

---

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

公司债券中期报告

（2022 年）

二〇二二年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

### 有息债务余额较大的风险提示

报告期末，发行人合并口径有息债务余额 574.29 亿元，较上年末同期下降 1.72%。发行人存量有息债务，主要是棚户区改造项目形成的银行借款。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	11
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 负债情况.....	14
六、 利润及其他损益来源情况.....	15
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	16
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	16
九、 对外担保情况.....	17
十、 关于重大未决诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	17
一、 发行人为可交换债券发行人.....	17
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	17
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	17
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	18
五、 其他特定品种债券事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

## 释义

公司、发行人或乌房集团	指	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司
主承销商、债券受托管理人、国开证券	指	国开证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
大公国际、资信评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
21 乌房 01	指	乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)
募集说明书	指	21 乌房 01 的募集说明书
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司
中文简称	乌房集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	邱鹏里
注册资本（万元）	313,900.00
实缴资本（万元）	1,001,856.34
注册地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
办公地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
办公地址的邮政编码	830000
公司网址（如有）	-
电子信箱	503142776@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	安永红
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监/总会计师
联系地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座
电话	0991-2832059
传真	0991-3550600
电子信箱	503142776@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

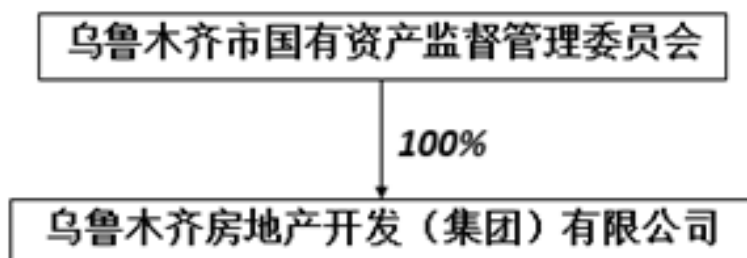
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

实际控制人为自然人的

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	徐以丰	董事、副总经理	2021/10/25	2022/2/23
董事	安永红	董事、总会计师	2021/10/25	2022/2/23
董事	赵斌	董事、总经理助理	2021/10/25	2022/2/23
董事	麻晓栋	董事	2022/7/28	暂未工商变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	黄艳	董事	2022/7/28	暂未工商变更
监事	马晓明	监事会主席	2022/7/28	暂未工商变更

备注：2022年7月28日变更2位外部董事、变更监事会主席，由于人数未达交易所重大事项目披露要求的人数比例，因此未予以公告。

备注：2022年4月24日乌鲁木齐市国资委任命居来提·库巴斯为副总经理，原该职位空缺。

### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数35%。

### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：邱鹏里

发行人的其他董事：周永军、刘峻、李志于、郭芳、殷辉、何世龙

发行人的监事：刘宏伟、聂锐锋、完玉辉、侯爽、何湘燕

发行人的总经理：周永军

发行人的财务负责人：安永红

发行人的其他高级管理人员：徐以丰、居来提·库巴斯、程喜兴、赵斌、廖继军、刘豪

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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

供暖业务由发行人子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司、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。

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

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

工程施工业务主要由发行人子公司乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司、乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限公司负责运营。恒信民生具有建筑工程施工总承包一级和市政公



用工程总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级等资质，恒信博源具有建筑工程施工总承包三级、公路工程施工总承包三级等资质，业务主要集中在乌鲁木齐市，通过招投标承接集团内外部房地产施工、房屋维修、市政等项目。

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。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管理运营主体，承担着乌鲁木齐市绝大部分的公租房的统一运营管理。由于历史改制原因，公司目前还保有一定存量的国有直管公房（既有公房），公司对于这部分存量公房的处理方式主要为租赁，但对于符合出售条件的直管公房也可对其承租人进行销售。商业房屋主要为公租房小区配建及直管公房中的商铺。根据乌鲁木齐市发展和改革委员会、乌鲁木齐市住房保障和房产管理局相关文件，公租房和既有公房租金按照出租对象的收入水平，采取分档计租的政策，公租房租金目前分八档，既有公房主要分两档。商业房屋租金依据市场价格协议约定。从租赁收入构成上看，公租房、商业房屋的租赁收入占比较大。

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变动。

## （二） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

国内房地产市场整体低迷，公司近年商品房成交量不高，未来房产成交量可能持续受房地产行业变动的影 响。公司通过优化销售策略、营造区域商业氛围，综合考虑区域平衡、结合各业务板块之间衔接的方式，保障未来房产销量稳步提升。同时，公司致力于开发河

