市水磨沟区春景街 555 号 | 2.30 | 2.25 | 18.60 |
| | 山水兰德 | 乌鲁木齐市水磨沟区龙瑞街 889 号 | 0.05 | 0.05 | 24.00 |
| | 11 套商铺 | 天山区文艺路恒福大厦、幸福路、二道湾路等 | 0.05 | 0.04 | 120.00 |
| | 15 套商铺 | 沙依巴克区西虹路、奇台路、和田街、滨河路等 | 0.20 | 0.20 | 120.00 |
| | 天山区 508 套 | 大十字、大西门、民主路、人民路、中山路等 | 4.75 | 4.41 | 87.29 |

| | | | | | |
|------|------------|-----------------------------------|---------------|---------------|-------|
| | 沙区 121 套 | 长江路片区、和田街片区、五一路片区、友好路、西北路等 | 1.24 | 1.18 | 79.90 |
| | 新市区 22 套 | 河南路、天汇路、北京路等 | 0.31 | 0.22 | 41.12 |
| | 水区 236 套 | 会展大道、新民路等 | 2.48 | 1.62 | 25.78 |
| | 小计 | | 17.34 | 14.86 | - |
| 既有公房 | 85 套既有公房 | 乌鲁木齐市沙依巴克区和田东街、和田二街、奇台路、河滩北路、经一路等 | 0.42 | 0.41 | 2.88 |
| | 21 套既有公房 | 乌鲁木齐市天山区文艺路、多斯鲁克路、二道湾路等 | 0.18 | 0.16 | 12.18 |
| | 天山区 6987 套 | 解放南路、中山路、文化路等 | 39.98 | 39.68 | 2.80 |
| | 沙区 3729 套 | 克拉玛依西路、博物馆南巷、红庙子等 | 20.19 | 19.48 | 2.73 |
| | 新市区 80 套 | 迎宾北路、长春南路、石油一分公司等 | 0.50 | 0.48 | 3.18 |
| | 水区 754 套 | 克拉玛依东路、新民路、新兴街等 | 4.72 | 4.69 | 2.62 |
| | 小计 | | 65.98 | 64.88 | - |
| 其他 | 3 套其他房产 | 天山区幸福路、二道湾路等 | 0.01 | 0.00 | 20.80 |
| | 21 套其他房产 | 沙依巴克区经一路、经二路、河滩北路等 | 0.07 | 0.05 | 22.19 |
| | 1 套平房 | 水磨沟区六道湾路 | 0.01 | - | 0.00 |
| | 小计 | | 0.08 | 0.05 | - |
| 合计 | | | 308.25 | 236.13 | - |

6、物业管理业务

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，主要负责的乌房集团运营的保障房及开发建设的物业等房地产的物业管理服务。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，物业管理业务分别实现收入 0.41 亿元、0.39 亿元、0.60 亿元和 0.58 亿元，占比分别为 3.61%、1.04%、2.23%和 3.60%。

近三年及一期，发行人物业管理业务板块的主要经营情况如下：

表 5-26：发行人最近三年及一期物业管理经营情况表

单位：户数、万平方米、万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------|--------------|----------|----------|----------|
| 在管物业数量 | 70,756 | 66,408 | 48,925 | 38,295 |
| 在管建筑面积 | 557.98 | 498.01 | 410.19 | 401.75 |
| 签约物业数量 | 55,054 | 48,694 | 41,248 | 32,293 |
| 签约建筑面积 | 391.72 | 339.96 | 302.95 | 255.70 |
| 物业管理收入 | 5,763.65 | 5,968.36 | 3,894.19 | 4,146.29 |

截至 2020 年 9 月末，在管物业数量 70,756 户、签约物业数量 55,054 户，在管建筑面积 557.98 万平方米、签约建筑面积 391.72 万平方米。

截至 2020 年 9 月末，发行人在管物业项目情况如下：

表 5-27：截至 2020 年 9 月末发行人在管物业项目情况表

单位：万平方米、元/平方米/月

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 用途 | 在管建筑面积 (住宅) | 在管建筑面积 (商业) | 物业管理费收 费标准 (住宅) | 物业管理费收 费标准 (商业) |
|----|-------|-------|-------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 山水兰德 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 56.33 | 1.22 | 1.80 | 2.50 |
| 2 | 鸿和苑 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 97.19 | 0.00 | 1.50 | 0.00 |
| 3 | 山水雅苑 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 59.71 | 3.64 | 1.50 | 3.00 |
| 4 | 财富中心 | 水磨沟区 | 写字楼 | - | 17.42 | - | 7.00 |
| 5 | 阳光之尚 | 新市区 | 住宅、商业 | 9.31 | 0.21 | 1.80 | 3.60 |
| 6 | 阳光铭居 | 天山区 | 住宅、商业 | 4.96 | 0.65 | 1.50 | 3.00 |
| 7 | 豪姆兰德 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 5.98 | 0.69 | 0.60/1.10 | 1.40 |
| 8 | 苇电小区 | 水磨沟区 | 住宅 | 2.11 | - | 0.40 | - |
| 9 | 晟和苑 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 20.03 | 0.52 | 1.50 | 3.00 |
| 10 | 康居苑 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 2.11 | 0.02 | 0.50 | 1.00 |
| 11 | 阳光雅居 | 天山区 | 住宅、商业 | 7.26 | 0.97 | 2.00 | 4.00 |
| 12 | 万和居 | 天山区 | 住宅、商业 | 3.56 | 0.35 | 2.00 | 4.00 |
| 13 | 西北路小区 | 沙依巴克区 | 住宅 | 2.90 | - | 0.50 | - |
| 14 | 公园街小区 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.68 | - | 0.50 | - |
| 15 | 友好小区 | 沙依巴克区 | 住宅 | 5.12 | - | 0.50 | - |
| 16 | 博物馆小区 | 沙依巴克区 | 住宅 | 4.27 | - | 0.50 | - |
| 17 | 和田街小区 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.58 | - | 0.50 | - |
| 18 | 后泉小区 | 天山区 | 住宅 | 0.59 | - | 0.50 | - |
| 19 | 操场巷小区 | 天山区 | 住宅 | 2.61 | - | 0.50 | - |
| 20 | 青海寺小区 | 天山区 | 住宅 | 0.31 | - | 0.50 | - |
| 21 | 建中小区 | 天山区 | 住宅 | 0.42 | - | 0.50 | - |
| 22 | 油脂小区 | 天山区 | 住宅 | 2.68 | - | 0.50 | - |
| 23 | 民心小区 | 天山区 | 住宅 | 2.50 | - | 0.50 | - |
| 24 | 巴里坤小区 | 天山区 | 住宅 | 1.89 | - | 0.50 | - |
| 25 | 撒拉寺小区 | 天山区 | 住宅 | 0.40 | - | 0.50 | - |
| 26 | 南门商厦 | 天山区 | 商业 | 0.44 | - | 3.00 | - |
| 27 | 尚枫嘉德 | 达坂城区 | 住宅、商业 | 7.72 | 0.72 | 0.77 | 1.54 |
| 28 | 春和雅苑 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 16.29 | 0.39 | 1.50 | 3.00 |
| 29 | 同心园 | 水磨沟区 | 住宅 | 3.37 | - | 0.50 | - |
| 30 | 福乐家园 | 天山区 | 住宅、商业 | 1.55 | 0.07 | 1.65 | 3.30 |
| 31 | 山水银座 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 5.10 | 0.36 | 1.65 | 3.30 |

| | | | | | | | |
|----|---------------------|-------|-------|---------------|--------------|-----------|------|
| 32 | 阳光怡居 | 天山区 | 住宅、商业 | 4.65 | - | 2.00 | - |
| 33 | 阳光和居 | 天山区 | 住宅、商业 | 6.54 | - | 2.00 | - |
| 34 | 阳光福居 | 天山区 | 住宅、商业 | 4.12 | - | 2.00 | - |
| 35 | 阳光欣居 | 天山区 | 住宅、商业 | 6.33 | - | 2.00 | - |
| 36 | 阳光悦居 | 天山区 | 住宅、商业 | 13.66 | - | 2.00 | - |
| 37 | 阳光尚居 | 天山区 | 住宅、商业 | | - | 2.00 | - |
| 38 | 阳光锦居 | 天山区 | 住宅、商业 | 2.18 | - | 2.00 | - |
| 39 | 山水佳苑一期 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 10.17 | - | 1.65 | - |
| 40 | 华龙美钰 | 新市区 | 住宅、商业 | 7.31 | 1.07 | 1.65 | 3.30 |
| 41 | 同行苑 | 水磨沟区 | 住宅 | 1.27 | - | 0.50 | - |
| 42 | 春和景明 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 11.20 | 1.26 | 1.50 | 3.00 |
| 43 | 春和怡苑一期 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 16.66 | 0.12 | 1.50 | 3.00 |
| 44 | 春和怡苑二期 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 11.89 | 2.12 | 1.50 | 3.00 |
| 45 | 春和隆盛苑 | 米东区 | 住宅、商业 | 19.32 | 1.31 | 1.50 | 3.00 |
| 46 | 恒福大厦 | 天山区 | 住宅、商业 | 4.48 | 0.57 | 1.00 | 3.00 |
| 47 | 山水兰德廉租房 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 10.39 | 0.06 | 1.00 | 1.00 |
| 48 | 水韵康居苑一期 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 3.88 | 0.31 | 0.50 | 1.00 |
| 49 | 水韵康居苑二期 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.99 | - | 0.50 | - |
| 50 | 水韵康居苑三期 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.91 | - | 0.50/1.00 | - |
| 51 | 米东康居苑 | 米东区 | 住宅、商业 | 3.29 | 0.33 | 0.50 | 1.00 |
| 52 | 天山康居苑一期 | 天山区 | 住宅、商业 | 6.61 | 0.16 | 0.50 | 1.00 |
| 53 | 天山康居苑二期 | 天山区 | 住宅 | 5.36 | - | 0.50 | - |
| 54 | 天山康居苑三期 | 天山区 | 住宅、商业 | 6.99 | 0.19 | 0.50 | 1.00 |
| 55 | 温泉康居苑 | 水磨沟区 | 住宅、商业 | 5.57 | 0.26 | 0.50 | 1.00 |
| 56 | 西城康居苑 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 5.49 | 0.34 | 0.50 | 1.00 |
| 57 | 西山绿岛 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 2.23 | 0.05 | 0.50 | 1.00 |
| 58 | 阳光雅润苑一期 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.90 | - | 0.50 | - |
| 59 | 阳光雅润苑二期 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 4.39 | 0.24 | 0.50 | 1.00 |
| 60 | 阳光雅润苑三期 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 1.73 | 0.03 | 0.50 | 1.00 |
| 61 | 阳光雅润苑四期 | 沙依巴克区 | 住宅 | 1.48 | | 0.50 | |
| 62 | 阳光雅润苑六期 | 沙依巴克区 | 住宅、商业 | 6.48 | 0.07 | 0.50 | 1.00 |
| 63 | 迎宾康居苑 | 新市区 | 住宅 | 0.48 | - | 0.50 | - |
| 64 | 新一栋 | 天山区 | 住宅 | 0.49 | - | 0.50 | - |
| 65 | 新二栋 | 天山区 | 住宅 | 0.49 | - | 0.50 | - |
| 66 | 解放南路东一巷、和平南路453号1号楼 | 天山区 | 住宅 | 0.63 | - | 0.50 | - |
| 67 | 药王庙巷20号、26号、32号 | 天山区 | 住宅 | 0.73 | - | 0.50 | - |
| - | 合计 | - | - | 522.26 | 35.72 | - | - |

公司在管物业项目包括住宅、住宅及商业混合、商业3类物业项目。截至2020

年 9 月末，公司在管物业项目共有 67 个。其中，住宅类物业项目在管建筑面积 522.26 万平方米，物业管理费收费标准大多在 0.50 元/平方米/月至 2.00 元/平方米/月之间，商业类物业项目在管建筑面积 35.72 万平方米，物业管理费收费标准大多在 1.00 元/平方米/月至 3.00 元/平方米/月之间。

7、其他业务

其他业务主要包括工程监理、咨询服务、租赁和材料销售等业务。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，其他业务分别实现收入 0.17 亿元、0.77 亿元、0.85 亿元和 0.25 亿元，占比分别为 1.45%、2.05%、3.19% 和 1.56%。

8、棚户区改造业务

除上述经营性业务以外，发行人还承担了乌鲁木齐市棚户区改造相关业务。该业务主要采取政府购买服务模式，发行人与乌鲁木齐市棚户区改造领导小组办公室签订《棚户区改造工程社会公共服务合同》或《棚户区改造项目政府购买协议》，开展棚户区改造项目融资等相关工作。项目资金来源于财政拨款和银行贷款，发行人将项目资金拨付给各区县征收与补偿办公室，由其具体实施相关工作。

自 2015 年以来，为推进乌鲁木齐市棚户区改造项目，发行人与乌鲁木齐市棚户区改造领导小组办公室签订了《乌鲁木齐市 2016 年~2017 年棚户区改造工程社会公共服务合同》、《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》等多份合约，并向国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行等金融机构申请了多笔棚改项目贷款，累计贷款金额约 557 亿元。该类贷款一般期限为 25 年，信用结构为质押担保，还款来源为政府回购资金。根据政府购买服务协议，回购资金来源为乌鲁木齐市政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并逐年列入中长期财政规划，回款较有保障。

由于发行人对棚户区改造项目不具有控制权，不承担项目成本，也不享有项目收益。基于棚户区改造业务的会计实质，发行人拨付给各区县征收与补偿办公室的项目贷款资金通过长期应收款核算，该业务不影响公司损益。相关会计处理如下：

（1）发行人取得项目借款

借：银行存款

贷：长期借款

（2）发行人取得政府回购资金

借：银行存款

贷：专项应付款

(3) 偿还借款

借：长期借款

贷：银行存款

借：专项应付款

贷：长期应收款

(4) 将项目资金拨付给征收与补偿办公室

借：长期应收款

贷：银行存款

根据发行人棚户区改造业务的相关合同及合同实际执行情况，发行人在该业务中作为政府购买服务的承接主体，与相关金融机构签订借款合同，获取中长期项目贷款，并将项目资金拨付给各区县征收与补偿办公室，征收与补偿办公室负责棚户区征迁改造具体工作。棚改项目的还本付息资金，来源于政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并将逐年列入中期财政规划。发行人主要承担项目融资管理工作，对棚户区改造项目不具有实际控制权，不承担项目成本，也不享有项目收益。

目前，该业务处于存量项目管理阶段，不再新增项目。

发行人的棚户区改造业务不存在违反《预算法》、国发[2014]43 号文等地方政府性债务管理文件的情形。

(四) 发行人所在行业现状

1、城市集中供热行业

(1) 我国城市集中供热行业发展概况

城市集中供热（简称城市供热）是在上个世纪八十年代初发展起来的城市基础性的公用事业。城市供热开始时，由国营供热企业、房产部门供热事业单位、大型工厂企业锅炉房连片供热和机关、学校、部队等自行管理锅炉房供热等多种供热经营管理方式。

在转换经营机制的过程中，许多国营供热企业进行了以国有独资为形式的企业改制，北京市热力公司、长春市热力公司、青岛热电公司等改制成为国有独资股份制企业，成立了北京市热力集团有限责任公司、长春热力集团有限责任公司、青岛

热电集团有限公司等公司。

我国幅员辽阔、人口众多，虽然经过多年的快速发展，但是集中供热覆盖率仍处于较低水平。目前仅在北方各省的主要城镇建有集中供热系统，且平均覆盖率不到 50%。南方城镇和我国广大的农村地区则基本没有集中供暖设施，仅能依靠天然气炉、空调、电炉和蜂窝煤等独立供热方式取暖。新疆地区集中供热面积覆盖率仍处于较低水平，供热能力和供热管道建设等方面仍有较大发展空间。

乌鲁木齐市房地产业的蓬勃发展，城市化率的不断提高，为乌鲁木齐市集中供热市场带来巨大而持续的需求。自 2011 年以来，乌鲁木齐不断加大城市集中供热基础设施建设的投资力度，集中供热能力有所提升。未来，随着城市规模不断扩张，各类新区的建成和入住，集中供热市场仍将保持旺盛的需求。

表 5-26: 2002-2018 年新疆地区城市供热情况统计

| 年份 (年) | 蒸汽供应 能力(吨 /每小 时) | 热水供应能 力(兆瓦) | 蒸汽供热总 量(万吉 焦) | 热水供热总 量(万吉 焦) | 蒸汽管道长 度(公里) | 热水管道长 度(公里) | 城市供热面 积(万平方 米) |
|-----------|---------------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|
| 2002 | 2,559.00 | 8,943.00 | 1,406.00 | 8,081.00 | 202.00 | 2,733.00 | 8,362.00 |
| 2003 | 1,396.00 | 8,951.00 | 856.00 | 8,600.00 | 171.00 | 2,611.00 | 8,938.56 |
| 2004 | 1,487.00 | 11,077.00 | 855.00 | 7,269.00 | 133.00 | 2,699.00 | 10,321.76 |
| 2005 | 1,441.00 | 12,309.00 | 1,095.00 | 8,187.00 | 137.00 | 2,818.00 | 10,964.43 |
| 2006 | 1,119.00 | 13,362.00 | 808.00 | 11,889.00 | 177.00 | 4,270.00 | 12,857.30 |
| 2007 | 1,700.00 | 14,472.00 | 856.00 | 12,609.00 | 127.00 | 4,352.00 | 14,472.10 |
| 2008 | 1,208.00 | 14,552.00 | 969.00 | 14,570.00 | 129.00 | 4,890.00 | 15,843.20 |
| 2009 | 1,354.00 | 18,307.00 | 1,144.00 | 15,758.00 | 145.00 | 5,466.00 | 17,072.50 |
| 2010 | 1,376.00 | 18,897.00 | 1,242.00 | 16,866.00 | 207.00 | 5,912.00 | 19,162.30 |
| 2011 | 1,460.00 | 20,465.00 | 974.00 | 15,524.00 | 340.00 | 6,434.00 | 21,063.80 |
| 2012 | 1,959.00 | 23,675.41 | 1,301.84 | 16,691.42 | 154.56 | 7,375.84 | 21,844.02 |
| 2013 | 1,940.00 | 26,997.31 | 1,020.95 | 15,307.75 | 149.97 | 8,087.22 | 23,452.42 |
| 2014 | 2,060.00 | 27,603.59 | 1,221.01 | 15,920.39 | 99.76 | 8,571.79 | 25,204.92 |
| 2015 | 2,210.00 | 32,608.02 | 1,257.19 | 16,028.48 | 116.87 | 9,637.26 | 30,728.06 |
| 2016 | 2,372.12 | 36,757.91 | 1,358.54 | 18,448.56 | 166.36 | 10,959.64 | 36,050.08 |
| 2017 | 3,860.00 | 34,678.00 | 1,701.00 | 18,168.00 | - | - | 37,754.60 |
| 2018 | 3,233.00 | 37,550.85 | 2,359.46 | 17,847.57 | - | - | 39,478.00 |

