
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

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、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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 530.05 亿元，较上年末同期下降 5.99%。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.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
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.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
十一、 中小微企业支持债券.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

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、债券受托管理人或国开证券	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）	988,880.00
实缴资本（万元）	1,001,915.21
注册地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C座
办公地址	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C座
办公地址的邮政编码	830000
公司网址（如有）	-
电子信箱	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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%持股，无受限股权

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%持股，无受限股权

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



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

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

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	周永军	总经理	免职	2023年11月14日	无需登记
高级管理人员	赵孝海	副总经理	任职	2023年11月14日	无需登记
高级管理人员	徐以丰	副总经理	免职	2023年9月4日	无需登记
高级管理人员	闫明	纪委书记	任职	2023年11月28日	无需登记

备注：2023年11月28日中共乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会任命闫明为乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司纪委书记，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：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数21.05%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：邱鹏里

发行人的董事长或执行董事：邱鹏里

发行人的其他董事：徐以丰、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：徐以丰

发行人的财务负责人：安永红

发行人的其他非董事高级管理人员：赵孝海、闫明、居来提·库巴斯、刘绍龙、赵斌、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、主营业务开展情况

乌房集团的经营范围覆盖城市集中供热、安保服务、房屋租赁管理、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创收的重要业务板块。

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

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

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

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 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）物业服务有限责任公司负责运营，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） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	24.43	23.87	2.29	44.75	10.97	8.96	18.32	29.41
供暖业务	17.71	17.63	0.45	32.44	16.36	17.54	-7.21	43.86
安保业务	3.89	3.28	15.68	7.13	4.56	3.76	17.54	12.23
房屋租赁	2.88	0.45	84.38	5.28	1.63	0.37	77.30	4.37
工程施工	1.94	1.58	18.56	3.55	1.03	1.15	-11.65	2.76
物业服务	1.00	0.78	22.00	1.83	0.61	0.61	0.00	1.64
停车服务	0.32	0.25	21.88	0.59	0.18	0.19	-5.26	0.48
其他主营业务	0.89	0.43	51.69	1.63	0.73	0.42	42.47	1.95
其他业务	1.53	0.54	64.71	2.80	1.23	0.61	50.41	3.30
合计	54.59	48.81	11.85	100.00	37.30	33.61	11.00	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商品房	房产销售业务	24.43	23.87	2.29	122.70	166.41	-87.50
热费、热量、供热产品	供暖业务	17.71	17.63	0.45	8.25	0.51	106.24
房屋租赁	房屋租赁业务	2.88	0.45	84.38	76.69	21.62	9.16
安保服务	安保业务	3.89	3.28	18.60	-14.69	-12.77	-10.60
合计	—	48.91	45.23	—	—	—	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023 年度，房产销售业务的营业收入较上年同比增长 122.70%，营业成本较上年同比增长 166.41%，毛利率较上年下降 87.50%，主要原因是公司为推动河马泉区域发展，为新

疆医科大学定制开发建设新医阜熙园、新医清宴园北区、新医清宴园南区项目均在2023年完成交付，并以成本价团购的形式出售给新疆医科大学教职工，故导致售房收入、成本大幅增加，而毛利率下降。

2023年度，供暖业务毛利率较上年同比增长106.24%，主要原因是供暖面积增加约519万 m^2 ，导致营业收入增加，同时因实施节能增效措施、有效控制供热成本，导致毛利率大幅增长。

2023年度，房屋租赁业务营业收入较上年同比增长76.69%。主要原因是公司响应政府号召，体现国有企业社会责任，在2022年度对承租乌房集团房屋的中小微企业、个体工商户及个人减免住宅、商铺租金1.20亿元，2023年度该减免因素消除，租金收入恢复正常水平，导致租赁板块收入均呈增长变动。

2023年度，公司工程施工业务营业收入较上年同比增长88.35%，营业成本较上年同比增长37.39%，毛利率较上年同比增长259.31%，主要原因热力集团承接的节能改造项目在本年度创收1.25亿元，造成营业收入、营业成本同时增加。该节能改造项目盈利空间大，且占工程施工业务收入比重约61.86%，提升了整体建筑施工板块毛利率水平。