马泉新区建设，将打造以住宅地产为核心，商业地产为配套，城市更新为辅助的区域型商业模式，为公司未来发展奠定基础。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据公司《关联交易管理制度》，关联交易相关情况如下：

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

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

### （三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

### （四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额547.20亿元，其中公司信用类债券余额13亿元，占有息债务余额的2.38%；银行贷款余额506.23亿元，占有息债务余额的92.51%；非银行金融机构贷款14.38亿元，占有息债务余额的2.63%；其他有息债务余额13.59亿元，占有息债务余额的2.48%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6个月以内（含）；	6个月（不含）至1年（含）	超过1年以上（不含）	
信用类债券	-	-	-	13.00	13.00
银行贷款	-	8.70	18.51	479.02	506.23
非银行金融机构贷款	-	4.38	-	10.00	14.38
其他有息债务	-	0.42	0.60	12.57	13.59
合计	-	13.50	19.11	514.59	547.20

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 13 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

**（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 乌房 01
3、债券代码	175937.SH
4、发行日	2021 年 4 月 20 日
5、起息日	2021 年 4 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 4 月 20 日
7、到期日	2026 年 4 月 20 日
8、债券余额	13
9、截止报告期末的利率(%)	5.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

**二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况**

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债券代码：175937.SH

债券简称：21 乌房 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：175937.SH

债券简称：21 乌房 01

债券约定的投资者保护条款：

本期债券设置了加速清偿、交叉违约等条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发。

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

### 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用  不适用

#### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用  不适用

债券代码：175937.SH

债券简称	21 乌房 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券不涉及担保。</p> <p>偿债计划：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 20 日。若投资者于第 3 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分的兑付日期为 2024 年 4 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。</p> <p>其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况正常

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

##### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	63.45	1.30	-	2.05
存货	162.30	12.26	-	7.55
固定资产	37.87	0.60	-	1.58
长期股权投资	73.18	15.35	-	20.98
投资性房地产	137.50	2.45	2.45	1.78
合计	474.30	31.96	—	—

注：表中“长期股权投资”的受限资产账面价值引用自母公司对应科目的数据。

##### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

##### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	70.20	18.24	8.88	100	85.53	质押借款
乌鲁木齐安保（集团）有限公司	4.74	3.20	2.17	100	100.00	质押借款
合计	74.94	21.44	11.05	—	—	—

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
合同负债	26.73	3.48	19.59	36.50
其他应付款	28.55	3.72	41.43	-31.10
一年内到期的非流动负债	16.07	2.09	29.64	-45.78

发生变动的的原因：

- 1.合同负债较上年末增加 36.50%，主要为预售房款增加。
- 2.其他应付款较上年末减少 31.10%，主要为本期结算代建工程款。
- 3.一年内到期的非流动负债减少 45.78%，为根据债务还款计划，偿还 2022 年上半年到期债务。

### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

### （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

#### （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：584.36 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 574.29 亿元，有息债务同比变动-1.72%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 13 亿元，占有息债务余额的 2.26%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 0 亿元；银行贷款余额 528.50 亿元，占有息债务余额的 92.03%；非银行金融机构贷款 17.67 亿元，占有息债务余额的 3.08%；其他有息债务余额 15.12 亿元，占有息债务余额的 2.63%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	-	-	13.00	13.00
银行贷款	-	11.27	20.24	496.98	528.50
非银行金融机构贷款	-	4.38	0.12	13.18	17.67
其他有息债务	-	1.15	0.60	13.37	15.12
合计	-	16.80	20.96	536.53	574.29

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：1.38 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.14 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.03	理财投资收益	0.03	不确定
公允价值变动损益	-	-	-	--
资产减值损失	-	-	-	--
营业外收入	0.70	补贴收入、政府补助、非流动资产毁损报废利得等	0.12	不确定
营业外支出	0.29	违约金及利息、非流动资产毁损报废损失、对外捐赠支出等	0.29	不确定

## （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房有限公司	是	100%	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。	52.90	43.93	0.39	0.33
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	是	100%	热力生产和供应，机械设备销售；保温材料销售；五金产品零售；机械设备租赁；非居住房地产租赁。	70.20	18.24	8.88	0.30