数据来源: wind

表 5-27: 2002 年-2018 年乌鲁木齐市城市集中供热领域投资情况统计

| 年份 | 集中供热投资金额(万元) |
|--------|--------------|
| 2002 年 | 18,325.00 |

| | |
|--------|------------|
| 2003 年 | 22,248.00 |
| 2004 年 | 21,404.00 |
| 2005 年 | 22,285.00 |
| 2007 年 | 23,571.00 |
| 2008 年 | 17,946.00 |
| 2009 年 | 20,000.00 |
| 2010 年 | - |
| 2011 年 | 190,600.00 |
| 2012 年 | 534,600.00 |
| 2013 年 | 395,030.00 |
| 2014 年 | 126,890.00 |
| 2015 年 | 188,549.00 |
| 2016 年 | 242,391.00 |
| 2017 年 | 109,918.00 |
| 2018 年 | 52,296.00 |

注：2010 年数据未公布，数据来源：wind。

2、房地产行业

（1）我国房地产行业发展概况

房地产业作为我国国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活紧密相连，其发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。近几年来，我国房地产业实现了快速发展，土地开发规模不断扩大，房屋施工和竣工面积持续增加，商品房销售面积快速增加。由于近年来房地产价格持续增长，部分地区出现房地产过热的现象。为了控制房地产规模的增长速度，促进房地产业可持续发展，国家陆续出台了一系列调控措施，从土地供应、贷款发放、住房公积金管理、抑制房价到全行业的综合调控等。整体来看，当前房地产市场正朝着宏观调控的方向发展，全国房地产市场运行总体趋于平稳。

（2）我国房地产业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持我国房地产行业发展的主要动力。从国内的形势来看，上述形成重要动力的根本因素未发生改变，因而我国房地产行业的中长期发展前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的影响下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

①房地产企业转型发展已成为必然趋势

在房地产调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资、投机需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优

势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇，也是挑战。

②土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

③行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

（3）行业政策

2015 年 9 月 30 日，中国人民银行和银监会联合发布关于房地产业的重大政策，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。2016 年 2 月 17 日，央行、住建部及财政部印发了《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。2016 年 2 月 17 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年。2016 年 3 月 24 日，财政部公布营改增细则，明确自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推

开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。2016 年 6 月 22 日《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）调整方案》，对各省市 2020 年耕地保有量指标作出调整。方案提出，要积极推进新型城镇化建设，严格控制超大城市、特大城市用地规模，合理安排大中小城市用地；以农村土地综合整治为抓手，促进农民住宅向集镇、中心村集中。

2016 年国庆期间，近 20 个城市分别发布了新楼市调控政策，其中多以限购限贷为主。在本地户籍、已缴社保年限、购房贷款记录、公积金与住房商业贷款比例等方面作出了诸多限制，比如“提首付降杠杆”等等。2016 年 11 月起楼市调控政策再升级，共有 11 个城市升级调控政策对楼市进行收紧，比如上海居民家庭首次购房的商贷首付比例不低于 35%；购买二套房商贷首付最低 50%；购买非普通自住房者，首付款比例不低于 70%。

2017 年中央经济工作会议中首次提出“房住不炒”定位，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017 年 3 月，厦门、成都、青岛等 10 余个二线城市出台“限售”政策，升级成为史上最严调控新政。2017 年 9 月，重庆、石家庄、南昌等城市密集出台“限售”政策，限售调控再度扩围。目前主流一二线城市均实施了限购、限贷、限售、限价的“四限”政策。2018 年全国住房城乡工作会议中提出，深化住房制度改革，2018 年改造各类棚户区 580 万套；对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

（4）乌鲁木齐房地产业务情况

近年来，随着乌市经济稳步发展，城市规模不断扩张，乌市房地产呈现稳步增长趋势。2017 年受积极的楼市去化政策和棚户区改造推动影响，当年乌市房地产呈现量价齐升；2018 年乌市房地产投资进一步加快，但商品房销售面积有所下降，销售额仍持续增长；2019 年由于政策红利持续释放，乌市商品房市场购销两旺，当年商品房销售面积与销售额分别为 742.17 万平方米和 673.37 亿元，分别同比增长 11.1% 和 15.1%，商品房均价较上年增长 3.97% 至 9,072.99 元/平方米。

近三年乌市土地市场有一定波动，2018 年土地出让量偏大，2019 年有所回落，2019 年土地出让总面积和总价分别为 896.37 万平方米和 336.77 亿元，同比增速分别为 -35.16% 和 -19.94%，但受住宅用地出让均价提升影响，当期土地出让均价由 2018

年的 3,042.65 元/平方米增至 3,757.08 元/平方米。2020 年第一季度，土地出让总面积及总价分别为 203.22 万平方米和 23.88 亿元，土地出让均价偏低。

由于多民族结构和西部大开发的深入，新疆的发展受到国家政策扶持力度持续较大。“十三五”时期，随着位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）的“乌鲁木齐综合保税区”和“国际物流中心核心区”两个项目先后启动，标志着乌鲁木齐的“五大中心”建设已进入高速发展阶段，在“十三五”期间，“五大中心”将成为“一带一路”建设中的核心战略方向。目前我国政策以及发展指导方针有利于中西部地区经济的快速发展，乌市作为新疆首府，能够获得国家推进丝绸之路经济带建设的战略机遇，加快对外开放环境建设，积极承接产业转移，不断增强区域中心城市的开放功能。预计未来，乌市房地产行业将持续稳定增长。

3、保障性住房行业

（1）乌鲁木齐保障性住房发展概况

保障性住房是指政府根据国家政策以及法律法规的规定，为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、政策性租赁住房、限价房以及棚改房构成，其中棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而新推出的一项民心工程。从 2003 年起，全国局部开始出现房地产过热现象，其主要特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，从而引发了真正需要住房的中低收入家庭无力购房等一系列问题。

在一系列宏观政策扶持下，近几年中国保障房建设取得了优异的成绩。2011 年，全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 1,043 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 432 万套；2012 年，全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套；2013 年，全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 666 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 544 万套；2014 年，全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 740 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 511 万套；2015 年，全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 783 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 772 万套；2016 年全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 606 万套，基本建成城镇保障性安居住房 658 万套；2017 年全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 609 万套，基本建成城镇保障性安居住房 604 万套；2018 年全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 626 万套，基本建成城镇保障性安居住房 511

万套。

保障性住房作为重点民生工程之一，未来仍将是国家和社会的关注重点。加快建设保障性住房不仅对于改善民生、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义，同时政府对于保障性住房的建设支出也可以发挥房地产行业链的乘数效应，带动社会资金投入住房建设，从而促进相关产业发展；另一方面，在中低收入家庭的居住问题得到改善之后，居民的消费信心和能力也会增强，进而带动整体消费水平的提升。

根据乌鲁木齐市人民政府公布的数据显示，2011 年至 2014 年的四年间，累计新建公共租赁住房 1.81 万套、廉租房 2.01 万套、经济适用房 1.04 万套；2015 年新建保障性住房 1.2 万套；截至 2015 年底，共建设廉租房、公租房、经济适用房在内的保障性住房 7 万余套。

2016 年以来，乌鲁木齐市不断完善住房保障体系，在“两房并轨”的基础上，制定公租房分档计租、分级补贴制度。以此为基础，全市所有公共租赁住房小区分档计租租金明细也随之出台(一档租金为 0.98 元/平方米/月，二档租金为 1.8 元/平方米/月，三档租金为标准租金的 50%，四档租金为标准租金的 70%，五档租金为标准租金的 90%，六档租金为标准租金)。目前乌鲁木齐市保障性住房申请标准家庭人均收入为 3,085.00 元。

根据《乌鲁木齐市公共租赁住房管理办法》，乌鲁木齐市公共租赁住房主要为中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员服务，承租人主要来源于住房保障和房产行政管理部门通过抽签或者摇号等方式进行分配的结果，2016 年、2017 年、2018 年分别摇号分配公租房 3725 套，4087 套和 6892 套，其房源绝大部分来源于乌房集团和房开公司。

根据乌鲁木齐市“十三五”规划，在“十三五”期间将继续保基本、广覆盖，加强保障性安居工程建设，加强信息化建设，提高住房保障监管能力。优先解决符合条件的城镇中低收入家庭住房困难，完善建设方式，有序扩大保障性安居工程覆盖面。积极落实各方面建设资金，鼓励引导金融、社会资金参与保障性安居工程建设。加强配套基础设施建设，确保尽快形成有效供给。积极稳妥地推进住房分配货币化改革，建立住房分配货币化制度。坚持政府主导、多方参与，加快推进各类棚户区改造。鼓励居民购买自住型、改善型普通商品住房，完善已购保障性住房上市交易制度，促进房地产市场健康发展。加强信息化建设，提高住房保障监管能力。

4、建筑行业

（1）建筑业概况

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，建筑业对国民生产总值的占比在 2009 年突破 6%，2019 年达到 7.16%。建筑业变动趋势与宏观经济走势大致相同，但由于投资往往是我国调控经济的重要手段，因而也存在一定的逆周期特征，建筑业对经济增长的托底作用表现明显。近年来，随着经济增速的持续下行，建筑业整体增速也随之放缓。但随着经济下行压力的加大，其逆周期特征有所显现，2019 年建筑业增速及其在国民经济中的占比均出现明显上升，建筑业对国民生产总值的贡献比重再次出现明显上升势头。

（2）上游原材料供给及下游需求

建筑企业的上游“原材料”主要为各类建材。其中钢筋一般占建筑总造价的 15%~18%，水泥占 15%~16%，因此钢筋和水泥的价格波动对建筑企业成本的影响很大。水泥价格方面，2018 年以来，由于行业协会主导的错峰生产使得水泥行业供给端有效压缩，使得水泥价格正式步入上行通道，2019 年全国水泥价格指数中枢较 2018 年继续上移。受“新冠”疫情影响，2020 年的下游需求启动有所延迟，企业自发延长停产时间的概率较大，短期内水泥价格受到一定压制，但伴随政府日趋严格的错峰生产措施，水泥价格趋势有望企稳。钢材价格方面，

2018 年以来，钢材价格较为平稳，主要由于钢铁行业外部经营环境的好转以及 2016 年以来钢铁企业内部“降本增效”以及“产品结构优化”的成效开始显现。同样受“新冠”疫情影响，物流运输受限，不断增大的库存压力已倒逼部分钢厂减产停产，同时由于下游需求尚在缓慢启动的过程中，钢材价格短期内受到压制，但随着复工进度的加快，长期来看钢材价格有望企稳。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，增速较上年加快 0.4 个百分点。从房地产开发投资的分项看，依赖于土地购置费以及建安成本的交错带动，2019 年投资增速仍保持一定韧性。但考虑到 2019 年以来土地成交价款出现明显回落将逐渐传导至土地购置费，以及土地成交面积下降导致建安投资增速边际减弱，短期内投资增速仍有一定下行压力。

2019 年 12 月，央行和银保监会房地产融资表态首次将房地产融资纳入“逆周期调节”范畴，不再突出强调防范、抑制房地产金融化。2020 年以来，受“新冠”

疫情影响，房地产逆周期调节力度有望进一步加大，房企融资环境有望进一步宽松，房地产行业未来逆周期调节而导致建筑业需求的变化值得进一步关注。

基建投资方面，2019 年，地方政府主导的部分项目受制于隐性债务核查，相应配套资金受限；中央政府主导的部分项目受下游需求放缓以及建设进度已基本完成影响，投资需求较少。全国基建投资表现低迷。全国基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 3.8%，增速较上年同期持平。从细分领域来看，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长 2.9%，增速较 2019 年 1—11 月回落 0.1 个百分点，仍然处于较低水平；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 3.4%，增速自 2019 年以来持续回落，其中道路运输业投资同比增长 9.00%，铁路运输业投资同比下降 0.1%。

2019 年下半年以来，促进基础设施建设投资政策频出，如《交通强国建设纲要》发布、南水北调会议要求重大水利项目紧急启动、中央提出加快新基建的建设、国务院降低部分基础设施项目最低资本金比例、财政部提前下达 2020 年部分新增专项债务限额等。该类政策组合将利好未来基建投资，基建投资将成为“逆周期调节”主要抓手，交通、水利基础设施以及新基建等领域项目也将成为基建投资重点。此外，面对“新冠”疫情对国民经济造成的冲击，政府或将进一步加大逆周期调节力度，基建投资增速可能会有所回升。

（3）建筑行业竞争态势分析

从需求端来看，2016—2017 年，随着棚改以及 PPP 项目的大力推行，建筑业的需求较为旺盛，中小企业获取工程承包项目相对容易；而从资金端来看，市场流动性相对宽松导致企业之间融资能力差异体现不明显，资质较弱的施工企业可通过较大比例的垫资获取项目。2019 年，由于地产面临周期性下行，基建投资增速受项目储备不足以及政府债务管控力度加大的影响延续了 2018 年以来的低迷态势，建筑行业需求端有所萎缩；此外，2018 年以来投资者风险偏好降低，叠加资管新规等金融政策的推行导致建筑施工企业资金端有所收紧。总体看，2019 年以来需求和资金端加速了资质和融资能力相对较弱的施工企业的出清，进而导致建筑业集中度的提升。

从公开发债企业新签合同数据来看，不同所有制企业新签订单增速分化加剧，国有企业订单持续高速增长，民企则有所下滑。2019 年，央企、地方国企以及民企新签合同增速分别为 17.49%、13.52%和-12.36%。从细分行业来看，2019 年新签合

同 CR5（前五大企业新签合同在全行业占比）由 2018 年的 26.11% 上升至 2019 年的 30.38%，集中度进一步提升。受房地产行情影响，装饰装修行业中抗风险能力偏弱的小规模企业在项目遴选方面受订单盈利空间、订单体量等限制较多，订单向龙头企业靠拢；另外，园林等细分行业同样出现类似分化情况，小规模企业新签合同增速稳定性较弱。

总体来看，在下游行业增速进入下行区间影响下，拥有融资和技术优势的国有企业及细分领域的龙头民企有望维持业绩的稳定增长，从而进一步提高市场占有率。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

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；子公司乌鲁木齐安保（集团）有限公司是乌鲁木齐安保服务行业的主要企业之一。

2、发行人的竞争优势

（1）突出的区位优势

作为新疆维吾尔自治区的首府，依托较为优越的地理位置、丰富的自然资源，乌鲁木齐市近年来取得了跨越式发展，地区 GDP、政府财政收入全面稳步增长。乌鲁木齐市突出的区位优势，较好的经营环境将有力地促进发行人的资产规模及主营业务不断做大做强。

（2）政策大力支持

2010 年 5 月，中央新疆工作座谈会推进新疆跨越式发展和长治久安做出了重大战略部署，出台一系列优惠政策支持新疆的建设和发展，为新疆的大建设、大开放、大发展创造了千载难逢的历史性机遇。2011 年至 2020 年，中央财政支持新疆资金总量预计可达 2.12 万亿元，相当于过去 30 年中央财政对新疆转移支付资金总量的三倍多。

中央旨在提升新疆整体经济水平和改善当地居民居住条件，房地产市场特别是住宅市场将有巨大的发展空间和潜力，城市集中供暖、工程施工行业也将会随之发

展和繁荣。发行人及从事相关行业的子公司将成为新疆社会稳定和经济跨越式发展的长期受益者。

（3）区域领先优势

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。

发行人与地方政府形成了稳定的合作关系，在资本金注入、项目投融资等方面都得到了乌鲁木齐市的大力支持，具有明显的区域领先优势。

（4）多元化的外部融资渠道

凭借雄厚的经营实力，乌房集团积极开拓多元化的融资渠道，在稳固传统银行合作渠道的同时，公司不断尝试各类直接融资渠道，进一步优化公司融资结构，降低公司融资成本。

通过与金融机构的密切合作，乌房集团与国开行、中国农业银行、工商银行、交通银行、乌鲁木齐银行等国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系。

（六）发行人的发展规划

公司按照高质量发展的要求，坚持新发展理念，深入推进供给侧结构性改革，着力提升主业核心竞争力，积极抢抓市场机遇，努力提高产业发展水平，深化改革创新，加快转型升级，以混合所有制改革为突破口，推动国有资本做强做优做大。

“十四五”期间，公司将认真贯彻落实中共中央、国务院印发的《关于深化国有企业改革的指导意见》文件精神，结合企业的战略定位和发展目标，深化企业改革，加快资产结构调整，做优做强做大城市集中供热、房地产开发、房屋租赁管理、建筑施工、安保服务等支柱产业，努力培育新的支柱产业和经济增长点。

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:

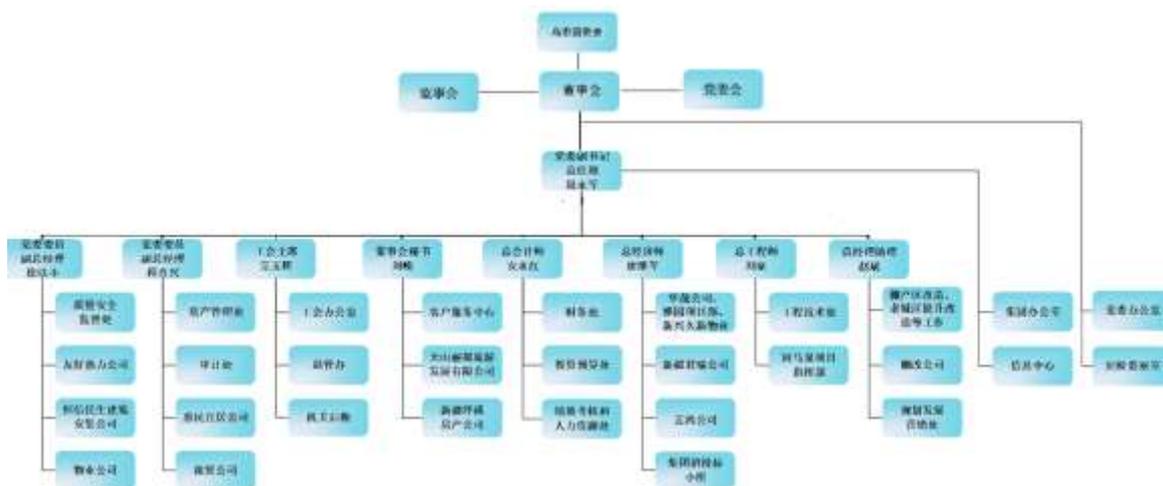


图 5-5: 发行人组织结构图

1、办公室

办公室主要负责集团公司行政领导日常办公、公务活动的安排,具体落实有关事项,完成领导交办的各项任务;负责集团公司办公会议及员工大会等各类会议的组织、筹备工作;负责公司日常行政文件、会议纪要以及贯彻落实集团公司重要会议精神汇报材料的起草工作;负责以集团公司名义向市国资委或上级请示报告工作,或与地方政府的联络及集团公司对外公关工作;负责集团公司的后勤工作,办公用

品及低值易耗品的配置和公司环境的清理、绿化工作；负责集团公司综合治理工作；负责上级有关文件的收发处理工作，档案的管理工作，集团公司车辆的调派和车辆交通安全的管理工作，集团公司通讯设备和费用的管理工作。

2、党委办公室

党委办公室主要负责认真贯彻执行党的路线、方针、政策和国家法规法令及上级的指示、决定；负责建立健全集团各级党组织，抓好基层党组织建设工作；负责集团党员大会（党代会）会议决议的贯彻落实工作；负责集团干部员工的政治理论学习的组织实施和思想教育，并定期检查考核；负责集团的简报编辑、上报及对外的宣传报道工作，起到展示集团企业文化和良好形象的“窗口”作用；负责组织发展新党员以及预备党员的转正工作，党费的收缴管理工作，集团精神文明建设工作，集团党务文件以及贯彻落实集团党委会议精神汇报材料的起草工作；负责集团企业文化建设工作。