2023年度，公司物业服务收入较上年同比增长63.93%，营业成本较上年同比增长27.87%，主要原因是①公司响应政府号召，体现国有企业社会责任，在2022年对服务范围内低保、低收、个体工商户及老弱病残幼等群体减免4个月的物业服务费，对其他普通住宅居民家庭减免3个月物业费，共计物业费减免0.15亿元，2023年度该减免因素消除，物业收入恢复正常水平。②物业服务范围新增春和雅苑小区，同时紫云台、山水佳苑小区入住率不断提升，使物业收入稳步提升。

2023年度，公司停车服务收入较上年同比增长77.78%，营业成本较上年同比增长31.58%。①2023年度区域内居民、企业相关生产经营活动复苏，服务范围内的商业停车费收入恢复至正常水平。②新增南门片区商业停车场1个，使停车费收入进一步增加。相应管理成本随收入同步变动，亦增幅较大。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

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

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

国内房地产市场整体低迷，公司近年商品房成交量不高，未来房产成交量可能持续受房地产行业变动的影

合各业务板块之间衔接的方式，保障未来房产销量稳步提升。同时，公司致力于开发河马泉新区建设，将打造以住宅地产为核心，商业地产为配套，城市更新为辅助的区域型商业模式，为公司未来发展奠定基础。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人在报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据公司《关联交易管理制度》，关联交易相关情况如下：

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

（2）范围确定：日常关联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款方式等主要条款。协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的，公司在履行披露义务时，应当同时报露实际交易价格、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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 10.16 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21乌房01
3、债券代码	175937.SH
4、发行日	2021年4月20日
5、起息日	2021年4月20日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
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	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175937.SH
债券简称	21乌房01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>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。</p>

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

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

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：175937.SH

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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层
签字会计师姓名	魏欣、郭春亮

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175937.SH
债券简称	21 乌房 01
名称	国开证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层
联系人	孟超

联系电话	010-88300919
------	--------------

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175937.SH
债券简称	21乌房01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

（四） 报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
175937.SH	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年12月25日	合作期限到期	董事会审议通过《关于聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为2023年度集团及各子公司财务报表审计和2024半年度财务报告编制项目审计的议案》	无

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

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） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	48.01	56.47	-14.98	不适用
应收票据	0.07	0.13	-46.15	本期使用票据结算量较上期有所减少
应收账款	11.37	13.89	-18.14	不适用
预付款项	2.77	3.08	-10.06	不适用
其他应收款	15.60	17.92	-12.95	不适用
存货	146.27	169.89	-13.90	不适用
一年内到期的非流动负债	42.34	46.41	-8.77	不适用
其他流动资产	2.44	4.19	-41.77	主要为本年收到增值税留抵进项税返还 1 亿元，导致留抵进项税减少，其他流动资产余额变动较大。
长期应收款	389.56	431.90	-9.80	不适用
长期股权投资	0.64	0.70	-8.57	不适用
其他权益工具投资	0.67	0.67	0.00	不适用
其他非流动金融资产	0.62	0.56	10.71	不适用
投资性房地产	154.31	137.97	11.84	不适用

