



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

## 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 主体与相关债项2021年度跟踪评级报告

## 目录

评定等级及主要观点
跟踪债券及募资使用情况
发债主体
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
偿债能力



## 信用等级公告

大公报 SDP【2021】076 号

大公国际资信评估有限公司通过对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司及“21 乌房 01”的信用状况进行跟踪评级，确定乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“21 乌房 01”的信用等级维持 AA+。

特此通告。



大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宁

二〇二一年六月二十六日



## 评定等级

### 主体信用

跟踪评级结果	AA+	评级展望	稳定
上次评级结果	AA+	评级展望	稳定

### 债项信用

债券简称	发行额 (亿元)	年限 (年)	跟踪 评级 结果	上次 评级 结果	上次 评级 时间
21 乌房 01	13.00	5 (3+2)	AA+	AA+	2021.03

### 主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2020	2019	2018
总资产	980.79	1,005.28	1,005.52
所有者权益	176.13	173.67	179.07
总有息债务	607.13	612.70	625.99
营业收入	31.81	26.72	37.61
净利润	1.16	1.63	0.20
经营性净现金流	-0.65	10.24	-38.29
毛利率	13.99	13.22	1.54
总资产报酬率	0.39	0.43	0.29
资产负债率	82.04	82.72	82.19
债务资本比率	77.51	77.91	77.76
EBITDA 利息保障倍数(倍)	2.37	2.27	2.79
经营性净现金流/总负债	-0.08	1.23	-5.54

注: 公司提供了 2020 年财务报表, 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年财务报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告。本报告中, 公司 2018 年财务数据使用 2019 年审计报告年初数。

## 主要观点

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司(以下简称“乌房集团”或“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。跟踪期内, 公司在乌鲁木齐市经济发展中仍具有重要地位, 继续获得乌鲁木齐市人民政府(以下简称“乌鲁木齐市政府”)在政府补助方面的大力支持, 公司业务种类较多, 2020 年公司新增安保业务, 业务结构进一步丰富。但同时, 公司在建及拟建项目待投资规模仍较大, 存在较大资金支出压力, 应收类款项规模仍很大, 存在较大资金占用压力, 公司总负债规模仍较大, 资产负债率水平仍较高, 存在一定的偿债压力。

## 优势与风险关注

### 主要优势/机遇:

- 公司作为乌鲁木齐市保障房、棚户区改造建设以及国有资产经营管理的重要主体, 在地方经济发展中仍具有重要作用;
- 2020 年, 公司继续获得乌鲁木齐市政府在政府补助方面的大力支持;
- 公司业务种类较多, 包括供暖、建筑施工、房屋租赁和物业管理等, 2020 年公司新增安保业务, 业务结构进一步丰富。

### 主要风险/挑战:

- 公司在建及拟建项目待投资规模仍较大, 存在较大资金支出压力;
- 公司应收类款项规模仍很大, 存在较大资金占用压力;
- 公司总负债规模仍较大, 资产负债率水平仍较高, 存在一定的偿债压力。

评级小组负责人: 曹业东

评级小组成员: 谢宁

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V.3，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
<b>要素一：偿债环境（48%）</b>	<b>5.00</b>
（一）区域环境	5.00
<b>要素二：财富创造能力（37%）</b>	<b>4.99</b>
（一）市场竞争力	5.34
（二）盈利能力	1.00
<b>要素三：偿债来源与负债平衡（15%）</b>	<b>5.29</b>
（一）债务状况	4.00
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	6.76
<b>调整项</b>	<b>无</b>
<b>主体信用等级</b>	<b>AA+</b>

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形  
 评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

## 评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	21 乌房 01	AA+	2021/03/24	曹业东、张 建、谢宁	城市基础设施建 设投融资企业信 用 评 级 方 法 (V.3)	<a href="#">点击阅 读全文</a>
AA+/稳定	-	-	2020/06/24	曹业东、张 建、谢宁	城市基础设施建 设投融资企业信 用 评 级 方 法 (V.2.1)	<a href="#">点击阅 读全文</a>
AA/稳定	-	-	2013/04/09	杨姗姗、曹 洁、梁艳	行业信用评级方 法	<a href="#">点击阅 读全文</a>



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象与大公、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象/发布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



## 跟踪评级说明

根据大公承做的乌房集团存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

## 跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

**表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元）**

债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
21 乌房 01	13.00	13.00	2021.04.20 ~ 2026.04.20	偿还到期公司债券	已按募集资金要求全部使用

数据来源：根据公司提供资料整理

## 发债主体

公司成立于 2006 年 9 月 19 日，是 2006 年 6 月经乌鲁木齐市政府（乌政办【2006】170 号）批准，由乌鲁木齐市政府授权乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（以下简称“乌鲁木齐市国资委”）对公司出资，在原乌鲁木齐市房产局房屋经营公司（以下简称“房产局房屋公司”）等事业单位的基础上改制重组成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本 3.80 亿元。经多次增资，截至 2020 年末，公司注册资本仍为 31.39 亿元，实收资本仍为 98.88 亿元，乌鲁木齐市国资委仍是公司唯一股东和实际控制人（见附件 1-1）。

截至 2020 年末，公司合并范围内一级子公司合计 14 家（见附件 1-3），其中，根据乌鲁木齐市国资委《关于同意乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司对新疆绎祺房地产开发有限公司增资并调整股权结构的批复》（乌国资【2019】317 号），同意公司对新疆绎祺房地产开发有限公司（以下简称“绎祺公司”）增资 5.70 亿元，自此，公司对其持股比例由 49% 增至 52%，并纳入合并报表，相关工商变更已于 2020 年 3 月完成。

公司董事会仍共七人，其中董事长一人；公司监事会仍共有成员五人，其中监事会主席一人。公司按照《中国共产党章程》成立党委和各子公司党组织，其中党委书记一人，董事长、党委书记由一人担任，党委是公司的政治领导核心。公司仍设总经理一名，副总经理若干，由董事会决定聘任或解聘；公司职能部门仍包括资产管理部、质量安全监督部、财务部、工程技术部等部门。

根据中国人民银行出具的企业基本信用信息报告，截至 2021 年 5 月 14 日，



公司本部未曾发生信贷违约事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的各类债务融资工具已到期的均按期兑付本期，存续期债务融资工具均按时付息。截至本报告出具日，公司无违规或被监管处罚的情形。

## 偿债环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；2020 年在疫情背景下，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松，2021 年城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但风险整体可控；2020 年，受疫情影响，乌鲁木齐市主要经济指标同比有所下降，地方政府债务压力较重。