3、纪检监察室

纪检监察室主要负责集团党风廉政建设和反腐败工作；涉及集团公司干部员工的违规、违纪案件查处；集团公司法律诉讼案件；集团行风建设和信访工作；集团公司领导交办的其他任务。

4、绩效考核和人力资源处

绩效考核和人力资源处负责职工能力评价工作，根据集团公司人力资源的需求进行人员配置；负责集团的“五定”工作，即：定岗、定员、定标、定责、定考评；负责集团职工劳动合同管理，做好劳动合同的签订、续订、变更、终止等管理工作；负责集团职工的工资管理、绩效工资分配、工资调整、晋级工作；负责集团职工养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险、公积金的管理工作；负责集团职工调动、退休（职）等管理工作；负责集团人事档案及专业技术档案的管理工作；负责集团各单位年度综合目标管理考核责任状的制定与签订；负责集团公司奖励金分配办法的制定和实施；负责集团干部员工管理和专业技术职称评聘工作。

5、财务处

财务处依据集团公司年度经营计划，负责拟定相关资金需求量计划和各种财务计划，并积极筹措、合理分配、调度资金；负责集团公司全面预算管理工作，编制年度总预算和部门预算；及时编制各种会计报表，按规定完成各种税金的申报、测算、

缴纳、减免工作；负责固定资产的添置、调拨、清产核资、审核、报损、盘点工作；计算和发放集团员工的工资、奖金、福利及保险等款项；妥善保管会计档案资料（包括电子文档），对各种会计账册、凭证、报表进行立卷、归档、调阅等管理工作；定期进行会计资料汇总、整理、统计，分析财务预算执行情况，搞好经济活动分析，提示运作存在的问题，及时为领导决策提供准确财务信息、合理化建议。

6、资产管理处

资产管理处负责办理集团所有房屋的申报、登记及新开发房屋产权证的办理工作；负责办理集团所有房屋及新开发房屋土地证的申报、登记、测图、指界及土地证的办理工作；负责办理公房出售、房改、产权过户、互换等业务的办证工作；及时、准确的做好房屋的增籍、修籍、灭籍以及微机基础信息的变更工作；负责做好新增房屋产籍资料的接收工作；负责收集、整理、装订、查阅集团公司的房产档案、协议、纪要等重要业务资料。

7、工程技术处

工程技术处负责对集团原所有房屋建筑和设施的原始资料、技术图纸、审批文件的整理归档，并加强对建筑物安全与合理使用的监督管理；对违章、超负荷和危及集团房产的行为予以督察限制，并加强对建筑物安全与合理使用的监督管理；负责集团公房建筑大、中修技术改造的组织和实施；负责集团工程技术的管理工作；组织开发项目的规划及设计阶段性技术文件的评审；负责重大技术变更审核；负责审查集团各项目对工程技术疑难问题的方案和工程中的合理化建议；负责审查开发项目的监理规划方案、施工组织方案等重要技术文件；负责审查集团各项目对工程技术疑难问题的方案和工程中的合理化建议；负责组织或参与项目的竣工验收和工程质量评定。

8、投资预算处

投资预算处负责项目策划定位、项目可研报告编制、初步设计方案及项目概预算编制；按批准的规划方案进行组织施工图设计；工程招投标工作的组织与管理；工程全过程造价控制、工程合同签订与管理；工程进度款审批控制与支付、项目技术变更、经济签证造价审定，参与工程项目竣工验收；组织竣工结算管理、项目完成后的后评价工作；开发项目投融资分析和论证；项目投资预算和控制；委派造价管理人员。

（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。

九、关联方及关联交易情况

（一）关联方的合规性

为了规范发行人的关联交易，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性；为了保证公司各项业务通过必要的关联交易准则顺利地开展，保障股东和公司的合法权益，依据有关法律、法规的规定，制定《关联交易管理制度》。

（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，应当同时报露实际交易价格、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。

（二）关联方范围

1、发行人控股股东和实际控制人

发行人的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。

2、发行人的子公司

发行人子公司情况见本章“五、发行人对其他企业权益投资情况”。

3、发行人的联营、合营企业

表 5-28：截至 2019 年年末发行人重要联营、合营企业情况

单位：万元、%

| 合营、联营企业名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------|-------|-------|
| 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 新疆乌鲁木齐市达坂城区达坂城镇达坂城街 37 号 202 室 | 特色小镇的建设、管理、运营、服务 | 10,000.00 | 66.00 | 66.00 |
| 新疆北燃乌热能源有限公司 | 新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐县水西沟镇南和路 168 号 | 能源业投资及投资管理；压力管道安装及维修、燃气设备安装等 | 15,770.20 | 30.00 | 30.00 |
| 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司 | 新疆乌鲁木齐市米东区石化 2 路 1 | 热计量、热泵和换热设备等机关产品的研发、生产等 | 1,000.00 | 30.00 | 30.00 |
| 新疆神州热力建筑安装有限责任公司 | 新疆乌鲁木齐市天山区体育馆路 2 号 | 普通货物运输；锅炉安装；聚氨酯泡沫保温材料销售等 | 2,000.00 | 38.94 | 38.94 |
| 乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司 | 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 33 号 | 房屋拆迁 | 50.00 | 30.00 | 30.00 |

（三）关联方交易

1、销售商品

2019 年度，发行人对关联方销售商品的情况如下表所示：

表 5-29：2019 年度发行人对关联方销售商品的情况

单位：万元

| 关联方名称 | 2019 年度金额 | 2018 年度金额 |
|-------|-----------|-----------|
|-------|-----------|-----------|

| | | |
|----------------|---------------|--------------|
| 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 112.63 | 48.15 |
| 合 计 | 112.63 | 48.15 |

2、采购商品

2019 年度，发行人从关联方采购商品的情况如下表所示：

表 5-30：2019 年度发行人从关联方采购商品的情况

单位：万元

| 关联方名称 | 2019 年度金额 | 2018 年度金额 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 新疆北燃乌热能源有限公司 | 2,403.13 | 1,710.61 |
| 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 3,735.21 | 2,162.11 |
| 合 计 | 6,138.34 | 3,872.72 |

3、担保

截至 2019 年末，发行人与关联方的担保情况如下表所示：

表 5-31：截至 2019 年末发行人与关联方的担保情况

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|---------------|----------|---------|---------|------------|
| 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 乌鲁木齐万嘉热力有限公司 | 2,000.00 | 2019.03 | 2020.03 | 否 |
| 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 乌鲁木齐万嘉热力有限公司 | 2,000.00 | 2019.04 | 2020.04 | 否 |
| 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 乌鲁木齐万嘉热力有限公司 | 2,000.00 | 2019.06 | 2020.06 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 2,300.00 | 2015.03 | 2021.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 3,500.00 | 2015.04 | 2020.12 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 9,000.00 | 2015.02 | 2021.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 3,000.00 | 2014.04 | 2021.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 乌鲁木齐市燃气供热有限公司 | 1,500.00 | 2014.04 | 2021.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 377.10 | 2018.01 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 42.90 | 2018.12 | 2025.04 | 否 |

| | | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|---------|---------|---|
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 750.00 | 2018.05 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 45.60 | 2018.12 | 2025.04 | 否 |
| 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 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 89.70 | 2019.01 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 94.80 | 2019.12 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 105.00 | 2018.08 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 173.70 | 2018.11 | 2025.04 | 否 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 185.40 | 2018.09 | 2025.04 | 否 |
| 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 | 否 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 | 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 5,000.00 | 2019.01 | 2020.01 | 否 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 | 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司 | 32,152.00 | 2019.11 | 2020.11 | 否 |
| 合 计 | | 64,524.79 | - | - | - |

4、关联方应收应付款项

截至 2019 年末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

表 5-32：截至 2019 年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

| 项目 | 关联方名称 | 2019 末余额 | 2018 末余额 |
|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 应收账款 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 209.25 | 148.40 |
| 应收股利 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 116.79 | 116.79 |
| 预付账款 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 110.79 | 110.79 |
| | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 639.89 | 478.96 |
| 其他应收款 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 132.05 | 300.05 |
| 应付账款 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 1,604.31 | 3,111.85 |
| | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 1,868.42 | 3,711.94 |
| 其他应付款 | 新疆神州热力建筑安装有限公司 | 155.08 | 413.93 |
| | 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司 | 1.00 | 1.00 |
| 合 计 | | 4,837.59 | 8,393.71 |

十、近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

十一、发行人内部控制制度建立及运行情况

（一）内部管理制度的建立

为进一步推进公司内控规范实施工作，提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司健康持续发展，乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司建立了一套完整的涵盖集团及各子公司人事管理、财务管理、经营管理、信息披露、审计监督、考核奖励制度等，这些制度构成了乌房集团内部控制制度体系。

（二）内部管理制度的运行情况

1、财务管理制度

为建立集团现代企业制度，完善企业财务管理体系，加强财务管理，维护股东和债权人的合法权益，保障股东权益的安全和增值，依据《中华人民共和国会计法》等有关规定，结合本公司实际制定了《财务管理制度》、《计提资产减值准备和资产损失处理管理制度》、《财务报告管理制度》和《财务监督实施细则》等制度。

2、内部审计制度

为了规范内部审计工作，明确内部审计机构和人员的职责，发挥内部审计工作在强化内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，进一步促进乌鲁木齐房地产开发（集团）公司（以下简称公司）的自我完善和发展，实现内部审计工作的制度化和规范化，依据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》、《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司章程》及其他相关法律、法规，结合公司实际情况，制定了《内部审计工作制度》、《内部审计工作操作程序》等制度。

3、关联交易制度

为规范乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的关联交易行为，保证公司与关联方之间所发生的关联交易合法性、公允性、合理性，充分保障公司及全体股东的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》等有关规定，结合公司实际情况，制定了《关联交易管理制度》制度。

4、预算管理制度

为推动全面预算管理的实施，配合公司发展战略规划以及年度经营计划的实现，督促各部门、子公司改进经营，为有效评价公司的经营业绩提供依据，乌房集团制

定了《预算管理制度》。

5、工程项目管理制度

为了加强企业的管理，规范企业行为，提高风险控制能力，根据《建筑法》等有关规定和企业的现实情况制定了《工程项目管理工作实施细则》、《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制管理制度》、《安全事故管理制度》和《作业安全管理制度》等制度。

6、人事管理制度

为规范集团公司的人事管理，根据国家有关劳动法规、政策及集团公司章程之规定，制定了《绩效考核管理办法》、《劳动合同管理实施细则》、《培训管理制度》和《内部竞聘实施细则》等制度。

7、债券募集资金管理办法

为规范乌房集团公司债券募集资金管理，保护债券持有人的权益，根据有关法律法规，制定了《债券募集资金管理办法》管理办法。同时，公司遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会和有关法律、法规的规定，为更好地开展信息披露事务工作，制定了《债券信息披露管理办法》。

十二、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券募集资金使用情况将在定期报告及受托管理事务报告中披露。发行人将每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度年度报告，在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露本年度中期报告。

十三、发行人房地产业务核查的相关情况

（一）关于是否存在闲置土地的核查

根据《闲置土地处置办法》第二条的规定，闲置土地是指：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二

十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

经核查，报告期内，发行人被纳入核查范围的项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年，不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年且仍未动工开发，且被主管国土资源管理部门认定为闲置土地而受到行政处罚的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

根据《土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条的规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让；《房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

经核查，发行人及纳入核查范围的子公司在报告期内不存在上述法律、法规规定的炒地行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

经核查，发行人的商品房销售符合住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等法规、规章制度的规定。报告期内，公司上述被纳入核查范围的项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

（四）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经核查及查询相关国土、住建部门的网站，发行人上述被纳入核查范围的项目，报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

综上，发行人符合国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》等规范性文件的规定。

发行人董事、监事和高级管理人员承诺：如发行人及其子公司开发的商品房项

目在报告期内存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

第六节 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 6-1：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 6-2：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 6-3：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 6-4：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 6-5：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 6-6：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、发行人近三年及一期合并报表范围的变化

（一）2017年度纳入合并报表范围子公司情况

2017 年发行人纳入合并报表的一级子公司共计 11 家，新增新疆天山丽都旅游发展有限公司、新疆绎祺房地产开发有限公司，明细情况如下：

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本 | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日 | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|----------------|-----------------|------------|------------|--------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 2017 年 5 月 31 日 | 2,560.00 万 | 87.00 | 购买 | 2017 年 5 月 31 日 | 乌国资[2017]75 号 | 579,631.27 | -4,631,346.07 |

注：根据乌鲁木齐国有资产监督管理委员会“乌国资[2017]75 号《关于乌房集团收购新疆天山丽都旅游发展有限公司股权的批复》”同意乌房集团以 2,560.00 万元收购新疆天山丽都旅游发展有限公司 87.00% 的股权。

2、其他合并范围的变更

新设主体

| 名称 | 新纳入合并范围的 | 期末净资产 | 合并日至期末 |
|----|----------|-------|--------|
|----|----------|-------|--------|

| | 时间 | | 净利润 |
|---------------|------------------|----------------|------------|
| 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 2017 年 12 月 31 日 | 104,983,431.32 | -16,568.68 |

3、一级子公司列表

| 企业名称 | 取得方式 | 持股比例（%） | 表决权比例（%） |
|---------------------------|----------------|---------|----------|
| 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 投资设立 | 51 | 51 |
| 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐市友好热力有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆华晟建设房地产有限公司 | 投资设立 | 55 | 55 |
| 乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 非同一控制下企 业合并 | 87 | 87 |
| 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 投资设立 | 49.00 | 49 |

（二）2018年度纳入合并报表范围子公司情况

2018 年发行人纳入合并报表的一级子公司共计 11 家，新增乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司（原名：乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司），对新疆绎祺房地产开发有限公司丧失控制不再纳入合并范围，明细情况如下：

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

| 被合并方名称 | 股权取得时点 | 基准日持续计算到划转日的可辨认净资产公允价值 | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 | 划转日 | 划转日的确定依据 |
|--------------------|------------|------------------------|-----------|--------|------------|---------------|
| 乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司 | 2018.12.31 | 3,410,075,181.62 | 100.00 | 所有者投入 | 2018.12.31 | 乌国资[2018]373号 |

2018 年 12 月，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2018]373 号）《关于乌房集团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》，同意将以 2017 年 12 月 31 日基准日净资产 3,154,316,895.86 元持续计算至 2018 年 12 月 31 日净资产作为依据，将乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司无偿划转给本公司，持有 100.00% 股权，同时增加本公司国有资本金。

2、丧失控制权不再纳入合并范围

(1) 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

| 项目 | 处置子公司名称 |
|------------------------------------|-------------------|
| | 新疆绎祺房地产开发有限 公司 |
| 股权处置价款 | 0.00 |
| 股权处置比例（%） | 0.00 |
| 股权处置方式 | 无 |
| 丧失控制权的时点 | 2018 年 3 月 15 日 |
| 丧失控制权时点的确定依据 | 乌国资[2018]47 号 |
| 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 0.00 |
| 丧失控制权之日剩余股权的比例（%） | 49.00 |
| 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 73,500,000.00 |
| 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 73,491,881.35 |
| 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | -8,118.65 |
| 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 成本法 |
| 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 | |

3、一级子公司列表

| 企业名称 | 取得方式 | 持股比例（%） | 表决权比例（%） |
|--------------------------------------|----------------|---------|----------|
| 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 投资设立 | 51 | 51 |
| 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐市友好热力有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆华晟建设房地产有限公司 | 投资设立 | 55 | 55 |
| 乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 非同一控制下企 业合并 | 87 | 87 |
| 乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司 （原名：乌鲁木齐市房地产管理局房地 | 非同一控制下企 业合并 | 100 | 100 |

| | | | |
|--------|--|--|--|
| 产开发公司) | | | |
|--------|--|--|--|

（三）2019年度纳入合并报表范围子公司的变化情况

2019 年发行人纳入合并报表的一级子公司共计 13 家，新增乌鲁木齐热力（集团）有限公司、乌鲁木齐安保（集团）有限公司、乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司；因吸收合并，乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司（原名：乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司）不再作为一级子公司存在，明细情况如下：

1、本年新纳入合并范围的主体

| 序号 | 主体名称 | 年末净资产 | 本年净利润 | 控制的性质 |
|----|----------------|------------------|----------------|-------|
| 1 | 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司 | 59,400,000.00 | | 控股 |
| 2 | 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 1,558,991,391.14 | -69,471,908.68 | 控股 |
| 3 | 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 238,975,561.40 | -20,474,413.03 | 控股 |

注：年末净资产、本年净利润均为归属于母公司所有者部分。

2、本年发生的同一控制下企业合并情况

| 公司名称 | 合并日 | 合并日确定依据 | 账面净资产 | 交易对价 | 实际控制人 |
|----------------|------------------|---------|------------------|------------------|-------------------|
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 2019 年 12 月 31 日 | 注① | 1,558,991,391.14 | 1,697,927,008.12 | 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 |

续表：

| 公司名称 | 本年初至合并日的相关情况 | | | |
|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 收入 | 净利润 | 现金净增加额 | 经营活动现金流量净额 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 1,456,098,710.92 | -69,471,908.68 | -213,875,383.74 | 546,732,025.26 |

注：①根据股权转让方乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司、乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司、乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司与受让方乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2019 年 12 月 27 日签订的《股权交割证明》。

3、本年发生的非同一控制下企业合并情况

| 公司名称 | 购买日 | 购买日确定依据 | 账面净资产 | 可辨认净资产公允价值 | |
|----------------|------------------|---------|----------------|----------------|------|
| | | | | 金额 | 确定方法 |
| 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 2019 年 12 月 11 日 | 注① | 238,975,561.40 | 238,975,561.40 | 注② |

(续)

| 公司名称 | 交易对价 | 商誉 | | 购买日至年末被购买方的收入 | 购买日至年末被购买方的净利润 |
|----------------|----------------|----|------|---------------|----------------|
| | | 金额 | 确定方法 | | |
| 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 201,812,027.85 | | | 0.00 | 0.00 |

注：①根据股权转让方乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司与受让方乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2019 年 12 月 11 日签订的《股权交割证明》。

②根据 2019 年 4 月 30 日评估后的乌鲁木齐安保（集团）有限公司公允价值 201,812,027.85 元，持续计算至 2019 年 12 月 31 日的公允价值为 238,975,561.40 元。

4、一级子公司列表

| 企业名称 | 取得方式 | 持股比例（%） | 表决权比例（%） |
|---------------------------|----------------|---------|----------|
| 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 投资设立 | 51 | 51 |
| 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐市友好热力有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆华晟建设房地产有限公司 | 投资设立 | 55 | 55 |
| 乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理 有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 非同一控制下企 业合并 | 87 | 87 |
| 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司 | 投资设立 | 83.99 | 83.99 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 同一控制下的 企业合并 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 非同一控制下 企业合并 | 100 | 100 |