## （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

√适用 □不适用

2022年上半年，公司经营活动产生的现金净流量为-2.10亿元，同期实现的净利润为1.21亿元。两者差异较大是受房地产开发项目周期性影响，公司主要项目仍处于开发阶段，当期售房现金流入小于开发成本现金支出，现金净流量为负。同时2022年上半年紫云台小区完成交付，实现销售收入并形成利润。故本期经营活动现金净流量与同期净利润差异较大。

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.09亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.05亿元，收回：0亿元；

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

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.14亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。



**（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2.36%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

**（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：0.38 亿元

报告期末对外担保的余额：0.36 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.02 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.36 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

**十、关于重大未决诉讼情况**

适用 不适用

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为永续期公司债券发行人**

适用 不适用

#### 四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无。

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在发行人办公场所进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司  
2022年8月29日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2022年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位:亿元 币种:人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	63.45	68.61
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	0.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	0.01	0.04
应收账款	9.96	7.91
应收款项融资	-	-
预付款项	2.95	2.23
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	13.49	13.31
其中：应收利息	-	0.00
应收股利	0.02	0.02
买入返售金融资产	-	-
存货	162.30	161.67
合同资产	0.42	0.42
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	8.73	8.95
流动资产合计	261.32	263.24
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	490.88	498.76
长期股权投资	0.75	0.75
其他权益工具投资	0.67	0.67

其他非流动金融资产	0.56	0.50
投资性房地产	137.50	137.56
固定资产	37.87	39.91
在建工程	4.15	3.86
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	3.24	3.16
开发支出	-	-
商誉	0.27	0.27
长期待摊费用	1.08	1.15
递延所得税资产	0.73	0.90
其他非流动资产	5.91	5.91
非流动资产合计	683.62	693.40
资产总计	944.94	956.64
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	0.80
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	2.77	0.45
应付账款	17.07	19.99
预收款项	0.95	1.08
合同负债	26.73	19.59
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	0.78	1.02
应交税费	0.58	0.67
其他应付款	28.55	41.43
其中：应付利息	-	0.55
应付股利	0.09	0.09
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	16.07	29.64
其他流动负债	3.28	2.50
流动负债合计	96.76	117.15

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	531.32	526.84
应付债券	23.45	23.94
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	93.65	90.17
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	0.53	0.53
递延收益	5.29	5.26
递延所得税负债	16.17	16.17
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	670.41	662.92
负债合计	767.18	780.07
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100.19	100.19
其他权益工具	19.20	19.20
其中：优先股	-	-
永续债	19.20	19.20
资本公积	9.21	9.21
减：库存股	-	-
其他综合收益	0.03	0.03
专项储备	0.03	0.03
盈余公积	4.94	4.94
一般风险准备	-	-
未分配利润	36.15	35.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	169.74	168.59
少数股东权益	8.03	7.99
所有者权益（或股东权益）合计	177.76	176.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	944.94	956.64

公司负责人：邱鹏里    主管会计工作负责人：安永红    会计机构负责人：段煜

### 母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

单位：亿元    币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	36.38	40.33
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	0.43	0.40
应收款项融资	-	-
预付款项	1.16	0.88
其他应收款	10.40	10.09
其中：应收利息	-	-
应收股利	0.05	0.05
存货	124.39	123.84
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	5.39	4.24
流动资产合计	178.14	179.78
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	490.77	498.76
长期股权投资	73.18	72.96
其他权益工具投资	0.47	0.47
其他非流动金融资产	0.56	0.50
投资性房地产	96.67	96.75
固定资产	0.92	0.95
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	0.01	0.01
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	0.31	0.32
递延所得税资产	0.31	0.31
其他非流动资产	0.15	0.15
非流动资产合计	663.34	671.16
资产总计	841.48	850.94
<b>流动负债：</b>		



短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	0.02	0.01
应付账款	9.08	8.87
预收款项	0.63	0.74
合同负债	23.46	14.21
应付职工薪酬	0.19	0.28
应交税费	0.02	0.02
其他应付款	17.26	29.35
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	13.50	26.34
其他流动负债	3.01	2.21
流动负债合计	67.16	82.02
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	507.53	505.54
应付债券	23.45	23.94
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	61.89	58.60
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	1.42	1.42
递延所得税负债	14.18	14.18
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	608.49	603.69
负债合计	675.64	685.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100.19	100.19
其他权益工具	19.20	19.20
其中：优先股	-	-
永续债	19.20	19.20
资本公积	3.11	3.11
减：库存股	-	-
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	-	-
盈余公积	4.88	4.88