### （一）宏观环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，2020 年我国经济运行稳步复苏，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国国内生产总值（以下简称“GDP”）达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。其中，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%，三季度同比增长 4.9%，四季度同比增长 6.5%。2021 年一季度，我国经济复苏进程整体稳健，GDP 同比增速高达 18.3%；环比增长 0.6%；两年平均增速 5.0%<sup>1</sup>。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，面对后疫情时代，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

<sup>1</sup> 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。



## （二）行业环境

2020 年，在疫情背景下，各部委陆续出台相关政策推动城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松；2021 年以来，中央延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。2020 年，在疫情的背景下，多个省份的公共预算收入和以土地出让金为主的基金预算收入出现明显下滑，地方财政收入承压，城投企业相关业务进度及资金结算或受到一定程度影响。为应对相关影响，解决城投企业短期资金压力，上半年各部委陆续出台相关政策推动支持地方政府及城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松。下半年随着疫情得到有效控制和我国经济的稳步恢复，加上信用风险事件的冲击，城投企业面临的融资环境有所收紧。

在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2021 年 4 月，国务院发布的《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发【2021】5 号）（以下简称“国发 5 号文”）明确了要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现了中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

## （三）区域环境

2020 年，受疫情影响，乌鲁木齐市地区生产总值及一般公共预算收入同比有所下降，地方政府债务压力较重。

乌鲁木齐全市下辖七个区、一个县，总面积 14,216.30 平方千米，建成区面积 436.00 平方千米；根据乌鲁木齐市第七次人口普查数据，2020 年乌鲁木齐常住人口 405.43 万人。

2020 年，乌鲁木齐市实现地区生产总值 3,337.3 亿元，按可比价计算，同比增长 0.3%，三次产业结构调整为 0.8:27.2:72.0。同期，乌鲁木齐市规模以上工业增加值为 669.48 亿元，按可比价计算，同比增长 8.5%；按轻重工业划分，



轻工业增加值 78.66 亿元，增长 4.1%；重工业 590.82 亿元，增长 14.8%。同期，全年固定资产投资同比增加 0.3%，增速同比减少 1.7 个百分点，其中第一产业投资同比下降 94.0%；第二产业投资同比下降 1.0%，其中工业投资下降 0.9%；第三产业投资同比增长 1.3%。受疫情影响，乌鲁木齐市 2020 年社会消费品零售总额 1,043.5 亿元，同比下降 19.8%；按行业划分，批发和零售业零售额 933.80 亿元，同比下降 18.2%；住宿和餐饮业零售额 109.71 亿元，同比下降 31.3%。同期，乌鲁木齐市实现进出口总额 455.87 亿元，同比下降 11.0%，其中出口 288.51 亿元，同比下降 13.7%；进口 167.36 亿元，同比下降 6.0%。

**表 2 2018~2020 年乌鲁木齐市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	3,337.32	0.3	3,413.26	6.5	3,099.77	7.8
一般预算收入	392.64	-16.9	472.46	3.1	458.28	14.4
规模以上工业增加值	669.48	8.5	675.03	1.7	732.56	2.3
全社会固定资产投资	-	0.3	-	2.0	-	10.0
社会消费品零售总额	1,043.5	-19.8	1,389.19	2.6	1,353.99	2.8
三次产业结构	0.8:27.2:72.0		0.8:26.6:72.6		0.8:30.6:68.6	

数据来源：2018~2020 年乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报

2020 年，乌鲁木齐市实现一般预算收入 392.64 亿元，同比减少 16.9%，其中税收收入 247.22 亿元，同比减少 17.83%，占一般预算收入比重同比下降至 62.96%；受疫情影响，乌鲁木齐市增值税（含改征增值税）、企业所得税、个人所得税和城市维护建设税同比分别下降 13.40%、23.21%、14.31%和 5.98%；非税收入占一般预算收入比重增加 0.72 个百分点至 37.04%，主要为国有资产经营收入。同期，乌鲁木齐市政府性基金收入同比大幅增加 39.94%至 262.59 亿元，对财政收入的贡献度较大；乌鲁木齐市政府性基金收入以土地使用权出让收入为主，易受国家宏观调控政策和土地市场等因素影响。同期，转移性收入在财政本年收入中占比提高 1.53 个百分点至 21.78%，是财政本年收入的重要补充。2020 年，乌鲁木齐市一般预算支出 587.40 亿元，同比减少 5.30%；全市政府性基金支出为 320.34 亿元，同比减少 7.45%。截至 2020 年末，乌鲁木齐市地方政府债务余额 1,188.94 亿元，其中一般债务余额 405.54 亿元，专项债务余额 783.40 亿元，债务规模较大，债务压力较重。



## 财富创造能力

作为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，公司在乌鲁木齐市城市建设和经济发展中仍具有重要地位，业务种类较多；2020 年，受益于新增安保业务收入，公司营业收入同比有所增长，业务结构进一步丰富，供暖业务收入依然是公司营业收入最主要的组成部分。

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，主要负责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，在乌鲁木齐市城市建设和经济发展中仍具有重要地位；公司业务种类较多，包括供暖、建筑施工、房屋租赁和物业管理等，2020 年公司新增安保业务，业务结构进一步丰富。

2020 年，公司实现营业收入 31.81 亿元，同比增加 5.09 亿元，主要系新增安保业务收入较多所致。其中，公司供暖业务收入同比略有增加，在营业收入中占比仍最高，为 47.05%；受益于结算规模增加，公司建筑施工业务收入同比增加 2.92 亿元，在营业收入中占比同比有所增加；受房屋租赁和房地产销售周期以及疫情影响，公司房屋租赁及房屋销售业务收入同比均有所下降；公司以物业管理、监理和设计等为主的其他业务收入继续增长，在营业收入中占比继续提高。

毛利润及毛利率方面，2020 年，公司毛利润及毛利率均有所增加，其中新增安保业务板块毛利率水平较高，对公司盈利能力提供一定支持；同时，公司供暖业务公益性较强、运营成本较高，对综合毛利率有所损耗。建筑施工板块，受项目后期结算规模增加影响，建筑施工业务板块毛利润及毛利率水平大幅提高。同期，房屋租赁业务毛利率同比略有提高。受房地产开发项目销售周期影响，2019 年团购售房收入较多，而 2020 年尾盘销售，公司房屋销售业务毛利率有所减少。同期，公司获得拆迁补偿，计入其他业务收入，公司其他业务毛利润及毛利率水平同比均有所提高。