5、母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 (%) | 享有的表决权 (%) | 注册资本 (万元) | 投资额 (万元) | 级次 | 未纳入合并范围原因 |
|----|-------------------|----------|------------|------------|-----------|----|--|
| 1 | 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 52 | 49 | 110,500.00 | 57,460.00 | 1 | 本公司于 2019 年 12 月向该公司增资，但该公司关于股东变更的章程尚未生效，本公司委派董事未能在 2019 年 12 月 31 日前到位，未能对该公司形成实际控制 |
| 2 | 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 66.00 | 66.00 | 10,000.00 | 1,247.40 | 1 | 该公司设立为 PPP 项目服务，为共同经营 |

（四）2020年1-9月纳入合并报表范围子公司的变化情况

2020 年 1-9 月发行人纳入合并报表的一级子公司共计 14 家，新增新疆绎祺房地产开发有限公司，系发行人恢复了对新疆绎祺房地产开发有限公司的控制权，明细情况如下：

1、本期新纳入合并范围的主体

| 序号 | 主体名称 | 期末净资产 | 本年净利润 | 控制的性质 |
|----|---------------|------------------|-------------|-------|
| 1 | 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 1,102,384,552.69 | -517,451.97 | 控股 |

2、一级子公司列表

| 企业名称 | 取得方式 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|-------------------------|------------|----------|-----------|
| 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆君瑞房地产开发有限公司 | 投资设立 | 51 | 51 |
| 乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐市友好热力有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务服务有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆华晟建设房地产有限公司 | 投资设立 | 55 | 55 |
| 乌鲁木齐新兴久新物业服务服务有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司 | 投资设立 | 100 | 100 |
| 新疆天山丽都旅游发展有限公司 | 非同一控制下企业合并 | 87 | 87 |
| 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司 | 投资设立 | 83.99 | 83.99 |
| 乌鲁木齐热力（集团）有限公司 | 同一控制下的企业合并 | 100 | 100 |

| | | | |
|----------------|----------------|-----|-----|
| 乌鲁木齐安保（集团）有限公司 | 非同一控制下 企业合并 | 100 | 100 |
| 新疆绎祺房地产开发有限公司 | 投资设立 | 52 | 52 |

3、母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 (%) | 享有的表决权 (%) | 注册资本 (万元) | 投资额 (万元) | 级次 | 未纳入合并范围原因 |
|----|-------------------|----------|------------|-----------|----------|----|-----------------------|
| 1 | 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 66.00 | 66.00 | 10,000.00 | 1,247.40 | 1 | 该公司设立为 PPP 项目服务，为共同经营 |

三、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 6-7：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

四、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 6-8：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 6-9：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。流动资产主要科目的具体情况如下：

（1）货币资金

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的货币资金分别为 694,806.27 万元、950,531.14 万元、983,380.97 万元和 834,753.25 万元，占当期流动资产总额的比例分别为 41.59%、35.32%、38.04%和 30.20%，占当期总资产比例分别为 10.55%、9.45%、9.78%和 8.24%。其中 2018 年末发行人货币资金较 2017 年末增加 25.57 亿元，增幅 37%，主要系 2018 年合并报表因同一控制下企业合并将乌鲁木齐热力（集团）有限公司纳入合并范围，2018 年末货币资金增长来源于热力（集团）货币资金的增加；2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 3.28 亿元，增幅为 3%；2020 年 9 月末发行人货币资金较 2019 年末下降 14.86 亿元，降幅为 15%，主要由于部分资金用于理财，列报在其他流动资产。近三年及一期末，发行人货币资金波动较大。

表 6-10：近三年及一期末发行人货币资金明细表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|------|-------------|------------|------------|------------|
| 库存现金 | 4.76 | 3.70 | 8.09 | 3.77 |
| 银行存款 | 823,488.61 | 974,416.12 | 946,429.57 | 692,838.51 |

| | | | | |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其他货币资金 | 11,259.88 | 8,961.15 | 4,093.48 | 1,963.99 |
| 合计 | 834,753.25 | 983,380.97 | 950,531.14 | 694,806.27 |

截至 2020 年 9 月末，公司受限货币资金为 11,259.88 万元，主要为银行承兑汇票保证金 3,923.56 万元、保函保证金 5,370.31 万元、涉诉冻结资金 1,836.14 万元等。

（2）应收账款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应收账款分别为 8,078.75 万元、60,081.73 万元、61,041.18 万元和 90,497.34 万元，占流动资产的比例分别为 0.48%、2.23%、2.36%和 3.27%，占当期总资产比例分别为 0.12%、0.60%、0.61%和 0.89%。发行人应收账款主要系恒信民生应收工程款、安保集团应收服务费、热力集团应收采暖费，近三年及一期应收账款规模及资产结构占比均保持稳定。

表 6-11：近三年及一期末发行人应收账款情况表

单位：亿元、%

| | 2020 年 9 月末 | | | | 2019 年末 | | | | 2018 年末 | | | | 2017 年末 | | | |
|------------------------|-------------|-----|------|-----|---------|-----|------|-----|---------|-----|------|-----|---------|----|------|----|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 比例 | 金额 | 占比 | 金额 | 比例 | 金额 | 占比 | 金额 | 比例 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 10.40 | 96 | 1.36 | 13 | 7.46 | 94 | 1.36 | 18 | 7.1 | 93 | 1.09 | 15 | 0.86 | 10 | 0.05 | 6 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 0.48 | 4 | 0.48 | 100 | 0.48 | 6 | 0.48 | 100 | 0.51 | 7 | 0.51 | 100 | - | - | - | - |
| 合计： | 10.89 | 100 | 1.84 | - | 7.94 | 100 | 1.84 | - | 7.61 | 100 | 1.60 | - | 0.86 | - | 0.05 | - |

表 6-12：近三年及一期末发行人“采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款”账龄明细

单位：万元、%

| 账龄 | 2020 年 9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-----------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 |
| 1 年以内（含 1 年） | 49,917.73 | 47.98 | 23,343.19 | 31.29 | 37,927.92 | 53.46 | 6,068.63 | 70.66 |
| 1 年-2 年（含 2 年） | 9,286.96 | 8.93 | 22,406.91 | 30.04 | 8,282.67 | 11.67 | 1,373.18 | 15.99 |
| 2 年-3 年（含 3 年） | 20,618.50 | 19.82 | 5,769.80 | 7.74 | 5,536.53 | 7.80 | 56.45 | 0.66 |
| 3 年以上 | 24,224.68 | 23.28 | 23,071.81 | 30.93 | 19,205.28 | 27.07 | 1,090.46 | 12.70 |
| 账面价值余额合计 | 104,047.87 | 100.00 | 74,591.71 | 100.00 | 70,952.40 | 100.00 | 8,588.72 | 100.00 |
| 减：计提坏账准备 | 13,550.53 | | 13,550.53 | | 10,870.67 | | 509.98 | |
| 账面价值合计 | 90,497.34 | | 61,041.18 | | 60,081.73 | | 8,078.75 | |

2017 年末、2018 年末、2019 年末账龄的变动勾稽关系受到资产负债表合并口径不一致的影响，2018 年末较 2017 年末新并入了乌鲁木齐热力（集团）有限公司、2019 年末较 2018 年末新并入了乌鲁木齐安保（集团）有限公司。

表 6-13：发行人 2020 年 9 月末前五大应收账款明细表

单位：万元、%

| 主体名称 | 金额 | 款项性质 | 占应收账款合计的比例 | 是否关联企业 | 坏账准备 |
|------------------|------------------|----------|--------------|----------|---------------|
| 乌鲁木齐市达坂城区建设局 | 7,241.63 | 工程款 | 6.65 | 否 | 72.42 |
| 乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会 | 2,831.82 | 安保服务费 | 2.6 | 是 | 74.66 |
| 乌鲁木齐市天山区机关事务管理中心 | 1,153.40 | 安保服务费 | 1.06 | 否 | 66.46 |
| 新疆凯利恒丰贸易有限公司 | 800.00 | 材料款 | 0.73 | 否 | 80.00 |
| 中国工商银行股份有限公司 | 397.49 | 安保服务费 | 0.37 | 否 | 3.97 |
| 合计 | 12,424.34 | - | 11.41 | - | 297.50 |

表 6-14：发行人 2019 年末前五大应收账款明细表

单位：万元、%

| 主体名称 | 金额 | 款项性质 | 占应收账款余额的比例 | 是否关联企业 | 坏账准备 |
|------------------|-----------------|-----------|-------------|----------|---------------|
| 乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会 | 425.10 | 安保服务费 | 0.54 | 是 | 21.26 |
| 李福玲 | 750.94 | 购房款 | 0.95 | 否 | 7.51 |
| 葛洲坝新疆供热公司 | 1,013.17 | 转供热业务应收款项 | 1.28 | 否 | 442.24 |
| 乌鲁木齐新纪元防腐保温有限公司 | 819.07 | 销售供热产品设备款 | 1.03 | 否 | 40.95 |
| 河北紫微星节能设备有限公司 | 459.89 | 销售供热产品设备款 | 0.58 | 否 | 4.60 |
| 合计 | 3,468.17 | - | 4.37 | - | 516.56 |

随着发行人近三年及一期合并范围多次增减变动，其主营板块也发生转移，应收账款款项性质金额等也随之变动。同时由于房地产以及建造工程项目周期性变动，导致应收账款金额起伏波动。

（3）预付款项

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付款余额分别为 41,960.93 万元、46,534.99 万元、41,379.01 万元和 29,672.13 万元，占流动资产的比例分别为 2.51%、1.73%、1.60%和 1.07%，占当期总资产比例分别为 0.64%、0.46%、0.41%和 0.29%。具体情况如下表：

表 6-15：近三年及一期发行人预付账款账龄明细表

单位：万元、%

| 账龄 | 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 |
| 1 年以内（含 1 年） | 16,354.50 | 55.12 | 8,562.77 | 20.69 | 7,980.66 | 17.15 | 12,881.16 | 30.70 |
| 1 年-2 年（含 2 年） | 2,290.38 | 7.72 | 3,542.91 | 8.56 | 13,530.95 | 29.08 | 28,598.76 | 68.16 |
| 2 年-3 年（含 3 年） | 3,465.32 | 11.68 | 4,906.47 | 11.86 | 22,416.05 | 48.17 | 30.48 | 0.07 |
| 3 年以上 | 7,561.92 | 25.48 | 24,366.85 | 58.89 | 2,607.33 | 5.60 | 450.54 | 1.07 |
| 合计 | 29,672.13 | 100.00 | 41,379.01 | 100.00 | 46,534.99 | 100.00 | 41,960.93 | 100.00 |

因 2018 年末数据较 2017 年末考虑了新并入的乌鲁木齐热力（集团）有限公司、2019 年末数据较 2018 年末考虑了新并入的乌鲁木齐安保（集团）有限公司，故报告期内账龄变动数据存在差异。

表 6-16：发行人 2020 年 9 月末前五大预付账款明细表

单位：万元、%

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 | 占总额的比例 |
|---|------------------|----------|--------------|
| 新疆天筑建工集团有限公司 | 5,580.11 | 工程预付款 | 18.81 |
| 新疆忠泰工程有限责任公司 | 4,944.14 | 工程预付款 | 16.66 |
| 乌市水区人民政府办公室水区城市建设（新疆国际会展中心）环境综合整治工作总指挥部 | 2,185.64 | 工程预付款 | 7.37 |
| 乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司 | 1,540.81 | 工程预付款 | 5.19 |
| 新疆金粮源置业开发有限公司 | 841.39 | 购房款 | 2.84 |
| 合计 | 15,092.09 | — | 50.87 |

表 6-17：发行人 2019 年末前五大预付账款明细表

单位：万元、%

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 | 占总额的比例 |
|---|------------------|----------|--------------|
| 兴润建设集团有限公司 | 1,868.00 | 工程预付款 | 4.51 |
| 江苏双良锅炉有限公司 | 1,288.34 | 热力扩建预付款 | 3.11 |
| 乌市水区人民政府办公室水区城市建设（新疆国际会展中心）环境综合整治工作总指挥部 | 2,185.64 | 工程预付款 | 5.28 |
| 乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司 | 1,217.80 | 工程预付款 | 2.94 |
| 新疆胜天房地产开发有限公司 | 20,465.60 | 预付购房款 | 49.46 |
| 合计 | 27,025.38 | — | 65.31 |

(4) 其他应收款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 55,307.38 万元、146,712.50 万元、135,464.13 万元和 133,531.45 万元，其他应收款在发行人流动资产中的占比分别占到 3.31%、5.45%、5.24% 和 4.83%，占当期总资产比例分别为 0.84%、1.46%、1.35% 和 1.32%。其他应收款主要由代垫款、保证金、暂借款等构成。其中，2018 年末公司其他应收款同比增加 9.14 亿元，新增了对参股公司新疆绎祺房地产开发有限公司的其他应收款约 2.56 亿元，其余增量来自于对乌鲁木齐沙依巴克区棚改办和水磨沟征收办应收的款项。

表 6-18：近三年及一期发行人其他应收款明细

单位：万元

| | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 应收股利 | 116.79 | 116.79 | 116.79 | - |
| 其他应收款项 | 133,414.66 | 135,347.34 | 146,595.71 | 55,307.38 |
| 合计： | 133,531.45 | 135,464.13 | 146,712.50 | 55,307.38 |

表 6-19：截至 2020 年 9 月末发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 占其他应收款项比例 |
|--------------------------------|----------|------------------|--------------|
| 新疆博润投资控股有限公司 | 借款 | 9,600.00 | 6.51 |
| 新疆博石房地产开发有限公司 | 垫付款 | 14,793.26 | 10.03 |
| 乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室 | 借款 | 5,000.00 | 3.39 |
| 乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室) | 补偿款 | 22,000.00 | 14.91 |
| 新疆恒大投资有限责任公司 | 补偿款 | 4,224.41 | 2.86 |
| 合计 | — | 55,617.67 | 37.71 |

表 6-20：截至 2019 年末发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 占其他应收款项比例 |
|--------------------------------|----------|------------------|--------------|
| 乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室） | 补偿款 | 22,000.00 | 16.25 |
| 新疆博石房地产开发有限公司 | 垫付款 | 14,558.35 | 10.76 |
| 交通银行股份有限公司 | 保证金 | 2,500.00 | 1.85 |
| 乌鲁木齐沙依巴克区棚户区改造领导小组办公室 | 借款 | 2,597.51 | 1.92 |
| 奎屯苏浙房地产开发有限责任公司 | 工程款 | 3,625.12 | 2.68 |
| 合计 | — | 45,280.98 | 33.46 |

（5）存货

发行人的存货主要包括原材料、自制半成品及在产品（执行建造合同准则的施工企业的已完工未结算工程、房地产开发企业的在建房地产开发项目）、库存商品产成品（即房地产开发企业的已完工房地产项目）等，其中“房地产开发企业的在建房地产开发项目”列报金额包含房地产开发主体摘牌地块的入账价值。2017 年末、2018 年末、2019 年末以及 2020 年 9 月末，发行人存货余额分别为 855,649.11 万元、1,390,026.75 万元、1,305,232.32 万元及 1,444,469.60 万元，占流动资产的比例分别为 51.22%、51.65%、50.49% 和 52.27%，占当期总资产比例分别为 12.99%、13.82%、12.98% 和 14.25%，所占资产权重较大。近三年及一期发行人合并层面存货主体部分系房地产开发企业的在建房地产项目（权重约 83%）、房地产开发企业的完工待售房地产项目（权重约 14%），此外还有少量工程施工企业形成的已完工未结算工程等。

2018 年末发行人存货余额较 2017 年末增加约 53.44 亿元，主要来自房地产开发企业的在建类房地产开发项目，原因系商品房类业务扩张，紫云台项目、东庭居-南区、东庭居-北区进入开工阶段，山水佳苑项目持续推进，此外发行人在 2018 年摘牌河马泉新区 21 宗地，入账价值超过 42 亿元。

2019 年末发行人存货余额较 2018 年末减少约 8.48 亿元，主要来自房地产开发企业的在建类房地产开发项目列报金额的减少，原因是根据业务实质安排，发行人将桥西片区相关项目的存货与预收账款相抵后的借方余额调整至其他非流动资产。

2020 年 9 月末发行人存货余额较 2019 年末增加约 13.92 亿元，主要系项目开发建设、完工新增，2020 年合并范围新增新疆绎祺房地产开发有限公司，导致存货新增 8.4 亿元。

存货中紫云台项目、新纪元地下车库存在抵押，被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见本募集“第六节、七资产受限情况”。

近三年及一期末，发行人存货具体明细如下：

表 6-21：近三年及一期发行人存货构成表

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | | 2019 年末 | | |
|-----|-------------|------|----------|----------|------|----------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 5,667.64 | 2.35 | 5,665.30 | 6,714.19 | 2.35 | 6,711.84 |

| 项目 | 2020 年 9 月末 | | | 2019 年末 | | |
|------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 自制半成品及在产品 | 1,141,095.44 | | 1,141,095.44 | 1,124,626.93 | | 1,124,626.93 |
| 其中：已完工未结算工程 | 24,242.56 | | 24,242.56 | 32,694.75 | | 32,694.75 |
| 在建房地产开发产品 | 1,116,852.87 | | 1,116,852.87 | 1,091,932.17 | | 1,091,932.17 |
| 库存商品（产成品） | 296,174.28 | | 296,174.28 | 173,069.18 | | 173,069.18 |
| 其中：已完工房地产开发产品 | 295,910.15 | | 295,910.15 | 144,605.09 | | 144,605.09 |
| 周转材料（包装物、低值易耗品等） | 994.02 | | 994.02 | 341.58 | | 341.58 |
| 消耗性生物资产 | 193.91 | | 193.91 | 470.70 | | 470.70 |
| 其他 | 346.65 | | 346.65 | 12.09 | | 12.09 |
| 合计： | 1,444,471.94 | 2.35 | 1,444,469.60 | 1,305,234.66 | 2.35 | 1,305,232.32 |

（续表）

| 项目 | 2018 末 | | | 2017 年末 | | |
|------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------------|------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 12,051.65 | 2.35 | 12,049.30 | 107.61 | - | 107.61 |
| 自制半成品及在产品 | 1,263,206.27 | | 1,263,206.27 | 689,730.56 | - | 689,730.56 |
| 其中：已完工未结算工程 | 12,882.69 | | 12,882.69 | - | - | - |
| 在建房地产开发产品 | 1,250,323.58 | | 1,250,323.58 | 689,730.56 | - | 689,730.56 |
| 库存商品（产成品） | 113,945.66 | | 113,945.66 | 132,842.10 | - | 132,842.10 |
| 其中：已完工房地产开发产品 | 113,359.36 | | 113,359.36 | 132,842.10 | - | 132,842.10 |
| 周转材料（包装物、低值易耗品等） | 354.83 | | 354.83 | - | - | - |
| 消耗性生物资产 | 470.70 | | 470.70 | 470.70 | - | 470.70 |
| 其他 | - | - | - | 32,498.14 | - | 32,498.14 |
| 合计： | 1,390,029.10 | 2.35 | 1,390,026.75 | 855,649.11 | - | 855,649.11 |

（6）其他流动资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末以及 2020 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 14,846.83 万元、97,533.04 万元、58,637.78 万元及 230,660.42 万元，占流动资产的比例分别为 0.89%、3.62%、2.27%和 8.35%，占当期总资产比例分别为 0.23%、0.97%、0.58%和 2.28%，主体系理财产品余额、增值税项目、企业所得税项目等，具体明细详见下表：