未分配利润	38.46	37.86
所有者权益（或股东权益）合计	165.84	165.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	841.48	850.94

公司负责人：邱鹏里 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

**合并利润表**  
2022年1—6月

单位:亿元 币种:人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	20.71	15.52
其中：营业收入	20.71	15.52
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	20.10	16.03
其中：营业成本	17.71	13.77
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	0.29	0.21
销售费用	0.46	0.98
管理费用	0.97	0.77
研发费用	-	-
财务费用	0.66	0.31
其中：利息费用	0.89	0.74
利息收入	0.24	0.51
加：其他收益	0.33	0.54
投资收益（损失以“-”号填列）	0.03	0.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”	-	-

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	-
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	0.00	0.00
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	0.97	0.08
加: 营业外收入	0.70	0.61
减: 营业外支出	0.29	0.01
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1.38	0.68
减: 所得税费用	0.18	0.05
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1.21	0.64
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1.21	0.64
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1.15	0.60
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	0.06	0.04
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

合收益-		
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1.21	0.64
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1.15	0.60
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	0.06	0.04
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：邱鹏里 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

**母公司利润表**  
2022 年 1—6 月

单位:亿元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	7.31	2.10
减：营业成本	5.31	0.73
税金及附加	0.22	0.14
销售费用	0.21	0.46
管理费用	0.24	0.19
研发费用	-	-
财务费用	0.51	0.29
其中：利息费用	0.65	0.66
利息收入	0.14	0.43
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填	0.03	1.55

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.00	-0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	0.86	1.83
加：营业外收入	0.02	0.00
减：营业外支出	0.28	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	0.60	1.83
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	0.60	1.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.60	1.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-

3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	0.60	1.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：邱鹏里 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

### 合并现金流量表

2022年1—6月

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	15.85	12.27
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	3.04	-
收到其他与经营活动有关的现金	5.06	4.41
经营活动现金流入小计	23.95	16.68

购买商品、接受劳务支付的现金	13.63	12.61
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	5.07	4.66
支付的各项税费	1.41	1.31
支付其他与经营活动有关的现金	5.93	3.38
经营活动现金流出小计	26.05	21.96
经营活动产生的现金流量净额	-2.10	-5.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	13.48	6.29
取得投资收益收到的现金	0.03	0.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.03
收到其他与投资活动有关的现金	0.02	0.01
投资活动现金流入小计	13.53	6.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.11	1.05
投资支付的现金	15.78	5.13
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.19	0.05
投资活动现金流出小计	17.07	6.23
投资活动产生的现金流量净额	-3.54	0.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投	-	-

资收到的现金		
取得借款收到的现金	2.87	10.73
收到其他与筹资活动有关的现金	22.66	39.82
筹资活动现金流入小计	25.53	50.55
偿还债务支付的现金	12.74	32.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2.21	2.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	0.03
支付其他与筹资活动有关的现金	10.48	11.88
筹资活动现金流出小计	25.43	46.97
筹资活动产生的现金流量净额	0.11	3.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5.54	-1.58
加：期初现金及现金等价物余额	67.68	76.81
六、期末现金及现金等价物余额	62.14	75.23

公司负责人：邱鹏里 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

#### 母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	5.66	3.49
收到的税费返还	1.68	-
收到其他与经营活动有关的现金	2.24	5.55
经营活动现金流入小计	9.58	9.04
购买商品、接受劳务支付的现金	6.38	6.66
支付给职工及为职工支付的现金	0.30	0.29
支付的各项税费	0.97	0.52
支付其他与经营活动有关的现金	1.24	2.20
经营活动现金流出小计	8.88	9.67



经营活动产生的现金流量净额	0.70	(0.63)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	13.20	5.30
取得投资收益收到的现金	0.03	1.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	13.23	6.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.13	0.00
投资支付的现金	15.78	2.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	15.91	2.85
投资活动产生的现金流量净额	-2.68	4.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	7.60
收到其他与筹资活动有关的现金	22.38	39.76
筹资活动现金流入小计	22.38	47.36
偿还债务支付的现金	10.85	28.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1.85	2.11
支付其他与筹资活动有关的现金	11.09	11.87
筹资活动现金流出小计	23.79	41.99
筹资活动产生的现金流量净额	-1.41	5.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	0.00	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3.39	8.74
加：期初现金及现金等价物余额	39.46	44.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	36.07	53.27

公司负责人：邱鹏里 主管会计工作负责人：安永红 会计机构负责人：段煜