**表 3 2018~2020 年公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	31.81	100.00	26.72	100.00	37.61	100.00
供暖业务	14.96	47.05	14.30	53.53	13.33	35.45
安保业务	5.99	18.82	-	-	-	-
建筑施工	5.63	17.69	2.71	10.15	13.07	34.74
房租	2.01	6.32	2.42	9.05	1.40	3.72
房屋销售	0.85	2.67	5.75	21.51	8.58	22.82
其他业务	2.37	7.46	1.54	5.76	1.23	3.28
毛利润	4.45	100.00	3.53	100.00	0.58	100.00
供暖业务	-1.54	-34.60	-2.27	-64.15	-3.56	-614.31
安保业务	1.14	25.52	-	-	-	-
建筑施工	1.47	32.96	0.10	2.92	0.45	76.71
房租	1.73	38.94	2.07	58.67	1.05	180.84
房屋销售	0.39	8.66	3.06	86.76	2.04	350.77
其他业务	1.27	28.52	0.56	15.79	0.61	105.99
毛利率		13.99		13.22		1.54
供暖业务		-10.28		-15.84		-26.73
安保业务		18.97		-		-
建筑施工		26.06		3.80		3.41
房租		86.22		85.69		74.98
房屋销售		45.40		53.30		23.71
其他业务		53.48		36.26		49.91

数据来源：根据公司提供资料整理

### （一）供暖业务

2020 年，供暖业务依然是公司营业收入最主要的组成部分；供暖业务公益性较强、运营成本较高，该业务毛利率仍为负。

公司供暖业务由子公司乌鲁木齐市友好热力有限责任公司（以下简称“友好热力”）与乌鲁木齐热力（集团）有限公司（以下简称“热力集团”）运营，在乌鲁木齐市供热面积占比约为 70%。友好热力与热力集团均为乌鲁木齐市 44 家热力企业中的成员，其中热力集团为公司供暖业务的主要运营主体，是乌鲁木齐市最大的集中供热企业。热力集团成立于 1984 年，是由乌鲁木齐市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企，2006 年列入由乌鲁木齐国资委监管的重点国有企业行列。

截至 2020 年末，公司供热价格统一为 22.00 元/平方米。2020 年，公司实现供暖业务收入 14.96 亿元，同比增加 4.62%；供暖业务毛利率为-10.28%，同比增加 5.56 个百分点，主要系供热面积增加使得收入增加且部分供热调用热电联产降低供热成本所致，但该业务公益性较强、运营成本较高，毛利率仍为负。

**表 4 截至 2020 年末公司主要在建供暖管网建设项目情况（单位：万元）**

项目名称	总投资	已投资
水龙湾片区集中供热管网建设项目工程	56,080.26	437.03
乌鲁木齐热电厂供热能力提升改造配套热网工程	44,958.38	3,067.67
乌鲁木齐城市供热管网更新、改造项目	11,991.48	1,386.09
2020 年燃气供热锅炉超低氮节能改造项目	4,484.31	0.28
<b>合计</b>	<b>117,514.43</b>	<b>4,891.07</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司在建供暖管网项目总投资 11.75 亿元，已完成投资 0.49 亿元。公司在建供暖管网项目主要为解决乌鲁木齐市内部分供暖设备老化等问题，待建设完毕后，公司供热效率会提高，供热面积将有所增大。同期，公司供热业务暂无拟建项目。

## （二）安保业务

2020 年，公司新增安保业务，收入规模较大且毛利率水平较高，未来随着业务范围扩大，该项业务将对公司盈利能力提供进一步支持。

子公司乌鲁木齐安保（集团）有限公司（以下简称“安保集团”）主要提供安保服务，服务范围主要集中在乌鲁木齐全市范围内，在维护社会治安秩序和综合治理方面有重要作用。安保业务经营范围包括为党政机关、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。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。安保集团未来计划向乌鲁木齐市以外地区发展业务，拓展企业发展空间。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。

以 2019 年 12 月 31 日为基准日，乌房集团对安保集团进行了非同一控制下企业合并，根据合并准则安保集团合并日前的损益不纳入公司合并报表，安保集团的安保收入在 2020 年及后期纳入公司合并报表。2020 年，公司实现安保业务收入 5.99 亿元，在营业收入中占比 18.82%，毛利率为 18.97%，盈利水平较高，未来随着业务范围扩大，该项业务将对公司盈利能力提供进一步支持。



### （三）建筑施工

公司主要承担外接工程和商业开发项目，2020 年，受益于项目结算规模较大，公司建筑施工业务收入同比大幅提高。

公司建筑施工业务主要由子公司乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司（以下简称“建安公司”）运营，建安公司具有房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政工程三级资质，通过招投标承接外接工程以及集团公司商业开发项目，并承接公司节能改造和公房维修工程。

**表 5 2018~2020 年公司建筑施工收入情况（单位：万元）**

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房屋建筑	46,816.42	24,503.86	130,138.25
电力工程	-	2,385.32	73.83
市政工程	9,314.34	231.53	441.91
其他工程	137.61	-	-
<b>合计</b>	<b>56,268.37</b>	<b>27,120.71</b>	<b>130,653.99</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年，公司实现工程施工收入 5.63 亿元，同比增加 2.91 亿元，毛利率同比增加 22.26 个百分点，主要系建安公司承接乌鲁木齐市政府市内靓化工程项目，后期结算规模增加所致。

### （四）房屋租赁

公司是乌鲁木齐市保障房运营的重要主体，直管公房、保障房和商铺租金收入是房屋租赁收入的主要来源；2020 年，房屋租赁收入同比有所下降。

房屋租赁业务由子公司乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司和乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司（以下简称“惠民宜居公司”）负责运营。公司是由房产局房屋公司等单位改制组建，目前还保有一定存量的国有直管公房，公司对于这部分存量公房的处理方式主要为租赁。公司是乌鲁木齐市保障房运营的重要主体，保障房按照分档计租收取租金。公司直管公房、保障房和商铺租金收入是房屋租赁收入的主要来源。

**表 6 2018~2020 年公司房屋租赁经营情况（单位：万元）**

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公租房	14,062.43	13,486.53	6,730.07
商铺	3,222.56	8,506.21	5,521.30
既有公房	2,197.11	1,625.32	1,614.49
其他	609.54	558.89	128.19
<b>合计</b>	<b>20,091.64</b>	<b>24,176.94</b>	<b>13,994.04</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年，公司房屋租赁业务实现收入 2.01 亿元，同比减少 0.41 亿元，主