表 6-22：发行人其他流动资产明细表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 理财产品 | 161,176.70 | 2,800.00 | 40,000.00 | 1,000.00 |
| 应交税费-增值税 | 63,395.40 | 53,247.02 | 44,013.47 | 5,440.93 |
| 企业所得税 | 2,211.96 | 16.8 | 6,701.77 | 3,549.10 |
| 土地增值税 | 2985.56 | 2,179.66 | 4,686.30 | 2,222.49 |
| 其他项目 | 890.80 | 394.3 | 2131.49 | 2634.31 |
| 合 计 | 230,660.42 | 58,637.78 | 97,533.04 | 14,846.83 |

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 6-23：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 |
| 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。

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产主要计量列报持股比例 30% 以下的联营合营公司的股权资产，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 2,196.98 万元、3,843.62 万元、9,651.67 万元和 10,263.67 万元，占非流动资产比例分别为 0.04%、0.05%、0.13% 和 0.14%，占资产总额的权重分别为 0.03%、0.04%、0.10% 和 0.10%，可供出售金融资产为以成本计量的权益工具，近三年及一期规模保持平稳，略有上升。明细如下表：

表 6-24：近三年及一期末发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

| 项目 | 2017 年末 | | 2018 年末 | |
|------------------------|----------|------------|----------|------------|
| | 余额 | 在被投资单位持股比例 | 余额 | 在被投资单位持股比例 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）房地产经纪有限公司 | 17.34 | 30 | 17.34 | 30 |
| 新疆合润阳光工程咨询有限公司 | 24.64 | 30 | 24.64 | 30 |
| 新疆西部蓝天新材料股份有限公司 | 105.00 | 4.69 | 105.00 | 4.69 |
| 新疆交易市场投资建设集团股份有限公司 | 2,000.00 | 11.43 | 2,000.00 | 11.43 |
| 奎屯苏浙房地产开发有限责任公司 | 50.00 | 5.00 | 50.00 | 5.00 |
| 乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司 | | | 460.00 | 15.34 |
| 新疆远大华美建筑工业有限公司 | | | 926.64 | 14.3 |
| 新疆翰阳电热科技股份有限公司 | | | 240.00 | 10 |
| 新疆银河（集团）股份有限公司 | | | 20.00 | 0.29 |
| 合计 | 2,196.98 | — | 3,843.62 | — |

（续表）

| 项目 | 2019 年末 | | 2020 年 9 月末 | |
|------------------------|----------|------------|-------------|------------|
| | 余额 | 在被投资单位持股比例 | 余额 | 在被投资单位持股比例 |
| 乌鲁木齐房地产开发（集团）房地产经纪有限公司 | 17.34 | 30 | 17.34 | 30 |
| 新疆合润阳光工程咨询有限公司 | 24.64 | 30 | 24.64 | 30 |
| 新疆西部蓝天新材料股份有限公司 | 105.00 | 4.69 | 105 | 4.69 |
| 新疆交易市场投资建设集团股份有限公司 | 2,000.00 | 11.43 | 2,000.00 | 11.43 |
| 奎屯苏浙房地产开发有限责任公司 | 50.00 | 5.00 | 50 | 5 |
| 乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司 | 689.21 | 23.01 | 989.21 | 23.01 |
| 新疆远大华美建筑工业有限公司 | 926.64 | 14.3 | 926.64 | 14.3 |
| 新疆翰阳电热科技股份有限公司 | 240.00 | 10 | 240 | 10 |
| 新疆银河（集团）股份有限公司 | 20.00 | 0.29 | 20 | 0.29 |

| 项目 | 2019 年末 | | 2020 年 9 月末 | |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 余额 | 在被投资单位持股比例 | 余额 | 在被投资单位持股比例 |
| 乌鲁木齐市重点产业发展基金管理有限公司 | 5,000.00 | 非股权投资 | 5,000.00 | 非股权投资 |
| 中房集团联合投资公司 | 53.31 | 0.25 | 53.31 | 0.25 |
| 北京金都房产实业公司 | 525.53 | 1.5 | 525.53 | 1.5 |
| 新疆天盾保管服务有限责任公司 | | | 0 | 5 |
| 国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划 | | | 312 | 次级债 |
| 合计 | 9,651.67 | — | 9,951.67 | — |

（2）长期应收款

长期应收款主要核算发行人将棚改项目贷款资金拨付给乌鲁木齐市各区县征收与补偿办公室开展棚改项目建设的相关资金。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 4,100,625.00 万元、5,706,842.00 万元、5,648,938.21 万元和 5,571,939.15 万元，占非流动资产比例分别为 83.44%、77.50%、75.65% 和 75.60%，占资产总额权重分别为 62.27%、56.75%、56.19% 及 54.98%。

2018 年末发行人的长期应收款余额较 2017 年末增加 160.62 亿元，涨幅 39.17%，主要原因系随着棚改项目的逐年推进，当年拨付乌鲁木齐市天山区、水磨沟区、沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室款项增多所致。

2019 年末发行人的长期应收款余额较 2018 年末减小 5.79 亿元，降幅 1.01%；2020 年 9 月末发行人的长期应收款余额较 2019 年末减小 7.70 亿元，降幅 1.36%。近两年一期长期应收款规模稳定在 560 亿元左右，波动较小。

表 6-25：近三年及一期末发行人长期应收款明细表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室 | 188.64 | 189.36 | 191.39 | 111.59 |
| 乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造工作领导小组办公室 | 160.44 | 167.07 | 169.92 | 138.23 |
| 乌鲁木齐市米东区建设局 | 90.54 | 91.35 | 91.35 | 80.10 |
| 乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室 | 56.45 | 56.71 | 57.13 | 24.35 |
| 乌鲁木齐米东区房屋征收与补偿管理办公室 | 28.94 | 29.16 | 29.58 | 29.60 |
| 乌鲁木齐市高新区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室 | 25.77 | 25.93 | 26.26 | 25.09 |
| 河马泉 PPP 项目 | 3.47 | 2.36 | - | - |
| 乌鲁木齐经济技术开发区房屋征收与补偿管理办公室 | 2.90 | 2.90 | 5.00 | 0.60 |
| 乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | - |
| 乌鲁木齐县房屋征收与补偿管理办公室 | - | - | - | 0.50 |
| 合计 | 557.19 | 564.89 | 570.68 | 410.06 |

报告期内，发行人长期应收款的账龄结构情况如下：

表 6-26：近三年及一期末发行人长期应收款账龄结构情况表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 年以内 | 3.47 | 5.16 | 207.02 | 341.18 |
| 1-2 年 | 29.75 | 204.97 | 337.09 | 48.27 |
| 2-3 年 | 388.11 | 332.62 | 15.91 | 20.61 |
| 3 年以上 | 135.86 | 22.15 | 10.66 | - |
| 合 计 | 557.19 | 564.89 | 570.68 | 410.06 |

报告期内，发行人长期应收款的回款情况如下：

表 6-27：近三年及一期末发行人长期应收款的回款情况表

单位：亿元

| 时间 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|--------------|--------------|--------------|---------|
| 回款金额 | 8.82 | 10.95 | 46.40 | - |

注：2018 年回款金额大的主要原因是，发行人根据棚户区改造项目进展，当年对部分项目贷款提前还款约 42.03 亿元。

发行人长期应收款的回款计划按照棚户区改造项目政府购买合同等相关协议约定制定，并根据棚户区改造项目银行贷款还款计划和当年财政预算安排进行合理调整，长期应收款的后续回款计划如下：

表 6-28：发行人长期应收款的后续回款计划表

单位：亿元

| 时间 | 回款金额 |
|-----------|-------|
| 2020 年四季度 | 12.05 |
| 2021 年度 | 29.73 |
| 2022 年度 | 28.90 |
| 2023 年度 | 27.37 |
| 2024 年度 | 27.26 |
| 2025 年度 | 25.36 |
| 2026 年度 | 25.11 |
| 2027 年度 | 25.61 |
| 2028 年度 | 25.28 |
| 2029 年度 | 26.55 |
| 2030 年度 | 27.30 |
| 2031 年度 | 28.38 |
| 2032 年度 | 28.55 |
| 2033 年度 | 28.40 |
| 2034 年度 | 26.19 |
| 2035 年度 | 23.48 |
| 2036 年度 | 22.26 |

| | |
|---------|--------|
| 2037 年度 | 22.02 |
| 2038 年度 | 21.41 |
| 2039 年度 | 21.05 |
| 2040 年度 | 20.24 |
| 2041 年度 | 18.90 |
| 2042 年度 | 13.57 |
| 2043 年度 | 2.22 |
| 合 计 | 557.19 |

由于发行人对棚户区改造项目不具有控制权，不承担项目成本，也不享有项目收益。基于上述棚户区改造项目的会计实质，发行人拨付给各区县征收与补偿办公室的棚户区改造项目贷款资金通过长期应收款核算。

根据棚户区改造项目社会公共服务合同或政府购买协议的约定，政府购买服务资金按年列支、按季度结算，并将每年度购买服务资金列入当年年度预算中，在每季度首月初，以转账方式向发行人拨付该季度的购买服务资金，具有明确的回款安排。

（3）长期股权投资

长期股权投资（权益法核算）主要计量列报发行人对其合营企业、联营企业的股权投资金额。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 66.00 万元、14,649.79 万元、64,721.02 万元和 7,363.82 万元，占非流动资产比例分别为 0.001%、0.20%、0.87% 和 0.10%，占资产总额权重分别为 0.001%、0.15%、0.64% 和 0.07%。

表 6-29：近三年及一期发行人长期股权投资明细表

单位：万元

| 性质 | 投资标的公司 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|--------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| 合营 | 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司 | 1,213.34 | 1,213.34 | 1,242.64 | 66.00 |
| 合营企业小计 | | 1,213.34 | 1,213.34 | 1,242.64 | 66.00 |
| 联营 | 新疆北燃乌热能源有限公司 | 4,438.63 | 4,438.63 | 4,389.93 | - |
| 联营 | 新疆神州热力建筑安装有限责任公司 | 1,476.03 | 1,476.03 | 1,371.01 | - |
| 联营 | 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司 | 235.66 | 235.66 | 252.11 | - |
| 联营 | 乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | - |
| 联营 | 新疆绎祺房地产开发有限公司 | - | 57,357.20 | 7,393.93 | - |
| 联营企业小计 | | 6,150.48 | 63,507.68 | 13,407.15 | - |
| 合 计 | | 7,363.82 | 64,721.02 | 14,649.79 | 66.00 |

（4）投资性房地产

发行人的投资性房地产按照公允价值模式计量，主要核算发行人集团母公司及

乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司的公租房、既有公房及商铺等租赁房产。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 769,059.86 万元、1,157,606.05 万元、1,207,248.27 万元和 1,257,753.39 万元，占非流动资产比例分别为 15.65%、15.72%、16.17%和 17.07%，占资产总额权重分别为 11.68%、11.51%、12.01%、12.41%。

2017 年发行人投资性房地产当年外购 7.29 亿元、存货转入 0.14 亿元、当年公允价值变动收益 1.91 亿元，转入存货 1.48 亿元，2017 年末列报金额 76.91 亿元。2017 年末投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2018】1-023 号、天合评报字【2018】1-021 号）。

2018 年末公司投资性房地产列报金额较 2017 年末增加 38.85 亿元，涨幅 50.52%。主要原因系发行人 2018 年存货转入 15.61 亿元、外购公租房 2.63 亿元、因企业合并增加 19.65 亿元（即 非同一控制下企业合并“乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司”，其原名为“乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司”）、公允价值变动收益 1.89 亿元。2018 年末投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2019】1-0052 号、天合评报字【2019】1-0042 号、天合评报字【2019】1-0038 号）。

2019 年末投资性房地产列报金额较 2018 年末增加 4.96 亿元，涨幅 4.29%，主要系发行人外购 2.76 亿元、存货转入 2.19 亿元（含 0.19 亿元的公允价值升值），转为自用房地产 1.31 亿元（含 0.18 亿元的公允价值升值）。2019 年投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2020】1-0045 号、天合评报字【2020】1-0014 号、天合评报字【2020】1-0027 号、天合评报字【2020】1-0013 号）。

2020 年 9 月末投资性房地产列报金额较 2019 年末增加 5.05 亿元，涨幅 4.19%。主要系发行人外购成本 5.07 亿元、转为自用房地产 0.02 亿元。

（5）固定资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人固定资产分别为 28,939.66 万元、439,553.47 万元、403,421.25 万元和 373,134.95 万元，占非流动资产比例分别为 0.59%、5.97%、5.40%和 5.06%，占资产总额权重分别为 0.44%、4.37%、

4.01%、3.68%。固定资产中主要资产类型为机器设备、房屋建筑物。

2018 年末发行人固定资产较 2017 年末新增 41.06 亿元，涨幅 1418.86%。主要原因系 2018 年末资产负债表数经过重述，其合并口径中包含了乌鲁木齐热力（集团）有限公司，该子公司系重资产企业，带来了 39.68 亿元的固定资产账面余额。

2019 年末发行人固定资产较 2018 年末减少 3.61 亿元，降幅 8.22%。主要原因系 2019 年资产原值净增 1.59 亿元，当年累计折旧余额净增 5.21 亿元，账面价值随着折旧计提逐步下降。

2020 年 9 月末发行人固定资产较 2019 年末减少 3.03 亿元，降幅 7.51%。账面价值随着折旧计提逐步下降。

表 6-30：2019 年末发行人固定资产明细表

单位：亿元

| 项 目 | 2018 年末余额 | 2019 年新增 | 2019 年减少 | 2019 年末余额 |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 一、账面原值合计 | 78.03 | 4.50 | 2.90 | 79.63 |
| 其中：房屋及建筑物 | 17.95 | 1.50 | 2.64 | 16.81 |
| 机器设备 | 59.33 | 2.26 | 0.22 | 61.37 |
| 运输工具 | 0.35 | 0.52 | 0.03 | 0.84 |
| 电子设备 | 0.29 | 0.09 | 0.01 | 0.36 |
| 办公设备 | 0.01 | 0.09 | 0.00 | 0.09 |
| 其他 | 0.11 | 0.04 | - | 0.15 |
| 二、累计折旧合计 | 34.08 | 5.54 | 0.33 | 39.28 |
| 其中：房屋及建筑物 | 7.34 | 1.11 | 0.19 | 8.26 |
| 机器设备 | 26.33 | 3.91 | 0.11 | 30.12 |
| 运输工具 | 0.21 | 0.40 | 0.02 | 0.58 |
| 电子设备 | 0.13 | 0.06 | 0.01 | 0.18 |
| 办公设备 | 0.01 | 0.06 | 0.00 | 0.06 |
| 其他 | 0.07 | 0.01 | - | 0.08 |
| 三、账面净值合计 | 43.96 | - | - | 40.34 |
| 其中：房屋及建筑物 | 10.62 | - | - | 8.56 |
| 机器设备 | 33.00 | - | - | 31.25 |
| 运输工具 | 0.14 | - | - | 0.26 |
| 电子设备 | 0.16 | - | - | 0.18 |
| 办公设备 | 0.00 | - | - | 0.03 |
| 其他 | 0.04 | - | - | 0.06 |
| 四、减值准备合计 | - | 0.00 | - | 0.00 |
| 其中：房屋及建筑物 | - | - | - | - |
| 机器设备 | - | - | - | - |

| | | | | |
|-----------------|--------------|------|---|--------------|
| 运输工具 | - | 0.00 | - | 0.00 |
| 电子设备 | - | - | - | - |
| 办公设备 | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - |
| 五、账面价值合计 | 43.96 | - | - | 40.34 |
| 其中：房屋及建筑物 | 10.62 | - | - | 8.56 |
| 机器设备 | 33.00 | - | - | 31.25 |
| 运输工具 | 0.14 | - | - | 0.26 |
| 电子设备 | 0.16 | - | - | 0.18 |
| 办公设备 | 0.00 | - | - | 0.03 |
| 其他 | 0.04 | - | - | 0.06 |

（6）在建工程

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人在建工程分别为 630.17 万元、22,223.21 万元、69,654.07 万元和 86,317.18 万元，占非流动资产比例分别为 0.01%、0.30%、0.93% 和 1.17%，占资产总额权重分别为 0.01%、0.22%、0.69%、0.85%。

2018 年末发行人在建工程较 2017 年末新增 2.16 亿元，涨幅 3,426.54%。主要原因系 2018 年末资产负债表数经过重述，其合并口径中包含了乌鲁木齐热力（集团）有限公司，该子公司带来了 2.18 亿元的在建工程账面余额。

2019 年末发行人在建工程较 2018 年末新增 4.74 亿元，涨幅 213.43%。主要系三供一业铁路局片区基建项目、老旧小区功能完善（2018）项目、安居工程配套基础设施项目、老旧小区功能完善（2019）项目等项目持续推进。

2020 年 9 月末发行人在建工程较 2019 年末新增 1.67 亿元，涨幅 23.92%。主要系三供一业铁路局片区基建项目、安居工程配套基础设施项目、老旧小区功能完善（2019）项目持续推进。

（7）无形资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人无形资产分别为 6,306.94 万元、6,903.32 万元、7,478.12 万元和 7,351.64 万元，占非流动资产比例分别为 0.13%、0.09%、0.10% 和 0.10%，占资产总额权重分别为 0.10%、0.07%、0.07%、0.07%。无形资产主要为土地使用权，报告期内资产规模保持稳定。

表 6-31：2019 年末发行人无形资产产明细表

单位：万元

| 项目 | 2018 年末余额 | 2019 年新增 | 2019 年减少 | 2019 年末余额 |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|
| 一、原价合计 | 7,992.61 | 1,650.01 | - | 9,642.61 |
| 其中：软件 | 548.14 | 636.84 | - | 1,184.98 |
| 土地使用权 | 7,444.47 | 925.55 | - | 8,370.01 |
| 车库使用权 | - | 87.62 | - | 87.62 |
| 二、累计摊销合计 | 1,089.28 | 1,075.21 | - | 2,164.50 |
| 其中：软件 | 440.58 | 545.34 | - | 985.92 |
| 土地使用权 | 648.70 | 518.19 | - | 1,166.90 |
| 车库使用权 | - | 11.68 | - | 11.68 |
| 三、减值准备合计 | - | - | - | - |
| 其中：软件 | - | - | - | - |
| 土地使用权 | - | - | - | - |
| 车库使用权 | - | - | - | - |
| 四、账面价值合计 | 6,903.32 | - | - | 7,478.12 |
| 其中：软件 | 107.56 | - | - | 199.06 |
| 土地使用权 | 6,795.76 | - | - | 7,203.11 |
| 车库使用权 | - | - | - | 75.94 |

（8）商誉

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人商誉分别为 0 万元、2,721.27 万元、2,721.27 万元和 2,721.27 万元，主要系发行人子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司并购乌鲁木齐万嘉热力有限公司，非同一控制下企业合并形成商誉 2,721.27 万元。

（9）其他非流动资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 3,000.00 万元、1.99 万元、39,247.22 万元和 39,247.22 万元，占非流动资产比例分别为 0.06%、0.00%、0.53%和 0.53%，占资产总额权重分别为 0.05%、0.00%、0.39%、0.39%。2019 年末其他非流动资产增加明显，主要系报表项目间重分类，将原在存货中列报的桥西片区等相关项目金额与对应项目的预收账款的借方差额重分类列示为其他非流动资产。

（二）负债结构分析

表 6-32：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 6-33：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。

（1）短期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为

83,000.00 万元、65,000.00 万元、64,152.00 万元和 21,000.00 万元，占流动负债比例分别为 16.77%、8.77%、7.05%和 2.35%，占负债总额权重分别为 1.50%、0.79%、0.77%、0.25%。发行人短期借款系保证借款、信用借款。

表 6-34：发行人近三年及一期末短期借款明细表

单位：亿元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 保证借款 | 1.60 | 3.72 | 3.00 | 8.30 |
| 信用借款 | 0.50 | 2.70 | 3.50 | |
| 合计 | 2.10 | 6.42 | 6.50 | 8.30 |

(2) 应付票据

应付票据主要来自子公司乌鲁木齐热力（集团）为结算外购天然气、热电联产热量所产生。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付票据分别为 11.00 万元、5,607.27 万元、5,255.00 万元和 13,487.62 万元，占流动负债比例分别为 0.002%、0.76%、0.58%和 1.51%，占负债总额权重分别为 0.0002%、0.07%、0.06%、0.16%。

表 6-35：近三年及一期末发行人应付票据明细表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 商业承兑汇票 | 309.52 | 11.00 | 216.96 | 11.00 |
| 银行承兑汇票 | 13178.10 | 5,244.00 | 5,390.31 | 0 |
| 合计 | 13487.62 | 5,255.00 | 5,607.27 | 11.00 |

(3) 应付账款

应付账款主要核算房地产业务板块及工程施工板块的未完工项目款项或完工未结算款项、热力板块对供电公司电费未结算款项等。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付账款分别为 101,885.34 万元、165,579.53 万元、170,340.67 万元和 175,287.13 万元，占流动负债比例分别为 20.58%、22.35%、18.72%和 19.66%，占负债总额权重分别为 1.84%、2.00%、2.05%、2.10%。

表 6-36：近三年及一期末发行人应付账款账龄表

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 |
| 1 年以内（含 1 年） | 50,086.80 | 28.57 | 52,928.35 | 31.07 | 50,934.23 | 30.76 | 99,164.74 | 97.33 |
| 1-2 年（含 2 年） | 19,764.52 | 11.28 | 20,810.19 | 12.22 | 82,303.98 | 49.71 | 1,808.68 | 1.78 |

| | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 2-3 年（含 3 年） | 15,852.34 | 9.04 | 76,875.51 | 45.13 | 15,331.97 | 9.26 | 491.12 | 0.48 |
| 3 年以上 | 89,583.47 | 51.11 | 19,726.62 | 11.58 | 17,009.35 | 10.27 | 420.81 | 0.41 |
| 合计 | 175,287.13 | 100.00 | 170,340.67 | 100.00 | 165,579.53 | 100.00 | 101,885.34 | 100.00 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末账龄的变动勾稽关系受到资产负债表合并口径不一致的影响，2018 年末较 2017 年末新并入了乌鲁木齐热力（集团）有限公司、2019 年末较 2018 年末新并入了乌鲁木齐安保（集团）有限公司。

截至 2020 年 9 月末，账龄超过 1 年的重要应付款项具体如下：

表 6-37：截至 2020 年 9 月末账龄超过 1 年的重要应付款项

单位：万元、%

| 单位名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未付款原因 |
|--------------------|------------------|--------------|-------|
| 江苏双信建筑公司 | 1,151.00 | 0.66 | 工程未结算 |
| 新疆辰源电力工程有限公司 | 1,500.00 | 0.86 | 工程未结算 |
| 山东兴润建设有限公司 | 2,728.91 | 1.56 | 工程未结算 |
| 贵州省建设工程总公司新疆分公司 | 436.98 | 0.25 | 工程未结算 |
| 徐州运城建设集团 | 2,835.94 | 1.62 | 工程未结算 |
| 乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司 | 69,100.00 | 39.42 | 业务未完成 |
| 合计 | 77,752.83 | 44.36 | — |

截至 2019 年末，账龄超过 1 年的重要应付款项具体如下：

表 6-38：截至 2019 年末账龄超过 1 年的重要应付款项

单位：万元、%

| 单位名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未付款原因 |
|--------------------|------------------|--------------|---------|
| 乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司 | 69,100.00 | 40.57 | 业务未完成 |
| 新疆燃气（集团）有限公司 | 3,790.19 | 2.23 | 按合同约定付款 |
| 山东兴润建设有限公司 | 2,203.00 | 1.29 | 工程未结算 |
| 乌市经济技术开发区（头屯河区）财政局 | 1,601.29 | 0.94 | 业务未完成 |
| 浙江特富锅炉有限公司 | 1,311.88 | 0.77 | 按合同约定付款 |
| 江苏双信建筑公司 | 1,151.00 | 0.68 | 工程未结算 |
| 浙江城建建设集团有限公司 | 1,120.32 | 0.66 | 按合同约定付款 |
| 新疆神州热力建筑安装有限责任公司 | 1,109.59 | 0.65 | 按合同约定付款 |
| 山东显通安装有限公司 | 1,074.82 | 0.63 | 按合同约定付款 |
| 新疆长青工贸有限责任公司 | 905.29 | 0.53 | 按合同约定付款 |
| 合计 | 83,367.39 | 48.94 | — |

（4）预收账款

预收账款主要归集预收的房屋销售款和供暖费。2017 年末、2018 年末、2019 年

末及 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 147,578.85 万元、225,108.02 万元、91,661.65 万元和 193,746.98 万元，占流动负债比例分别为 29.81%、30.38%、10.08% 和 21.73%，占负债总额权重分别为 2.66%、2.72%、1.10%、2.32%。预收账款波动较大。

2018 年末公司预收款项账面价值较 2017 年末增加 7.75 亿元，增幅 52.53%，主要系 2018 年末净增加预收售房款约 5.7 亿以及并购热力集团带来的 2.02 亿元预收账款（供暖费）；2019 年末公司预收款项账面价值较 2018 年末减少了 13.34 亿元，降幅 59.28%，主要系将原在存货中列报的桥西片区等相关项目金额与对应项目的预收账款的借方差额，根据业务本质特征重分类列示为其他非流动资产。2020 年 9 月末发行人预收款项较 2019 年末增加 10.21 亿元，增幅 111.37%，主要系新开发房地产项目（紫云台、君瑞棠府）启动预售所致。

表 6-39：近三年及一期末发行人预收账款账龄表

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 |
| 1 年以内（含 1 年） | 165,016.72 | 85.17 | 82,240.61 | 89.72 | 124,284.37 | 55.21 | 82,450.41 | 55.87 |
| 1 年以上 | 28,730.25 | 14.83 | 9,421.04 | 10.28 | 100,823.64 | 44.79 | 65,128.44 | 44.13 |
| 合计 | 193,746.98 | 100.00 | 91,661.65 | 100.00 | 225,108.02 | 100.00 | 147,578.85 | 100.00 |

表 6-40：截至 2020 年 9 月末账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元、%

| 预收款项目名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未结转原因 |
|--------------------|----------------|-------------|--------|
| 八道湾山水雅苑 A 区（公租房）项目 | 1768.70 | 0.91 | 尚未办理入住 |
| 八道湾山水雅苑 B 区（公租房）项目 | 2867.03 | 1.48 | 尚未办理入住 |
| 君瑞公馆二期 | 1377.10 | 0.71 | 尚未办理入住 |
| 合计 | 6012.83 | 3.10 | — |

表 6-41：截至 2019 年末账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元、%

| 预收款项目名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未结转原因 |
|-------------------|----------|--------|------------|
| 山水兰德商品房购房款 | 3,574.20 | 3.90 | 尚未办理入住 |
| 八道湾山水雅苑 B 区项目（底商） | 610.00 | 0.67 | 尚未办理入住 |
| 七道湾 40 号山水兰德项目 | 494.57 | 0.54 | 尚未办理入住 |
| 天山康居苑二期小区 | 206.27 | 0.23 | 尚未办理入住 |
| 八道湾公务员小区物业费 | 276.78 | 0.30 | 尚未到该收入确认期间 |

| 预收款项项目名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未结转原因 |
|----------|----------|--------|-------|
| 合计 | 5,161.81 | 5.63 | — |

（5）其他应付款

其他应付款包括应付股利、应付利息、其他应付款项。应付利息主要系应付债券利息、应付银行借款利息，其他应付款项主要是应付代建工程款、各类保证金、业务往来款等。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 159,053.21 万元、248,134.42 万元、339,322.50 万元和 353,271.72 万元，占流动负债比例分别为 32.13%、33.49%、37.30%和 39.62%，占负债总额权重分别为 2.87%、3.00%、4.08%、4.23%。

2018 年末公司账面价值较 2017 年末增加 8.91 亿元，增幅 56.01%。主要系 2018 年末的财务数据合并口径包括了乌鲁木齐热力（集团）有限公司，因此热力（集团）的口径差异带来了 5.07 亿元规模的其他应付款项的增量；此外，其他应付账款余额增大主要系应付其他供应商的工程款、往来款挂账余额增加所致。

2019 年末公司账面价值较 2018 年末增加 9.12 亿元，增幅 36.75%。主要系业务扩张、融资规模扩大，挂账应付利息余额增加 1.46 亿元，其他应付款项增加 7.60 亿元，主要来自代建工程款增加、各类保证金工程质保金增加。

2020 年 9 月末公司账面价值较 2019 年末增加 1.39 亿元，涨幅 4.11%，主要是保证金、质保金等其他应付款项增加导致。

表 6-42：近三年及一期末发行人其他应付款明细表

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 |
| 应付利息 | 4,111.81 | 1.16 | 18,541.93 | 5.46 | 3,982.50 | 1.60 | 8,155.41 | 5.13 |
| 应付股利 | 312.53 | 0.09 | 625.82 | 0.18 | 5.52 | 0.00 | - | - |
| 其他应付款项 | 348,847.38 | 98.75 | 320,154.75 | 94.35 | 244,146.40 | 98.39 | 150,897.80 | 94.87 |
| 合计： | 353,271.72 | 100.00 | 339,322.50 | 100.00 | 248,134.42 | 100.00 | 159,053.21 | 100.00 |

表 6-43：近三年及一期末发行人其他应付款项明细表

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 |
| 保证金、工程质保金、押金等 | 65,959.11 | 18.91 | 42,541.89 | 13.29 | 19,050.26 | 7.80 | 65,956.10 | 46.21 |

| 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 |
| 代建工程款 | 78,870.41 | 22.61 | 106,822.71 | 33.37 | 19,343.61 | 7.92 | - | - |
| 往来款 | 83,044.53 | 23.81 | 68,905.30 | 21.52 | 116,022.03 | 47.52 | 74,202.39 | 51.98 |
| 集资款 | - | - | 570.17 | 0.18 | 8,450.40 | 3.46 | 767.99 | 0.54 |
| 借款 | 48,774.97 | 13.98 | 52,137.49 | 16.29 | 56,137.49 | 22.99 | - | - |
| 其他 | 72,198.36 | 20.70 | 49,177.19 | 15.36 | 25,142.60 | 10.30 | 9,971.32 | 1.27 |
| 合计: | 348,847.38 | 100.00 | 320,154.75 | 100.00 | 244,146.40 | 100.00 | 150,897.80 | 100.00 |

表 6-44：2020 年 9 月末发行人账龄超过一年的主要其他应付款项

单位：万元、%

| 主要其他应付款项单位名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未付款原因 |
|------------------------------|-------------------|--------------|----------|
| 乌鲁木齐市恒大永泰商贸有限公司 | 10,326.54 | 2.92 | 尚未结算 |
| 新疆生产建设兵团建设工程集团第一建筑安装工程有限责任公司 | 2,733.03 | 0.77 | 保证金未到期 |
| 新疆真诚房地产投资有限公司 | 3,996.48 | 1.13 | 业务尚在进行中 |
| 乌鲁木齐市达兴房地产开发有限公司 | 4,828.61 | 1.37 | 业务尚在进行中 |
| 乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造领导小组办公室 | 4,764.27 | 1.35 | 尚未结算 |
| 乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司 | 47,612.90 | 13.48 | 尚未结算 |
| 乌鲁木齐新宜精诚商贸有限责任公司 | 77,822.71 | 22.03 | 尚未结算 |
| 新疆兵团第四建筑工程有限责任公司 | 3,887.95 | 1.10 | 保证金未到期 |
| 合 计 | 155,972.49 | 44.15 | — |

表 6-45：2019 年末发行人账龄超过一年的主要其他应付款项

单位：万元、%

| 主要其他应付款项单位名称 | 金额 | 占总额的比例 | 未付款原因 |
|---------------------|------------------|--------------|----------|
| 乌鲁木齐市恒大永泰商贸有限公司 | 10,326.54 | 3.23 | 尚未结算 |
| 乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司 | 2,723.67 | 0.85 | 保证金未到期 |
| 新疆真诚房地产投资有限公司 | 3,619.78 | 1.13 | 业务尚在进行中 |
| 乌鲁木齐市达兴房地产开发有限公司 | 4,828.61 | 1.51 | 业务尚在进行中 |
| 乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司 | 51,137.49 | 15.97 | 尚未结算 |
| 江苏省苏中建设集团股份有限公司 | 2,268.38 | 0.71 | 保证金未到期 |
| 乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司 | 849.45 | 0.27 | 尚未结算 |
| 乌鲁木齐市保安服务公司沙区劳务派遣中心 | 610.55 | 0.19 | 尚未结算 |
| 乌鲁木齐市大湾乡八户梁村委会 | 1,200.36 | 0.37 | 尚未结算 |
| 浙江特富锅炉有限公司 | 816.56 | 0.26 | 尚未结算 |
| 合 计 | 78,381.39 | 24.48 | — |

(6) 一年内到期的非流动负债

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 0 元、25,621.31 万元、226,331.10 万元和 129,392.43 万元，占流动负债比例分别为 0.00%、3.46%、24.88% 和 14.51%，占负债总额权重分别为 0.00%、0.31%、2.72%、1.55%。

表 6-46：近三年及一期发行人一年内到期的非流动负债明细表

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 |
| 一年内到期的长期借款 | 125,821.00 | 97.24 | 219,188.24 | 96.84 | 17,661.78 | 68.93 | — | — |
| 一年内到期的长期应付款 | 3,571.43 | 2.76 | 7,142.86 | 3.16 | 7,959.52 | 31.07 | — | — |
| 合计 | 129,392.43 | 100.00 | 226,331.10 | 100.00 | 25,621.31 | 100.00 | — | — |

2、非流动负债结构分析

表 6-47：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。

（1）长期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司长期借款分别为 4,215,965.00 万元、6,009,407.37 万元、5,698,116.74 万元和 5,748,194.58 万元，占非流动负债比例分别为 83.38%、79.87%、76.94%和 77.00%，占负债总额权重分别为 75.95%、72.71%、68.52%和 68.78%。

长期借款主要为棚户区改造项目贷款。自 2015 年以来，发行人为推进乌鲁木齐市各区县棚户区改造项目，申请了多笔棚改项目贷款，累计贷款金额约 557 亿元，截至 2020 年 9 月 30 日贷款余额为 540.34 亿元，占长期借款比例为 94.00%。该类贷款全部采取政府购买服务模式，借款银行主要为国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行等金融机构，一般期限为 25 年，信用结构为质押担保，还款来源为政府回购资金。根据政府购买服务协议，回购资金来源为乌鲁木齐市政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并逐年列入中长期财政规划，回款较有保障。除棚改项目贷款之外，发行人其他项目贷款主要为周转经营贷款、房地产项目开发贷款、并购贷款等，相关信息参见第六节“五、有息债务情况”

2018 年末较 2017 年末发行人长期借款增加 179.34 亿元，涨幅为 42.54%，主要原因系新增棚户区改造项目贷款约 146 亿元、并购热力集团引入 21.84 亿元长期借款等。2019 年末较 2018 年末发行人长期借款下降 31.13 亿元，降幅为 5.18%，主要原因是部分长期借款转为一年内到期非流动负债。2020 年 9 月末较 2019 年末发行人长期借款增加 5.01 亿元，涨幅为 0.88%，基本保持稳定。

表 6-48：近三年及一期末发行人长期借款结构表

单位：亿元、%

| 借款类别 | 利率区间 | 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 |
| 质押借款 | 4.145-6.130 | 544.26 | 92.66 | 546.63 | 92.38 | 564.67 | 93.69 | 411.06 | 97.50 |
| 抵押借款 | 4.900-6.175 | 11.83 | 2.01 | 5.82 | 0.98 | 4.50 | 0.75 | 4.91 | 1.16 |
| 保证借款 | 4.650-6.230 | 26.52 | 4.52 | 33.73 | 5.70 | 27.69 | 4.59 | 0.68 | 0.16 |
| 信用借款 | 1.20-6.00 | 4.79 | 0.82 | 5.55 | 0.94 | 5.84 | 0.97 | 4.94 | 1.17 |
| 小 计 | | 587.40 | 100.00 | 591.73 | 100.00 | 602.71 | 100.00 | 421.60 | 100.00 |
| 减：一年内到期部分 | | 12.58 | | 21.92 | | 1.77 | | - | |
| 合 计 | | 574.82 | | 569.81 | | 600.94 | | 421.60 | |

（2）应付债券

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，应付债券余额分别为 206,000.00 万元、150,000.00 万元、134,800.00 万元和 254,392.00 万元，占非流动负债比例分别为 4.07%、1.99%、1.82%和 3.41%，占负债总额权重分别为 3.71%、1.81%、1.62%和 3.04%。2018 年末同比减少 5.60 亿元，主要因为“14 乌房债”企业债提前兑付清偿。2019 年末同比减少 1.52 亿元，主要因为“16 乌房 01”公司债行权兑付部分本金。2020 年 9 月末应付债券余额较 2019 年末增加 11.96 亿元，主要是因为发行人于 2020 年 1 月发行“国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划优先级资产支持证券”，发行总额 12 亿元，票面利率 5.50%，报告期末余额为 11.96 亿元。

表 6-49：近三年及一期末发行人非流动负债结构表

单位：亿元、%

| 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 |
| 债券 | 13.48 | 52.99 | 13.48 | 100.00 | 15.00 | 100.00 | 20.60 | 100.00 |
| 资产支持专项计划 | 11.96 | 47.01 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 25.44 | 100.00 | 13.48 | 100.00 | 15.00 | 100.00 | 20.60 | 100.00 |

表 6-50：发行人应付债券及资产支持专项计划要素表

单位：年、亿元、%

| 证券类型 | 证券名称 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 当前余额 | 票面利率 |
|----------|---------------------------|------------|------|------|-----------------|--------------------------|
| 公司债 | 16 乌房 01 | 2016-03-24 | 3+2 | 15 | 行权后 13.48 | 前 3 年 3.54 后 2 年 6.10 |
| 企业债 | 14 乌房债 | 2014-04-25 | 7 | 7 | 0（2018 年提前全额清偿） | 7.27 |
| 资产支持专项计划 | 国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划（优先级） | 2020-1-22 | 10 | 12 | 11.96 | 5.5 |
| 合计 | | - | - | - | 25.44 | - |

（3）长期应付款及专项应付款

2017 年度，长期应付款和专项应付款分属两个科目。根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），自 2018 年度起，发行人原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报。“长期应付款项”中的棚户区改造项目款项，为区县征收与补偿办公室拨入的棚户区改造项目资金