要系受疫情影响针对小微企业商铺免租，收入减少所致。

### （五）房屋销售

公司拥有房地产开发资质，以商业开发为主；2020 年，受销售周期影响，房屋销售收入同比大幅下降；公司在建房屋项目待投资规模较大，资本支出压力较大。

公司拥有房地产开发资质，房地产开发业务由公司本部、子公司新疆君瑞房地产开发有限公司和绎祺公司负责运营，以商业开发为主。公司房地产开发业务的土地主要通过招拍挂方式获得，此外公司商业开发项目中按政策要求配建一定比例的保障性住房，该部分土地由政府划拨，建设资金由公司负责筹集。公司房屋销售收入以买房办理入住手续为确认条件，2020 年，公司实现房地产销售收入 0.85 亿元，同比大幅减少，主要系房屋建设及销售周期影响所致。

**表 7 截至 2020 年末公司主要在建房屋项目情况（单位：亿元）**

主要在建项目名称	总投资	已完成投资	项目性质	项目建设时间
新医清晏园南区 <sup>2</sup>	32.56	7.96	住宅	2019.04~2022.10
援疆干部人才小区（紫云台）	28.33	16.89	住宅、商业	2018.07~2021.09
山水佳苑（二期）	22.80	11.41	住宅、商业	2019.05~2021.08
新医阜熙园	22.31	4.96	住宅	2019.04~2022.10
东庭居-北区	15.11	4.91	住宅、酒店	2019.04~2021.10
东庭居-南区	12.41	4.45	住宅、酒店	2019.04~2021.10
君瑞兰亭府	12.00	3.74	住宅	2020.06~2025.12
乌房-君瑞棠府	9.00	4.95	住宅	2019.04~2022.10
春和雅苑二期公租房 <sup>3</sup>	8.59	0.15	公租房	2020 年~2024 年
新医清晏园北区	5.48	1.37	住宅	2019.04~2022.10
华昌街（长乐街）地下商业街	0.57	0.01	商业	2020.09~2021.10
君瑞公馆（二期）	0.40	0.51	住宅、商业	2018.09~2021.11
<b>合计</b>	<b>169.56</b>	<b>61.31</b>	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司主要在建房屋项目为新医清晏园、援疆干部人才小区（紫云台）等，总计划投资 169.56 亿元，已完成投资 61.31 亿元，仍需要投资 108.25 亿元。同期，公司拟建项目主要为乌房东方茂、芳华里、东方荟等项目，总计划规模为 42.32 亿元，未来公司有较大资金需求，存在较大资金支出压力。

<sup>2</sup> 新医项目与新疆医科大学联合开发合作项目，建设资金由医科大学提供。

<sup>3</sup> 公司并未提供春和雅苑二期公租房具体项目建设时间。

**表 8 截至 2020 年末公司拟建项目情况（单位：亿元）<sup>4</sup>**

主要拟建项目名称	总投资	项目性质	拟建时间
乌房东方茂（共三区）	17.24	商业、住宅、写字楼	2020.09~2023.10
东方里	9.49	住宅、商业	2020.07~2024.07
芳华里南二区	5.49	住宅、商业、酒店、办公楼	2020.07~2024.07
芳华里南一区	5.27	住宅、商业、办公楼	2020.07~2024.07
甘泉堡工业区科技建材生产基地	2.81	工业	2020.04~2021.10
缤纷邻里商务中心	2.02	商业楼	2020.07~2023.10
<b>合计</b>	<b>42.32</b>	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

### （六）其他收入

公司同时开展物业管理、监理和设计等业务，2020 年其他业务收入同比有所增加，但总体收入规模较小，对公司盈利能力影响较小。

除以上核心业务板块，公司同时开展物业管理、监理、设计、安保设备及供热产品销售等业务，2020 年公司实现其他业务收入 2.37 亿元，但收入规模占比较小，对公司盈利能力影响较小。

其中，物业管理业务是公司未来重点发展的业务之一。公司物业管理业务主要由子公司乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司（以下简称“物业公司”）负责，主要负责辖区公房、公司建设房地产项目以及其他房地产的物业管理及服务。2020 年，公司共实现物业管理收入 0.69 亿元，同比有所增加。

## 偿债来源与负债平衡

2020 年，公司营业收入继续增加，期间费用有所上升，盈利能力有待提升；经营性现金流由净流入转为净流出，缺乏对债务及利息的保障能力；融资渠道仍以银行借款和发行债券为主，公司继续得到当地政府在财政补贴方面的有力支持；应收类款项规模仍很大，存在很大资金占用压力；负债总额有所减少，仍以非流动负债为主，资产负债率仍处于较高水平，存在一定的偿债压力。

### （一）偿债来源

#### 1、盈利

2020 年，公司营业收入继续增加，期间费用有所上升，净利润有所下降，盈利能力有待提升；政府补助仍是公司利润的重要补充。

2020 年，公司营业收入同比增加 5.09 亿元，毛利率同比略有提高，主要系新增安保业务收入规模较大及盈利水平较高所致。同期，以销售费用、管理费用及财务费用为主的期间费用同比增加 15.66%，在营业收入中占比 15.09%；其中，

<sup>4</sup> 受公司在建项目建设进度影响，拟建项目尚未开工建设。



销售费用同比增加 0.66 亿元，主要系新增公司一站式服务大厅装修费所致；管理费用同比增加 0.60 亿元，主要系并入安保集团职工薪酬增加所致。同期，按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益同比减少 0.80 亿元。同期，以政府补助为主的其他收益同比减少 0.32 亿元，仍是公司利润水平的重要补充；营业外收入 1.03 亿元，其中得到补贴收入 0.97 亿元以及与公司日常活动无关的政府补助 0.04 亿元，同比均有所减少。同期，公司实现利润总额和净利润分别为 2.05 亿元和 1.16 亿元，同比均有所减少。

2020 年，公司净资产收益率和总资产报酬率处于较低水平，主要系公司供暖业务长期亏损侵蚀公司利润，以及房屋建设及销售周期影响导致未达到收入确认条件等；此外，公司承担棚户区改造相关职能，将收到国家开发银行等金融机构的棚改贷款转付给相关区县征收和补偿管理办公室等，形成了超过 500 亿元的长期应收款，此类资产对应的棚改业务无法向经营损益贡献营收及利润。

表 9 2018~2020 年公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）			
项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	31.81	26.72	37.61
营业成本	27.36	23.19	37.03
毛利率	13.99	13.22	1.54
期间费用	4.80	4.15	3.72
销售费用	1.39	0.73	0.60
管理费用	2.39	1.79	1.55
财务费用	1.02	1.62	1.56
期间费用/营业收入	15.09	15.53	9.89
公允价值变动收益	0.53	1.33	1.89
其他收益	1.48	1.80	2.04
营业利润	1.13	0.80	-0.03
营业外收入	1.03	1.63	1.13
投资收益	0.36	0.18	0.17
利润总额	2.05	2.38	1.06
净利润	1.16	1.63	0.20
总资产报酬率	0.39	0.43	0.29
净资产收益率	0.66	0.94	0.11

数据来源：根据公司提供资料整理

整体来看，2020 年，公司营业收入继续增加，期间费用有所上升，净资产收益率和总资产报酬率仍处于较低水平，盈利能力有待提升；政府补助仍是公司利润的重要补充。



## 2、现金流

2020 年，公司经营性现金流由净流入转为净流出，缺乏对债务及利息的保障能力；投资性现金流仍为净流出状态，净流出规模同比有所减少；公司在建及拟建项目待投资规模仍较大，未来面临较大的资本支出压力。

2020 年，受项目建设投入及新增支付安保集团职工薪酬影响，公司经营性现金流由净流入转为净流出，经营性净现金流缺乏对债务和利息的保障能力。同期，公司投资性现金流仍为净流出状态，净流出规模同比有所减少，主要系公司理财支出减少所致。

**表 10 2018~2020 年公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、%）**

项目	2020 年	2019 年	2018 年
经营性净现金流	-0.65	10.24	-38.29
投资性净现金流	-4.95	-6.53	-7.89
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	-0.18	2.56	-13.33
经营性净现金流/流动负债	-0.59	12.40	-61.96

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司主要在建项目计划总投资 181.31 亿元，已完成投资 61.80 亿元，尚需投资 119.51 亿元；拟建项目计划总投资 42.32 亿元。综合来看，公司未来资本性支出规模仍较大，面临较大的资本支出压力。

## 3、债务收入

公司融资渠道仍以银行借款和发行债券为主，债务融资能力较强；债务收入仍对缓解公司项目建设资金支出压力贡献很大。

公司融资渠道主要包括银行借款和发行债券等，借款期限结构以国开行等长期政策性贷款为主。银行借款方面，公司资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至 2020 年末，公司银行授信额度为 584.15 亿元，已使用额度为 541.38 亿元，未使用授信额度为 42.77 亿元，其中主要以国开行等政策性贷款授信为主。债券融资方面，截至 2020 年末，公司应付债券余额为 25.40 亿元；其中，公司于 2020 年 1 月发行共计 12.00 亿元的证监会主管 ABS，票面利率 5.5%。同期，公司信托借款余额 16.85 亿元，利率约为 6.13%；融资租赁余额 0.36 亿元，总利率为 19.69%。



**表 11 2018~2020 年债务融资情况分析（单位：亿元）**

财务指标	2020 年	2019 年	2018 年
筹资性现金流入	84.48	89.04	378.74
借款所收到的现金	26.60	20.61	210.54
收到其他与筹资活动有关现金	57.87	58.93	154.39
筹资性现金流出	99.51	89.95	329.87
偿还债务所支付的现金	30.77	27.61	69.44
支付其他与筹资活动有关现金	63.36	58.22	255.75
<b>筹资性净现金流</b>	<b>-15.03</b>	<b>-0.91</b>	<b>48.87</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年，公司筹资性现金流入同比略有减少，主要为收到的棚户区改造项目政府采购资金等；筹资性现金流出同比增加 9.56 亿元，主要为归还到期债务所致。

预计未来，公司债务收入的主要来源仍将以银行借款及债券发行为主，随着在建及拟建项目的持续投入，公司债务收入将有所增长。

#### 4、外部支持

作为乌鲁木齐市保障房和棚户区改造住房的重要开发主体，2020 年公司继续得到当地政府在财政补贴方面的有力支持。

乌鲁木齐市内主体或平台公司较多，其中主要为乌房集团、乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“乌城投”）、乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“乌国资”）、乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发（集团）有限公司（以下简称“乌经开投”）、乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司（以下简称“乌高新投”）和乌鲁木齐经济技术开发区国有资本投资运营（集团）有限公司（以下简称“乌经开国投”）。

**表 12 截至 2020 年末乌鲁木齐主要主体或平台基础信息（单位：亿元）**

企业名称	控股股东	成立时间	总资产	业务范围
乌国资	乌鲁木齐市国资委	1998.04	1,944.48	金融服务、装备制造、现代服务业和房地产等
乌城投	乌鲁木齐市国资委	1995.01	1,864.43	基础设施建设、水务、公交、房地产等
乌房集团	乌鲁木齐市国资委	2006.09	980.79	房屋销售、房屋租赁、供暖业务以及建筑施工等
乌经开投	乌经开国资委	2006.08	561.69	乌经开区内国有资产经营管理和基础设施建设等
乌高新投	乌高新国资委	2007.08	303.34	乌高新区内的市政基础设施建设及国有资产经营管理等
乌经开国投	乌经开国资委	1992.07	291.51	市政道路及园林养护、棚户区改造等

数据来源：根据公开资料整理

作为乌鲁木齐市保障房和棚户区改造住房的重要开发主体，公司仍在政府补



贴方面得到大力支持；2020 年，公司获得财政补贴共计 2.49 亿元。

### 5、可变现资产

2020 年末，公司资产规模有所下降，仍以保障房和棚户区改造形成的存货、长期应收款和投资性房地产为主；应收类款项规模仍很大，存在较大资金占用压力。

2020 年末，公司总资产规模达到 980.79 亿元，同比减少 24.49 亿元，其中流动资产占比 26.26%，公司资产以非流动资产为主，其中应收类款项规模仍较大，存在较大资金占用压力。

公司流动资产仍主要以货币资金、其他应收款以及存货构成。截至 2020 年末，公司货币资金同比减少 20.28 亿元，主要系支付区县征收办棚改项目资本金 27.74 亿元以及开发项目投入较大所致。同期，其他应收款同比有所增加，截至 2020 年末，公司其他应收款前五名为乌国资借款、8821 专户对外支付补助款、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、新疆博润投资控股有限公司及新疆博石房地产开发有限公司垫付款，合计 10.65 亿元，占比 63.04%。同期，公司存货为 144.01 亿元，同比增加 13.49 亿元，主要系完工房地产开发产品增加所致；公司存货主要包括 125.51 亿元在建房产、13.83 亿元已完工房产。