（资本金）。“专项应付款”中的棚户区改造项目款项，主要为乌鲁木齐市财政拨付的政府采购资金和项目配套资本金，政府采购资金专项用于偿还棚户区改造项目贷款，项目配套资本金根据项目进度按计划拨付使用，暂时未使用的部分形成账面余额。报告期内，发行人长期应付款及专项应付款的信息如下。

表 6-51：近三年及一期末发行人长期应付款结构表

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 |
| 长期应付款项 | 108,770.63 | 8.79 | 112,346.42 | 8.33 | 118,699.81 | 10.28 | 108,615.54 | 24.56 |
| 专项应付款 | 1,128,929.38 | 91.21 | 1,235,726.91 | 91.67 | 1,036,206.16 | 89.72 | 333,629.49 | 75.44 |
| 合 计 | 1,237,700.01 | 100.00 | 1,348,073.33 | 100.00 | 1,154,905.97 | 100.00 | 442,245.02 | 100.00 |

表 6-52：近三年及一期末发行人长期应付款项明细表

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 |
| 拨入专款 | 107,221.93 | 95.44 | 108,212.28 | 96.32 | 108,241.20 | 91.19 | 108,054.54 | 99.48 |
| 融资租赁款 | - | - | 4,154.76 | 3.28 | 11,297.62 | 9.52 | - | - |
| 安置费、社保返还 退休人员采暖费等 | 987.70 | 0.88 | - | - | - | - | - | - |
| 危房办--六道湾专 款 | 374.15 | 0.33 | 374.15 | 0.33 | 374.15 | 0.32 | 374.15 | 0.34 |
| 房改售房基金 | 104.91 | 0.09 | 104.91 | 0.09 | 104.91 | 0.09 | 104.91 | 0.10 |
| 物业中心--公用面 积维修基金 | 64.99 | 0.06 | 66.71 | 0.06 | 64.99 | 0.05 | 64.99 | 0.06 |
| 物业转来--南门商 厦维修基金 | 16.94 | 0.02 | 16.94 | 0.02 | 16.94 | 0.01 | 16.94 | 0.02 |
| 未确认融资费用 | - | - | -583.33 | -0.10 | -1,400.00 | -1.18 | - | - |
| 合 计 | 108,770.63 | 100.00 | 112,346.42 | 100.00 | 118,699.81 | 100.00 | 108,615.54 | 100.00 |

发行人长期应付款项主要包括棚改项目专款资金、融资租赁款等。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 108,615.54 万元、118,699.81 万元、112,346.42 万元和 108,770.63 万元，占非流动负债比例分别为 2.15%、1.58%、1.52% 和 1.46%，占负债总额权重分别为 1.96%、1.44%、1.35% 和 1.30%。近三年及一期长期应付款项金额较为稳定，小幅波动主要由于并购热力集团，自 2018 年起新增加该子公司融资租赁款及未确认融资费用等款项。

发行人专项应付款主要包括政府对棚户区改造项目、公共租赁住房项目、热力管网建设项目等拨付的财政款项。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人专项应付款分别为 333,629.49 万元、1,036,206.16 万元、1,235,726.91 万元和 1,128,929.38 万元，占非流动负债比例分别为 6.60%、13.77%、16.68% 和 15.12%，占负债总额权重分别为 6.01%、12.54%、14.86% 和 13.51%。2018 年末专项应付款余额较 2017 年末余额新增 70.26 亿元，涨幅约 158.87%，主要系当年收到政府拨付的棚户区改造项目政府采购资金和配套资本金及置换债券资金等，同时由于并购热力集团，新增热力集团项下的供热基建款项等。

2019 年末专项应付款余额较 2018 年末余额新增 19.95 亿元，涨幅约 17.28%。主要原因为棚户区改造项目的政府采购资金持续累积，新增苇电三期等供热基建款项等。

2020 年 9 月末专项应付款余额较 2019 年末余额减小 10.68 亿元，降幅约 8.64%。

表 6-53：2020 年 9 月末专项应付余额前十大项目

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年 9 月末余额 | |
|----------------|-------------------|--------------|
| | 金额 | 占比 |
| 棚户区改造项目政府采购资金 | 214,879.46 | 19.03 |
| 棚户区改造项目配套资本金 | 245,713.00 | 21.77 |
| 苇电三期基建 | 83,689.00 | 7.41 |
| 置换债券资金 | 83,000.00 | 7.35 |
| 沙区基建 | 61,800.00 | 5.47 |
| 财政公共租赁房专项资金 | 49,050.51 | 4.34 |
| 沙区燃气基建 | 47,349.38 | 4.19 |
| 房地产基建项目拨款（廉租房） | 46,115.43 | 4.08 |
| 苇电三期燃气基建 | 33,420.00 | 2.96 |
| 老旧小区功能性改造提升项目 | 22,900.00 | 2.03 |
| 合计 | 887,916.79 | 78.65 |

表 6-54：2019 年末专项应付余额前十大项目

单位：万元、%

| 项目 | 2019 年末余额 | |
|----------------|-------------------|--------------|
| | 金额 | 占比 |
| 棚户区改造项目政府采购资金 | 343,505.17 | 27.80 |
| 棚户区改造项目配套资本金 | 245,713.00 | 19.88 |
| 置换债券资金 | 83,000.00 | 6.72 |
| 财政公共租赁房专项资金 | 49,048.79 | 3.97 |
| 房地产基建项目拨款（廉租房） | 44,615.43 | 3.61 |
| 沙区燃气基建 | 42,531.34 | 3.44 |
| 苇电三期基建 | 40,026.85 | 3.24 |
| 沙区基建 | 34,500.00 | 2.79 |
| 苇三燃气 | 32,757.60 | 2.65 |
| 三供一业-铁路局片区 | 30,866.90 | 2.50 |
| 合 计 | 946,565.08 | 76.60 |

（4）预计负债

近三年及一期末，发行人预计负债分别为 0 元、0 元、5,296.79 万元和 5,296.79 万元，占非流动负债比例分别为 0%、0%、0.07%和 0.07%，占负债总额权重分别为 0%、0%、0.06%和 0.06%。预计负债主要系 2019 年底并入子公司乌鲁木齐市安保（集团）有限公司，该主体有未决诉讼，因此计提预计负债，详情请参加本募集“第六节、八（一）或有事项”相关表述。

（5）递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为 69,887.68 万元、70,455.91 万元、69,814.63 万元和 69,714.34 万元，占非流动负债比例分别为 1.38%、0.94%、0.94%和 0.93%，占负债总额权重分别为 1.26%、0.85%、0.84%和 0.83%。报告期内，递延收益余额基本保持稳定。递延收益对应政府拨付的建设与棚改有关的项目资金，主要的补贴项目系“棚户区改造专项资金（占比约递延收益总额的 75%）”、“棚户区改造项目补助资金（占比约递延收益总额的 20%）”。

表 6-55：近三年及一期末发行人递延收益明细情况

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.政府补助 | 69,696.00 | 69,714.99 | 70,318.20 | 69,887.68 |
| 其中：棚户区改造项目补助资金 | 14,223.96 | 14,209.56 | 14,193.45 | 14,193.45 |
| 棚户区改造专项资金 | 53,110.15 | 53,110.15 | 53,110.15 | 53,110.15 |
| 煤改气燃气补贴款 | 910.64 | 997.64 | 1,113.64 | 1,229.64 |
| 大气污染治理费 | 478.14 | 523.89 | 584.89 | 645.89 |
| 七道湾村民集约化工程项目 | 643.60 | 661.31 | 684.93 | 708.55 |
| 既有建筑节能改造拨款 | 154.50 | 212.44 | 631.14 | - |
| 精准扶贫 | 58.80 | - | - | - |
| 稳岗补贴 | 46.05 | - | - | - |
| 社保返还 | 1.33 | | | |
| 2.其他 | 87.18 | 99.63 | 137.71 | - |
| 其中：既有建筑节能改造拨款 | - | - | 21.47 | - |
| 特警燃气锅炉房补偿资金 | 87.18 | 99.63 | 116.24 | - |
| 合计 | 69,714.34 | 69,814.63 | 70,455.91 | 69,887.68 |

（三）所有者权益分析

表 6-56：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。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 313,900.00 万元、892,499.53 万元、988,821.13 万元和 988,821.13 万元，占所有者权益的比例分别为 30.35%、49.84%、56.94%和 55.66%。

2018 年末较 2017 年末，发行人实收资本增加 57.86 亿元，涨幅 184.33%，主要变动如下：（1）2018 年 1 月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建[2018]8 号文）《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》，乌鲁木齐市财政局同意将山水雅苑廉租房建设项目资金 727,572,911.39 元和 2017 年拨付的购买商品住房作为公共租赁住房专项资金 400,000,000.00 元（乌财建[2017]615 号）转增国有资本，同时减少南坪康居苑一期廉租房国有资本金 1,652,815.84 元。（2）2018 年 9 月，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》，拨付本公司 750,000,000.00 元，专项用于河马泉新区开发建设项目。（3）2018 年 12 月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建[2018]592 号）《关于拨付注册资本金的通知》，拨付本公司 500,000,000.00 元。（4）2018 年 12 月，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2018]373 号）《关于乌房集团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》，同意将以 2017 年 12 月 31 日基准日净资产 3,154,316,895.86 元持续计算至 2018 年 12 月 31 日净资产作为依据，将乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司无偿划转给本公司，持有 100.00%股权，同时增加本公司国有资本金。

2019 年末较 2018 年末，发行人实收资本增加 9.63 亿元，增幅为 10.79%，主要变动如下：（1）2019 年 10 月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财企[2019]58 号文）《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》，安排 8.60 亿元用于补充乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司资本金。（2）2019 年 12 月，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持有》的批复，同意将乌鲁木齐城市建设综合开发公司（改制后更名为乌鲁木齐众合成城房地产开发有限公司）及其已纳入合并报表范围的子公司乌鲁木齐兴通华泰物业服务公司（改制后更名为乌鲁木齐兴通华泰物业服务有限公司）100%国有股权无偿划转至发行人持有，并以 2018 年 12 月 31 日划转基准日合并报表净资产 48,216,060.46 元增加发行人国有资本金。（3）2019 年

12 月，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额的通知》，安排 5,500.00 万元用于补充乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司资本金。

2020 年 9 月末发行人实收资本较 2019 年末未变化。

2、其他权益工具

其他权益工具—永续债列报余额 24 亿元。根据本公司与乌鲁木齐北银红山发展私募基金签订的永续债券投资合同以及乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会乌国资[2018]41 号文件的批复，由“乌鲁木齐北银红山发展私募资金”按投资合同约定对本公司进行永续债权投资，合同约定：（1）由北银红山一次性支付投资价款，但按照金额分成八笔投资价款，依次命名为第 1 笔投资价款、第 2 笔投资价款、……各笔投资价款统称为第 i 笔投资价款，投资期限为无固定期限；（2）投资收益率为自第 i 笔投资开始日（含）起至第 i 笔投资开始日起满 2+i 年之日（不含）的期间内，为【4.92】%/年；第 i 笔投资开始日起满 2+i 年之日后（含当日）的每个投资年度内为 $(4.92\%+3\%*(N-2-i))$ /年（N 为第 i 笔本基金投资存续年数，且 $N \geq 4$ ），且逐年进行调整，但调整后的投资收益率以 12%/年作为上限；（3）自第 i 笔投资开始日期届满 36 个月之日后，经乌房集团书面通知北银红山，乌房集团有权宣布第 i 笔投资到期；（4）若未发生强制性付息事件，乌房集团可选择将计息周期的利息递延至下一个计息周期的相应的付息日支付。

3、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 36,343.02 万元、238,646.96 万元、80,877.30 万元和 80,877.30 万元，占所有者权益的比例分别为 3.51%、13.33%、4.66% 和 4.50%。

2018 年末较 2017 年末，发行人资本公积增加 20.23 亿元，涨幅 556.65%。主要系 2019 年同一控制下企业合并乌鲁木齐热力（集团）有限公司对 2018 年年末财务报表数据进行重述调整所致。

2019 年末较 2018 年末，发行人资本公积减小 15.78 亿元，降幅 66.11%。主要变动如下：（1）2019 年 12 月，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会乌国资[2019]365 号文件，无偿取得乌鲁木齐城市建设综合开发公司（改制后更名为乌鲁木齐众合成城房地产开发有限公司）100%国有股权，乌鲁木齐城市建设综合开发公司

合并日净资产为 168,446,520.12 元，其中：以 2018 年 12 月 31 日划转基准日合并报表净资产 48,216,060.46 元增加国有资本金，剩余 120,230,459.66 元计入资本公积。(2) 2019 年，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2019]285 号）《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》，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，审计后的所有者权益（归属于母公司所有者权益）1,627,648,428.38 元。交旅投集团以 1,337,927,008.12 元交易价格将所持有的乌鲁木齐热力（集团）有限公司 70.31% 股权转让给乌房集团。2019 年，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2019]287 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》，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，审计后的所有者权益（归属于母公司所有者权益）1,627,648,428.38 元。城投公司以 360,000,000.00 元交易价格转让其持有的乌鲁木齐热力（集团）有限公司 15.22% 给乌房集团。2019 年，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2019]372 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》，将乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司所持有的乌鲁木齐热力（集团）有限公司 14.47% 国有股权采取非公开协议转让至乌房集团，因乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司未实际出资，转让价格为 0.00 元。上述股权交割事宜于 2019 年 12 月完成，乌房集团在享有的合并日乌鲁木齐热力（集团）有限公司净资产份额 1,558,991,391.14 元，与所支付对价 1,697,927,008.12 元的差异-138,935,616.98 元，计入资本公积。同时，同一控制下的企业合并账务处理，使本期资本公积减少 1,558,991,391.14 元。

2020 年 9 月末发行人资本公积较 2019 年末未变化。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 390,391.16 万元、353,393.40 万元、354,471.27 万元和 342,660.16 万元，占所有者权益总额的比重分别为 37.75%、19.73%、20.41% 和 19.29%。报告期内，发行人未分配利润变动幅度不大。

（四）现金流量分析

表 6-57：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 6-58：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 6-59：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 |

1、主营收入及成本分析

发行人当前主要业务包括供暖行业、安保服务行业、房屋租赁、工程施工行业、物业管理行业、房地产开发行业等。报告期内，由于企业合并原因，**发行人利润表的合并口径存在变动**，主要情况如下：（1）2018 年 12 月 13 日发行人非同一控制下企业合并了乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司（原名：乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司），该主体产生的公共租赁住房的房租收入在 2019 年并入合并报表。

（2）2019 年 12 月 31 日发行人同一控制下企业合并了乌鲁木齐热力（集团）有限公司，并对 2018 年全年的利润表进行重述，因此自 2018 年起，发行人供暖收入中包含了热力集团的营收数据。（3）2019 年 12 月 11 日发行人非同一控制下企业合并了乌鲁木齐安保（集团）有限公司，因此对应主体的安保收入要在 2020 年及后期纳入合并报表。

发行人各主营业务板块近三年及一期营业收入、成本和利润按业务分类情况如下表所示：

（1）营业收入分析

近三年及一期，发行人营业收入分别为 115,013.83 万元、376,140.27 万元、267,191.33 万元和 160,144.62 万元。从收入结构上来看，发行人并购热力集团之后，供暖业务成为其主营业务的最大收入来源，2019 年度占比超过 50%；其他主要收入来源为房地产销售、工程施工、房屋租赁、安保服务等。

表 6-60：近三年及一期发行人营业收入构成表

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 |

| 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 |
| 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 |

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。

（2）营业成本分析

近三年及一期，发行人营业成本分别为 93,792.21 万元、370,337.90 万元、231,876.43 万元和 155,947.91 万元。2018 年，公司营业成本较上年同期增加 276,545.69 万元，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 138,461.47 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。

表 6-61：近三年及一期发行人营业成本构成表

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 |

（3）营业毛利润及毛利率分析

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，乌房集团分别实现毛利润 21,221.62 万元、5,802.38

万元、35,314.90 万元和 4,196.70 万元，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 15,419.24 万元，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 29,512.52 万元，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。

表 6-62：近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况表

| 毛利润 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 |
| 供暖毛利 | -14,503.95 | -345.60 | -22,653.28 | -64.15 | -35,644.57 | -614.31 | -676.47 | -3.19 |
| 安保毛利 | 4,645.39 | 110.69 | - | - | - | - | - | - |
| 租金毛利 | 9,541.16 | 227.35 | 20,718.41 | 58.67 | 10,492.96 | 180.84 | 11,349.31 | 53.48 |
| 施工毛利 | 1,071.15 | 25.52 | 1,031.83 | 2.92 | 4,451.05 | 76.71 | 1,720.16 | 8.11 |
| 物业费毛利 | 261.52 | 6.23 | -1,966.31 | -5.57 | -577.96 | -9.96 | -81.48 | -0.38 |
| 售房毛利 | 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 |
| 合计毛利润 | 4,196.70 | 100.00 | 35,314.90 | 100.00 | 5,802.38 | 100.00 | 21,221.62 | 100.00 |
| 毛利率 单位：% | | | | | | | | |
| 分类 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
| 供暖毛利 | -18.32 | | -15.84 | | -26.73 | | -17.63 | |
| 安保毛利 | 12.35 | | 不适用 | | 不适用 | | 不适用 | |
| 租金毛利 | 69.25 | | 85.69 | | 74.98 | | 97.79 | |
| 施工毛利 | 6.22 | | 3.80 | | 3.41 | | 3.65 | |
| 物业费毛利 | 4.54 | | -32.95 | | -14.84 | | -1.97 | |
| 售房毛利 | 38.23 | | 53.30 | | 23.71 | | 15.75 | |
| 其他 | 64.71 | | 80.13 | | 79.83 | | 93.93 | |
| 总体毛利率 | 2.62 | | 13.22 | | 1.54 | | 18.45 | |

2、期间费用分析

表 6-63：近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元、%

| 项目 | 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 |
| 销售费用 | 8,123.01 | 27.79 | 7,328.47 | 17.66 | 6,046.25 | 16.25 | 5,036.72 | 32.58 |
| 管理费用 | 11,036.33 | 37.75 | 17,944.95 | 43.24 | 15,538.15 | 41.75 | 7,983.51 | 51.65 |
| 财务费用 | 10,073.32 | 34.46 | 16,230.60 | 39.11 | 15,632.36 | 42.00 | 2,437.11 | 15.77 |
| 期间费用合计 | 29,232.66 | 100.00 | 41,504.03 | 100.00 | 37,216.76 | 100.00 | 15,457.34 | 100.00 |
| 销售费用占营业收入比例 | | 5.07 | | 2.74 | | 1.61 | | 4.38 |
| 管理费用占营业收入比例 | | 6.89 | | 6.72 | | 4.13 | | 6.94 |
| 财务费用占营业收入比例 | | 6.29 | | 6.07 | | 4.16 | | 2.12 |
| 期间费用合计占营业收入比例 | | 18.25 | | 15.53 | | 9.89 | | 13.44 |

近三年及一期，发行人三大期间费用合计数分别为 15,457.34 万元、37,216.76 万元、41,504.03 万元和 29,232.66 万元，占营业收入的比例分别为 13.44%、9.89%、15.53%和 18.25 %。管理费用是第一大费用类型，销售费用、财务费用的高低则分别取决于当年售房业务销售推广力度、当年融资成本以及可供资本化比例。2017 年至 2019 年，公司期间费用逐年增长，主要受公司职工薪酬与利息支出增加所致。从相关费用占当年营业收入的比例来说，整体较为稳定。