**表 13 2018~2020 年末公司资产构成（单位：亿元、%）**

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>257.52</b>	<b>26.26</b>	<b>258.52</b>	<b>25.72</b>	<b>269.14</b>	<b>26.77</b>
货币资金	78.06	7.96	98.34	9.78	95.05	9.45
其他应收款	15.23	1.55	13.55	1.35	14.67	1.46
存货	144.01	14.68	130.52	12.98	139.00	13.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>723.28</b>	<b>73.74</b>	<b>746.76</b>	<b>74.28</b>	<b>736.38</b>	<b>73.23</b>
长期应收款	535.06	54.55	564.89	56.19	570.68	56.75
投资性房地产	136.88	13.96	120.72	12.01	115.76	11.51
固定资产	40.75	4.16	40.34	4.01	43.96	4.37
<b>资产总计</b>	<b>980.79</b>	<b>100.00</b>	<b>1,005.28</b>	<b>100.00</b>	<b>1,005.52</b>	<b>100.00</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产仍以长期应收款、投资性房地产及固定资产为主。2020 年末，公司长期应收款同比减少 29.83 亿元，主要是应收乌鲁木齐各区县房屋征收与补偿管理办公室用于棚户区改造的资金，其中，公司前五大长期应收款对象及金额分别为乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室 185.29 亿元、乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造工作领导小组办公室 145.01 亿元、乌鲁木齐市米东区建设局 86.75 亿元、乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室 55.68 亿元及



乌鲁木齐市米东区房屋征收与补偿管理办公室 28.34 亿元，共计 501.07 亿元，占期末总长期应收款余额的 93.65%。同期，公司投资性房地产同比增加 16.16 亿元，主要系惠民宜居公司春和隆盛苑保障房小区交付使用增加所致。同期，固定资产同比保持稳定，仍主要为供暖机械设备及房屋。

**表 14 截至 2020 年末公司受限资产情况（单位：亿元、%）**

项目	账面价值	受限原因	占净资产比重
存货	7.24	贷款抵押	4.11
投资性房地产	2.37	贷款抵押	1.35
货币资金	1.25	保函、保证金、未决诉讼资产冻结等	0.71
固定资产	0.63	贷款抵押及融资租赁	0.36
<b>合计</b>	<b>11.49</b>	-	<b>6.52</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

受限资产方面，2020 年末，公司受限资产账面价值为 11.49 亿元，占净资产的 6.52%；受限资产包括用于贷款抵押的存货 7.24 亿元、投资性房地产 2.37 亿元，因未决诉讼被冻结和作为保函、保证金的货币资金 1.25 亿元，以及用于贷款抵押及融资租赁的固定资产 0.63 亿元。

## （二）债务及资本结构

2020 年末，公司负债总额有所减少，仍以非流动负债为主；公司债务主要以国开行的长期政策性借款为主；公司资产负债率仍处于较高水平，存在一定偿债压力。

2020 年末，公司负债总额达到 804.66 亿元，同比减少 26.95 亿元，负债结构仍以非流动负债为主；公司资产负债率为 82.04%，仍处于较高水平。

公司流动负债主要以短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。2020 年末，公司短期借款同比有所减少，主要为保证借款 2.10 亿元及信用借款 0.90 亿元。同期，公司应付账款同比增加 4.17 亿元，账龄主要为 1 年以内与 3 年以上，其中账龄在 1 年以内的应付账款为 9.04 亿元，1~2 年为 1.92 亿元，3 年以上为 9.28 亿元，占应付账款总额的 95.50%；账龄超过 1 年的重要应付账款主要为应付乌城投 6.91 亿元在建项目转让款。同期，公司预收账款大幅增加 11.15 亿元，主要为房地产销售预收款项增加所致。同期，公司其他应付款为 34.74 亿元，同比小幅增加，主要系收取的代建项目款、保证金、押金等增加所致；账龄超过 1 年的重要其他应付款项主要为应付乌鲁木齐新宜精诚商贸有限责任公司 11.98 亿元和乌城投的 4.75 亿元项目款。同期，一年内到期的非流动负债大幅增加 23.09 亿元，主要系一年内到期的长期借款增加 9.37 亿元及一年内到期的应付债券增加 14.08 亿元所致。



表 15 2018~2020 年末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3.00	0.37	6.42	0.77	6.50	0.79
应付账款	21.20	2.63	17.03	2.05	16.56	2.00
预收账款	20.32	2.53	9.17	1.10	22.51	2.72
其他应付款	34.74	4.32	33.93	4.08	24.81	3.00
一年内到期的非流动负债	45.72	5.68	22.63	2.72	2.56	0.31
<b>流动负债合计</b>	<b>127.34</b>	<b>15.83</b>	<b>90.97</b>	<b>10.94</b>	<b>74.09</b>	<b>8.96</b>
长期借款	547.08	67.99	569.81	68.52	600.94	72.71
应付债券	11.32	1.41	13.48	1.62	15.00	1.81
长期应付款	95.29	11.84	134.81	16.21	115.49	13.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>677.32</b>	<b>84.17</b>	<b>740.64</b>	<b>89.06</b>	<b>752.36</b>	<b>91.04</b>
<b>负债总额</b>	<b>804.66</b>	<b>100.00</b>	<b>831.61</b>	<b>100.00</b>	<b>826.45</b>	<b>100.00</b>
短期有息债务	48.72	6.05	29.05	3.49	9.06	1.18
长期有息债务	558.40	69.40	583.65	70.18	616.93	80.64
<b>有息债务合计</b>	<b>607.13</b>	<b>75.45</b>	<b>612.70</b>	<b>73.68</b>	<b>625.99</b>	<b>75.74</b>
<b>资产负债率</b>		<b>82.04</b>		<b>82.72</b>		<b>82.19</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券及长期应付款构成。2020 年末，公司长期借款同比减少 22.73 亿元，主要系归还到期债务及部分长期借款转入一年内到期非流动负债所致。同期，公司应付债券同比有所减少，主要系一般公司债券“16 乌房 01”转入一年内到期的非流动负债所致。同期，公司长期应付款主要由 94.96 亿元专项应付款组成，同比大幅减少 39.52 亿元，主要系公司拨付棚户区改造项目的配套资本金等所致。

2020 年末，公司有息债务仍以国开行等长期政策性贷款为主，以长期债务为主，短期偿付压力较小。

2020 年末，公司有息债务同比有所减少，仍以国开行等政策性贷款为主，在总负债中占比仍较高。公司有息债务以政府购买服务协议为依托，还款来源主要为政府回购资金，根据购买服务协议，资金来源主要为市政府财政性资金，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。从有息债务期限结构来看，截至 2020 年末，公司有息债务以长期债务为主；公司一年内到期的有息债务为 48.72 亿元，在总有息债务中占比为 8.02%，5 年以上到期的有息债务规模 354.78 亿元，占总有的息债务的比重为 58.44%，规模较大，存在一定偿债压力。

**表 16 截至 2020 年末公司有息负债期限结构（单位：亿元、%）**

项目	≤1 年	(1, 2]年	(2, 3]年	(3, 4]年	(4, 5]年	>5 年	合计
金额	48.72	40.01	42.48	49.88	71.26	354.78	607.13
占比	8.02	6.59	7.00	8.22	11.74	58.44	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年末，公司对外担保余额仍较小，代偿压力小。

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 3,114.62 万元，规模仍较小，担保比率为 0.18%，担保对象为新疆红山基金管理股份有限公司（以下简称“红山基金”）以及新疆北燃乌热能源有限公司。

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。新疆北燃乌热能源有限公司成立于 2013 年，注册资本 1.58 亿元，主营业务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、热力供应与销售等，控股股东为北京北燃实业集团有限公司，持股 80%，公司子公司热力集团持股 20%。

**表 17 截至 2020 年末公司对外担保情况（单位：万元）**

被担保企业	担保余额	担保期限	担保方式
新疆北燃乌热能源有限公司	1,814.62	2020.10.26~2031.10.20	保证担保
	600.00	2020.10.20~2021.10.26	保证担保
新疆红山基金管理股份有限公司	700.00	2019.04.23~2027.04.23	保证担保
合计	3,114.62	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年末，受益于少数股东权益增加，公司所有者权益同比略有增加。

2020 年末，公司所有者权益为 176.13 亿元，同比增加 2.46 亿元，其中实收资本仍为 98.88 亿元；根据新疆维吾尔自治区财政厅和新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会《关于乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》（新财企【2020】91 号）及《关于乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》（新财企【2020】105 号），自 2020 年 1 月 1 日起，分别将公司持有的乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司及乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司 10%国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅，受此影响公司资本公积同比减少 0.36 亿元至 7.73 亿元；公司其他权益工具 21.60 亿元，同比减少 2.40 亿元，主要系归还永续债本金所致；公司少数股东权益 8.04 亿元，同比增加 5.60 亿元，主要系绎祺公司自 2020 年 1 月 1 日起成为公司控股子公司并纳入合并报表范围所致，为公司所有者权益主要增加来源。



公司流动性偿债来源以货币资金和债务收入为主，外部支持对公司流动性偿债来源形成补充；清偿性偿债来源变现能力较好，但长期应收款规模仍较大，对公司资产流动性产生一定影响。

2020 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 2.37 倍，同比有所增加，盈利对利息的保障能力较强。

公司流动性偿债来源以期初货币资金和债务收入为主。2020 年，经营性净现金流为-0.65 亿元，筹资性现金流入为 84.48 亿元。2020 年，公司期初货币资金为 97.44 亿元。2020 年，公司获得 2.49 亿元政府补贴收入；国开行等银行项目贷款周期很长，公司短期内偿债压力较小。同期，公司流动比率和速动比率分别为 2.02 倍和 0.89 倍，公司流动性偿债能力较强。

公司清偿性偿债来源为可变现资产。2020 年末，鉴于公司可变现资产以货币资金、存货与投资性房地产为主，可变现价值较大，但长期应收款规模仍较大，对公司资产流动性存在一定影响。2020 年末，公司资产负债率为 82.04%，由于公司承担的棚改类贷款融资规模较高，仍处于较高水平。

## 偿债能力

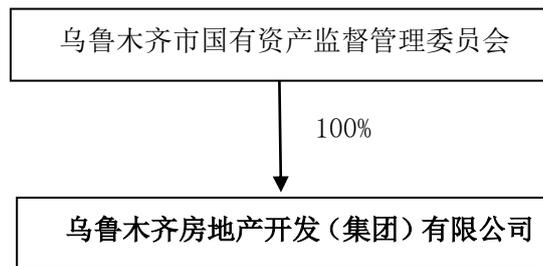
综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。“21 乌房 01”到期不能偿付的风险很小。2020 年，公司在乌鲁木齐市经济发展中仍具有重要地位，继续获得乌鲁木齐市政府在政府补助方面的大力支持，公司业务种类较多，2020 年公司新增安保业务，业务结构进一步丰富。但同时，公司在建及拟建项目待投资规模仍较大，存在较大资金支出压力，应收类款项规模仍很大，存在较大资金占用压力，公司总负债规模仍较大，资产负债率水平仍较高，存在一定的偿债压力。

综合分析，大公对公司“21 乌房 01”信用等级维持 AA+，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。