3、其他收益分析

近三年及一期，发行人其他收益金额分别为 1,877.19 万元、20,372.17 万元、18,007.91 万元和 7,708.87 万元。

其他收益主要系热力板块的财政补贴，即采暖期燃气补贴款，该类政府补贴直接计入当年利润表“其他收益”。此外还有零星的减免增值税、以及递延收益的摊销金额（煤改气补贴款、大气污染治理款等补贴性质为资产性补助，发行人收到时计入负债项目递延收益，后期按照对应资产的折旧年限将递延收益向损益类其他收益进行摊销）。上述政府补助作为公司持续且稳定的收入来源，为利润形成有益补充。

2018 年较 2017 年确认的其他收益增长 1.85 亿元，涨幅 985%，主要系 2018 年利润表并入了热力集团，因此热力板块的财政补贴呈现了明显的增长。2019 年较 2018 年确认的其他收益减小 0.24 亿元，降幅 12%，燃气补贴款依据公司采暖期耗用的天然气量核定，当年适逢暖冬，公司通过生产管理措施控制天然气耗用量减少，，补贴规模有所下降。

表 6-64：近三年及一期发行人其他收益明细表

单位：万元、%

| 项目 | 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 |
| 采暖期燃气补贴款 | 7,271.16 | 94.32 | 17,761.84 | 98.63 | 19,780.53 | 97.10 | 1,141.93 | 60.83 |
| 减免增值税 | 223.58 | 2.90 | - | - | 386.03 | 1.89 | 401.15 | 21.37 |
| 递延收益-煤改气补贴款 | 87.00 | 1.13 | 116.00 | 0.64 | 116.00 | 0.57 | 116.00 | 6.18 |
| 既有建筑节能改造拨款 | 57.94 | 0.75 | - | - | - | - | 53.02 | 2.82 |
| 递延收益-大气污染治理费 | 45.75 | 0.59 | 61.00 | 0.34 | 61.00 | 0.30 | 61.00 | 3.25 |
| 递延收益-七道湾村民集约化项目 | 17.71 | 0.23 | 23.62 | 0.13 | 23.62 | 0.12 | - | - |
| 其他 | 5.72 | 0.07 | 45.45 | 0.25 | 5.00 | 0.02 | 104.10 | 5.55 |
| 合 计 | 7,708.87 | 100.00 | 18,007.91 | 100.00 | 20,372.17 | 100.00 | 1,877.19 | 100.00 |

4、投资收益

发行人近三年及一期投资收益金额分别为 1,463.36 万元、1,682.69 万元、1,818.38 万元和 2,505.80 万元。主要权益法核算的长期股权投资形成的投资收益、理财等固定收益产品结息所得。

表 6-65：近三年及一期发行人投资收益明细表

单位：万元、%

| 项目 | 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 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | - | - | -38.77 | -2.13 | 145.36 | 8.64 | - | - |
| 其他 | 2,505.80 | 100.00 | 1,857.15 | 102.13 | 1,537.34 | 91.36 | 1,463.36 | 100.00 |
| 合 计 | 2,505.80 | 100.00 | 1,818.38 | 100.00 | 1,682.69 | 100.00 | 1,463.36 | 100.00 |

5、公允价值变动损益

发行人公允价值变动损益全部来自按公允价值计量的投资性房地产。发行人近三年及一期公允价值变动损益分别为 19,071.12 万元、18,911.03 万元、13,251.45 万元和 0 元。近年来，持续下降，主要系交付使用的出租房产面积减少与乌鲁木齐市房价上涨速度放缓所致。最近三年，发行人投资性房地产的公允价值变动损益情况如下：

表 6-66：近三年发行人投资性房地产的公允价值变动损益情况表

单位：万元、%

| 年度 | 投资性房地产构成 | 公允价值变动损益 | 增值率 | 评估报告编号 | 合计 |
|---------|---|-----------|------|--------------------|-----------|
| 2017 年度 | 发行人母公司持有的 29,977 万套，建筑面积合计 162.91 万平方米的房产 | 19,052.10 | 2.55 | 天合评报字【2018】1-023 号 | 19,071.12 |

| | | | | | |
|---------|---|-----------|-------|---------------------|-----------|
| | 子公司乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司持有的 5 套，建筑面积合计 0.13 万平方米的配套商业房产 | 19.02 | 2.83 | 天合评报字【2018】1-021 号 | |
| 2018 年度 | 发行人母公司持有的 36,229 套，建筑面积合计 192.74 万平方米的房产 | 11,603.00 | 1.26 | 天合评报字【2019】1-0052 号 | 18,911.03 |
| | 子公司乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司持有的 5 套，建筑面积合计 0.13 万平方米的配套商业房产 | 8.03 | 1.16 | 天合评报字【2019】1-0038 号 | |
| | 子公司乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司持有的 711 套，建筑面积合计 4.66 万平方米的投资性房地产 | 7,300.00 | 38.48 | 天合评报字【2019】1-0042 号 | |
| 2019 年度 | 发行人母公司持有的 36,882 套，建筑面积合计 197.39 万平方米的投资性房地产 | -3,450.00 | -0.36 | 天合评报字【2020】1-0045 号 | 13,251.45 |
| | 子公司乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司持有的 5 套，建筑面积合计 0.13 万平方米的配套商业房产 | -16.96 | -2.43 | 天合评报字【2020】1-0013 号 | |
| | 子公司乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司持有的 724 套，建筑面积合计 4.73 万平方米的投资性房地产 | 1,732.70 | 6.56 | 天合评报字【2020】1-0014 号 | |
| | 子公司乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司持有的 8,037 套，建筑面积合计 46.53 万平方米的投资性房地产 | 5,447.55 | 2.77 | 天合评报字【2020】1-0027 号 | |
| | 合并层面抵消未实现内部交易损益，导致投资性房地产账面价值比公允价值减少 9,538.17 万元，年底根据差额调整公允价值变动损益 9,538.17 万元（内部交易由子公司恒信民生承建母公司的公共租赁房项目引起） | 9,538.17 | - | - | |

2017 年末投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2018】1-023 号、天合评报字【2018】1-021 号）。2018 年末投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2019】1-0052 号、天合评报字【2019】1-0042 号、天合评报字【2019】1-0038 号）。2019 年投资性房地产公允价值确认依据为新疆天合资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（天合评报字【2020】1-0045 号、天合评报字【2020】1-0014 号、天合评报字【2020】1-0027 号、天合评报字【2020】1-0013 号）。

发行人投资性房地产由持有的住宅和商业地产构成，采用公允价值模式计量，

每年末依据第三方评估机构根据市场法评定的价值确定相应的公允价值。报告期内发行人投资性房地产的公允价值变动与所处区域的房地产市场行情变动无明显差异，相关公允价值变动具有合理性。其中，2017 年，房地产项目山水雅苑小区（廉管中心）的增值率较高，主要为按成本价新转入以公允价值模式计量的投资性房地产项目，其原账面价值与市场公允价值差异较大。2018 年，房地产项目西山绿岛家苑、天山康居苑一期、阳光雅润苑一期、水韵康居苑一期、头区南坪康居苑、米东康居苑增值率较高，主要由于项目处于乌鲁木齐市较偏僻的位置，随着乌鲁木齐市城市的扩容，现有市场价涨幅较大，而房地产项目新疆金域缇香一期、名都小区、波斯坦花园、悦府山水小区增值率较高，主要是发行人为响应国家降低房产整体库存量的政策以购代建回购的投资性房地产，因为回购价格较市场公允值低，所以当期末投资性公允价值变动较大。2019 年，房地产项目春和怡苑一期增值率较高，主要由于项目处于乌鲁木齐市较偏僻的位置，随着乌鲁木齐市城市的扩容，现有市场价涨幅较大。

6、营业外收入及营业外支出

发行人近三年及一期营业外收入分别为 2,977.96 万元、11,256.16 万元、16,292.87 万元和 5,485.79 万元。营业外收入主要归集发行人非日常经营活动所获得的补贴收入、非同控企业合并形成的营业外收入等事项。

发行人近三年及一期营业外支出分别为 66.83 万元、337.45 万元、536.78 万元和 729.83 万元。营业外支出主要系非流动资产毁损报废损失、对外捐赠支出等。

表 6-67：近三年及一期发行人营业外收入明细表

单位：万元、%

| 项目 | 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 |
| 补贴收入 | - | - | 10,559.86 | 64.81 | 10,336.12 | 91.83 | - | - |
| 子公司非同控合并 | - | - | 3,716.35 | 22.81 | - | - | 2,014.78 | 67.66 |
| 其他 | 5,257.63 | 95.84 | 1,161.74 | 7.13 | 130.19 | 1.16 | 963.18 | 32.34 |
| 与企业日常活动无关的政府补助 | 222.84 | 4.06 | 466.70 | 2.86 | 732.51 | 6.51 | - | - |
| 非流动资产毁损报废利得 | 5.33 | 0.10 | 289.71 | 1.78 | 3.45 | 0.03 | - | - |
| 滞纳金 | - | - | 87.90 | 0.54 | 50.60 | 0.45 | - | - |
| 罚款 | - | - | 10.61 | 0.07 | 3.29 | 0.03 | - | - |
| 合计 | 5,485.79 | 100.00 | 16,292.87 | 100.00 | 11,256.16 | 100.00 | 2,977.96 | 100.00 |

2017 年 5 月 31 日，发行人并购天山丽都旅游的 87% 股权，系非同一控制下企

业合并，支付对价 2,560.00 万元，可辨认净资产公允价值 4,574.78 万元，合并时差价形成营业外收入 2,014.78 万元。

2019 年 12 月 11 日，发行人并购乌鲁木齐安保（集团）100% 股权，系非同一控制下企业合并，支付对价 20,181.20 万元，可辨认净资产公允价值 23,897.56 万元，合并时差价形成营业外收入 3,716.35 万元。

7、净利润和净利率分析

近三年及一期，公司的净利润分别为 19,091.00 万元、1,975.95 万元、16,302.58 万元和-12,544.84 万元。同期销售净利率分别为 16.60%、0.53%、6.10%和-7.83%。

8、总资产收益率和净资产收益率分析

表 6-68：近三年及一期发行人盈利指标简表

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------|--------------|---------|---------|---------|
| 总资产收益率 | -0.12% | 0.162% | 0.024% | 0.420% |
| 净资产收益率 | -0.71% | 0.92% | 0.14% | 2.15% |

注：2020 年 1-9 月净资产收益率、总资产收益率指标未进行年化处理。

近三年及一期，发行人总资产收益率分别为 0.42%、0.024%、0.162%和-0.12%，净资产收益率分别为 2.15%、0.14%、0.92 及-0.71%。发行人总资产收益率和净资产收益率处于较低水平且有所波动，主要由于发行人承担的城市供暖业务利润率较低，同时报告期内新并入资产额度较大所致。

9、收到的政府补贴

近三年，发行人收到的政府补贴情况如下：

表 6-69：近三年发行人收到的政府补贴情况表

单位：万元

| 归属的会计科目 | 补贴项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 | 补贴依据 | 实际到账情况 |
|---------|---------|---------|---------|---------|--|--------|
| 其他收益 | 煤改气补贴款 | 116.00 | 116.00 | 116.00 | 《2012 年乌鲁木齐市燃煤供热锅炉天然气改造补贴资金拨付办法》（乌建发[2012]192 号） | 已到账 |
| | 大气污染治理费 | 61.00 | 61.00 | 61.00 | 《关于下达乌鲁木齐市大气污染治理项目 2013 年中央预算内投资计划的通知》（乌发改环资[2013]582 号） | 已到账 |

| | | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---|-------------------------------|
| | 供热办锅炉低氮燃烧改造补贴金 | 31.50 | - | - | 《乌鲁木齐市 2019 年燃气供热锅炉低氮燃烧改造实施方案》和乌鲁木齐市财政编号为 65010062094633 的财政直接支付凭证 | 已到 账 |
| | 社保返还稳岗补贴 | 4.65 | 5.00 | - | 《关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知》（新人社函〔2018〕443 号） | 已到 账 |
| | 采暖期燃气补贴款（燃气运营补贴） | 17,761.84 | 19,780.53 | 1,141.93 | 《乌鲁木齐市供热行业天然气运行补贴办法》（乌建发〔2016〕810 号） | 已到 账 |
| | 既有建筑节能改造政府奖励资金 | - | - | 53.02 | 乌鲁木齐市沙依巴克区建设局拨款入账凭证 | 已到 账 |
| | 减免增值税 | - | 385.65 | 399.93 | 财政部、国家税务总局《关于供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕94 号）和《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕38 号） | 已到 账 （税 收 减 免） |
| | 供热计量改造项目政府补贴资金 | - | - | 104.10 | 乌鲁木齐市供热行业管理办公室《关于下发 2015 年既有建筑供热计量改造任务的通知》 | 已到 账 |
| | 小计 | 17,974.99 | 20,348.18 | 1,875.98 | - | - |
| 营业外 收入 | 补贴收入 | 10,559.86 | 10,336.12 | - | 财政部、国家税务总局《关于供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕94 号）和《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕38 号） | 已到 账 （税 收 减 免） |
| | 既有建筑节能改造拨款 | 418.70 | 532.51 | - | 乌鲁木齐市建筑节能墙体材料革新办公室、天山区建设局等多笔拨款入账凭证 | 已到 账 |
| | 收燃煤应急锅炉检修资金 | - | 200.00 | - | 乌鲁木齐市财政票号分别为 01812846 和 01812847 的财政支付凭证回单 | 已到 账 |
| | 收党委锅炉房补贴款 | 48.00 | - | - | 乌鲁木齐市供热行业管理办公室《关于拨付 2013 热电联产区域燃气替代燃煤热源工程资金的用款审批表》 | 已到 账 |

| | | | | | |
|----|-----------|-----------|----------|---|---|
| 小计 | 11,026.56 | 11,068.63 | - | - | - |
| 合计 | 29,001.55 | 31,416.81 | 1,875.98 | - | - |

（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，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。

五、有息债务情况

（一）有息负债构成

表6-70：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 6-71：一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 6-72：一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 |

1、质押类增信方式融资

发行人在质押贷款中将未来收益权或未来相关应收款项质押：（1）乌鲁木齐市（城中村）改造项目政府购买合同项下的应收账款。（2）乌鲁木齐发房地产开发（集团）有限公司山水兰德公租房租金收益权。（3）乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司与乌鲁木齐市棚户改去区改造工程作领导小组办公室签订的《2014 年-2017 年棚改政府购买服务合同》项下享有的全部权益和收益。（4）乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司与乌鲁木齐市棚户改去区改造工程作领导小组办公室于 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）。（5）乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组办公室于 2017 年 2 月 10 日签署的《乌鲁木齐市 2017 年棚户区改造项目-天山区一期等 11 个项目政府购买服务协议》项下享有的权益和收益的 80%（包括但不限于《乌鲁木齐市 2017 年棚户区改造项目-天山区一期等 11 个项目政府购买服务协议》的采购资金及其他资金）。（6）乌鲁木齐房地产开发（集团）有限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）。（7）乌鲁木齐房地产开发（集团）有限

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）。（8）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款作为质押，向质权人提供担保。

发行人在并购贷款中将并购标的股权（即子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司 85.53% 股权、乌鲁木齐安保（集团）有限公司 100% 股权）质押。

2、保证类增信方式融资

该类增信涉及短期借款、长期借款和资产证券化。短期借款系子公司的经营周转借款，主要由发行人母公司提供保证担保；长期借款为母公司的房地产项目开发贷，由乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司、乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司提供保证担保。发行人发行的资产证券化（“国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划”），由乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司提供保证担保。

3、抵押类增信方式融资

主要是发行人母公司推进房地产项目时借入的开发贷，属于中长期贷款，抵押标的物为固定资产、投资性房地产、存货（在建项目及完工待售项目）。

六、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 6-73：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。

七、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 6-74：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 | — | |

八、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 6-75：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 6-76：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。

九、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，发行人继续保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。

第七节 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。

第八节 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能生效。

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。

第九节 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：010-88300842

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，或涉嫌重大违法违规被有权机关调查的，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。

第十节 其他重要事项

一、上市交易服务

本期债券发行结束后，发行人将向上海证券交易所提出上市流通申请。专业投资者可通过上交所固定收益证券综合电子平台进行本期债券交易。

二、发行人及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其董事、监事和高级管理人员不存在受有权机关稽查、行政处罚、通报批评事项，不存在被采取司法强制措施的情况。

三、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、发行人商业信用情况

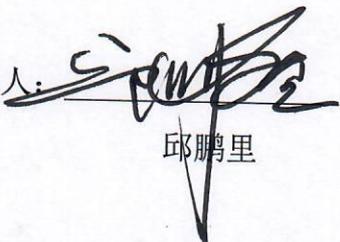
经查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国人民银行征信系统、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、中国执行信息公开网、中国裁判文书网等网站，近三年及一期，发行人及其控股股东、实际控制人、重要子公司的整体信用状况较好。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



邱鹏里

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2021年3月24日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



邱鹏里



周永军



徐以丰



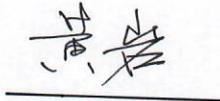
刘峻



安永红



赵斌



黄岩

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

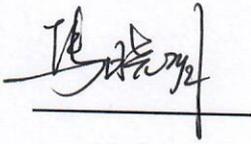
2021年3月24日



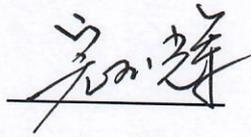
(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

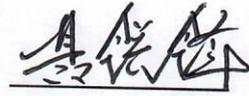
全体监事签名：



马晓明



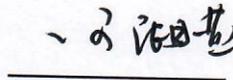
完玉辉



聂锐



侯爽



何湘燕

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司



2021年3月24日

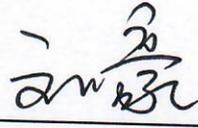
(三) 发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

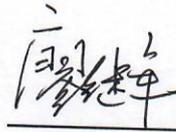
全体其他高级管理人员签名：



程喜兴



刘豪



廖继军

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司



2021年3月24日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字： 王天伟

刘景阳

法定代表人签字（授权代表人）： 李



受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 王伟

刘黎阳

法定代表人签字（授权代表人）： 李



2021 年 3 月 24 日

国开证券股份有限公司基本授权书格式

编号:2020-211-N-GG-06

国开证券股份有限公司



授权书

(被授权人: 孟天山, 职务: 副总裁)

第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、合同专用章用印请示事项。



发行人律师声明

本所及签字律师已阅读本募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认本募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名:

刘建

段文文

律师事务所负责人签名:

姜勇

新疆元正盛业律师事务所

2021年3月24日



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认本募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

居秉均 曾玉波 _____

会计师事务所负责人签名：

石文光

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

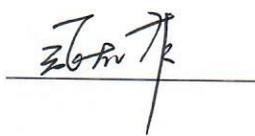


2021年3月24日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认本募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

_____  _____ 

会计师事务所负责人签名：

_____  _____

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2017年3月24日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的评级报告的内容无异议，确认本募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：

曹焱东

谢宁

张建

评级机构负责人签名：

吕相东

大公国际资信评估有限公司



第十二节 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）中国证监会核准本次发行的文件；
- （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：010-88300842

传真：010-88300837