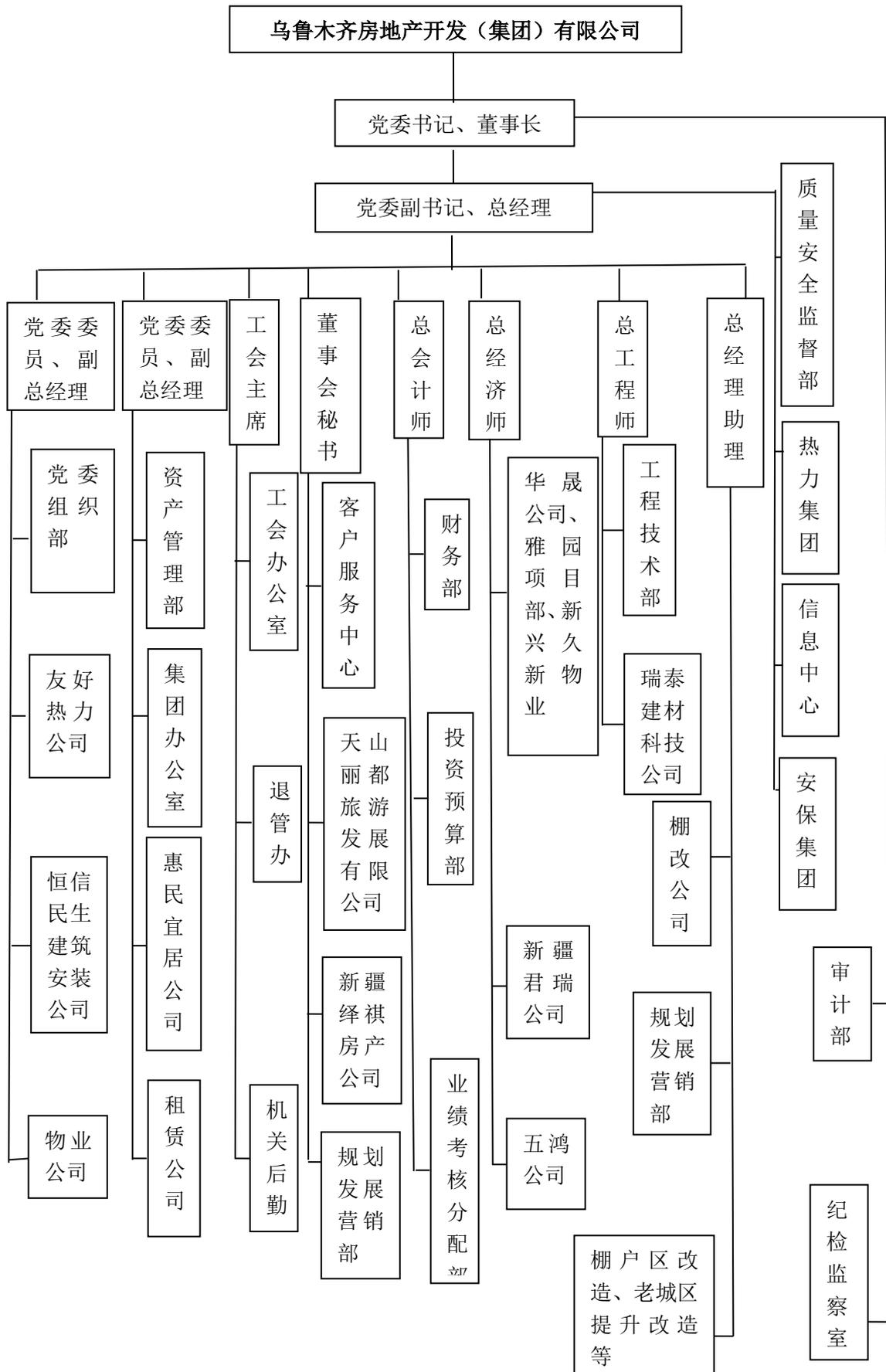
## 附件 1 公司治理

### 1-1 截至 2020 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司股权结构图





### 1-2 截至 2020 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司组织结构图





### 1-3 截至 2020 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司一级子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	实收资本	持股比例	取得方式
1	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	20.23	100	同一控制下的企业合并
2	新疆绎祺房地产开发有限公司	11.05	52	投资设立
3	乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	7.04	100	投资设立
4	新疆君瑞房地产开发有限公司	3.00	51	投资设立
5	乌鲁木齐安保（集团）有限公司	2.01	100	非同一控制下企业合并
6	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务服务有限公司	1.85	90	投资设立
7	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	1.10	90	投资设立
8	乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司	1.00	100	投资设立
9	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	0.59	84	投资设立
10	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	0.16	100	投资设立
11	乌鲁木齐市友好热力有限公司	0.14	100	投资设立
12	新疆天山丽都旅游发展有限公司	0.10	87	非同一控制下企业合并
13	新疆华晟建设房地产有限公司	0.05	55	投资设立
14	乌鲁木齐新兴久新物业服务服务有限公司	0.03	100	投资设立

数据来源：根据公司提供资料整理

附注：跟踪期内，自 2020 年 1 月 1 日起，公司将持有的乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司及乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务服务有限公司 10% 国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅。根据乌鲁木齐市国资委乌国资【2019】317 号文件，公司对新疆绎祺房地产开发有限公司增资 5.70 亿元，自此，公司对其持股比例由 49% 增至 52%。



## 附件 2 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年	2019 年	2018 年
货币资金	780,631	983,381	950,531
应收账款	57,413	61,041	60,082
其他应收款	152,347	135,464	146,712
存货	1,440,084	1,305,232	1,390,027
固定资产	407,523	403,421	439,553
<b>总资产</b>	<b>9,807,922</b>	<b>10,052,823</b>	<b>10,055,249</b>
短期借款	30,000	64,152	65,000
其他应付款	347,383	339,323	248,134
流动负债合计	1,273,436	909,708	740,879
长期借款	5,470,842	5,698,117	6,009,407
应付债券	113,196	134,800	150,000
非流动负债合计	6,773,187	7,406,391	7,523,644
<b>负债合计</b>	<b>8,046,623</b>	<b>8,316,099</b>	<b>8,264,523</b>
实收资本（股本）	988,821	988,821	892,500
资本公积	77,310	80,877	238,647
<b>所有者权益</b>	<b>1,761,299</b>	<b>1,736,724</b>	<b>1,790,726</b>
营业收入	318,068	267,191	376,140
利润总额	20,454	23,783	10,628
净利润	11,573	16,303	1,976
经营活动产生的现金流量净额	-6,472	102,357	-382,897
投资活动产生的现金流量净额	-49,511	-65,294	-78,863
筹资活动产生的现金流量净额	-150,301	-9,081	488,693
EBIT	38,427	43,584	29,596
EBITDA	86,967	90,747	80,101
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.37	2.27	2.79
总有息债务	6,071,254	6,126,971	6,259,929
毛利率	13.99	13.22	1.54
总资产报酬率	0.39	0.43	0.29
净资产收益率	0.66	0.94	0.11
资产负债率（%）	82.04	82.72	82.19
应收账款周转天数（天）	67.04	81.60	32.62
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-0.18	2.56	-13.33
担保比率（%）	0.18	0.04	-



### 附件 3 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) =  $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) =  $\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) =  $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) =  $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) =  $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) =  $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数 =  $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数 =  $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 =  $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) =  $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 扣非净利润 =  $\text{净利润} - \text{公允价值变动收益} - \text{投资收益} - \text{汇兑收益} - \text{资产处置收益} - \text{其他收益} - (\text{营业外收入} - \text{营业外支出})$
23. 可变现资产 =  $\text{总资产} - \text{在建工程} - \text{开发支出} - \text{商誉} - \text{长期待摊费用} - \text{递延所得税资产}$





24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
27. 长期资产适合率（%）=（所有者权益 + 少数股东权益 + 长期负债）/（固定资产 + 长期股权投资 + 无形及递延资产）× 100%





## 附件 4 信用等级符号和定义

### 4-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 4-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