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
固定资产	35.18	35.98	-2.22	不适用
在建工程	6.99	4.22	65.64	主要为热力供热设施、管网、河马泉新区八条支路及配套设施等项目建设投资增加
无形资产	2.93	3.10	-5.48	不适用
商誉	0.27	0.27	0.00	不适用
长期待摊费用	1.67	1.67	0.00	不适用
递延所得税资产	0.92	0.76	21.05	不适用
其他非流动资产	5.01	5.57	-10.05	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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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	48.01	1.40	-	2.92
应收账款	11.37	1.89	-	16.62
存货	146.27	21.07	-	14.40
固定资产	35.18	0.62	-	1.76
投资性房地产	154.31	2.45	2.45	1.59
合计	395.14	27.42	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	146.27	-	21.07	开发项目贷款抵押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	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	72.11	22.59	19.00	100	85.53	质押借款
乌鲁木齐安保（集团）有限公司	5.21	4.17	4.02	100	100	质押借款
合计	77.32	26.76	23.02	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：7.86 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.63 亿元，收回：0.04 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：8.45 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：5.11%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 535.05 亿元和 502.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.15%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	—	—	—	13.00	13.00	2.59
银行贷款	—	22.94	22.67	417.92	463.53	92.31
非银行金融机构贷款	—	—	—	10.00	10.00	1.99
其他有息债务	—	0.67	0.53	14.39	15.59	3.10
合计	—	23.61	23.20	455.31	502.12	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 13 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 563.82 亿元和 530.05 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.99%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	—	—	—	13.00	13.00	2.45
银行贷款	—	25.79	25.70	433.50	484.99	91.50
非银行金融机构贷款	—	0.03	1.90	13.27	15.20	2.87
其他有息债务	—	1.14	0.53	15.19	16.86	3.18
合计	—	26.96	28.13	474.96	530.05	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 13 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0.54	0.60	-10.00	不适用
应付账款	19.41	22.03	-11.89	不适用
预收款项	0.85	1.57	-45.86	主要受为租金减免事宜影响，我公司将已收取的 2022 年度减免的租金抵付 2023 年度租金，故 2022 年度预收款项余额增加，该部分在 2023 年度确认收入，导致预收款项减少。
合同负债	17.37	30.15	-42.39	新医阜熙园、新医清宴园北区、新医清宴园南区项目完工交付，将预收房款结转确认收入。
应付职工薪酬	0.98	0.90	8.89	不适用
应交税费	0.56	0.61	-8.20	不适用
其他应付款	25.95	28.72	-9.64	不适用
一年内到期的非流动负债	50.80	50.02	1.56	不适用
其他流动负债	2.84	4.12	-31.07	为待转销项税的减少，待转销项税与合同负债同比变动
长期借款	449.98	485.30	-7.28	不适用
应付债券	21.66	22.86	-5.25	不适用
长期应付款	87.84	89.32	-1.66	不适用
预计负债	0.00	0.53	-100.00	该涉诉事项已签订债权债务重组协议，并按协议要求履行，且取得法院执行裁定书。根据律师事务所出具的法律咨询意见，公司对该笔负债已无偿付义务，故在本期核销。
递延收益	5.59	8.47	-34.00	处置棚改项目资产，结转对应的递延收益，余额减少。
递延所得税负债	17.34	16.65	4.14	不适用
其他非流动负债	0.76	0.62	22.58	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：12,023.64 万元

报告期非经常性损益总额：16,725.48 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 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	-244.84	理财产品结息、其他权益工具投资持有期间的投资收益、权益法核算的长期股权投资的收益	-244.84	不确定
公允价值变动损益	10,230.19	按公允价值计量的投资性房地产变动损益	10,230.19	不确定
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	14,474.83	与企业日常活动无关的政府补助、无法支付的应付款项等	14,474.83	不确定
营业外支出	880.76	资产报废、损毁损失，违约赔偿金等	880.76	不确定
资产处置收益	336.55	资产处置利得	336.55	不确定
营业收入-其他业务-资金占用费	1,994.79	借款利息收入	1,994.79	不确定
信用减值损失	-9,185.28	应收类款项计提的坏账损失	-9,185.28	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 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
乌鲁木齐惠民宜居保	是	100%	房地产开发与经营，房屋租	56.91	51.26	0.82	0.23

障性住房建设管理有限公司			赁，物业管理；				
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	是	90%	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；建筑装饰工程施工；	5.98	1.07	3.16	2.4
新疆君瑞房地产开发有限公司（合并表）	是	51%	房地产开发经营,住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务。	14.99	3.23	1.44	0.98
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	是	100%	电力、热力生产和供应；非居民房地产租赁等	72.11	22.59	19	18.2
乌鲁木齐安保（集团）有限公司	是	100%	公司、企业、事业单位、车站、仓库等场所的安全守护，货币、有价证券、等危险物品的押运等	5.21	4.17	4.02	3.37
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	是	90%	物业管理、房地产信息咨询、家政服务，非占道停车场服务；日用品销售。	2.39	1.98	1.48	1.13

（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

适用 不适用

存在重大差异的原因

2023年度公司经营活动产生的现金净流量为4.28亿元，同期实现的净利润为0.40亿元。

①主要是非付现成本、收益，如资产减值、折旧、摊销、公允价值变动等，造成净利润与经营活动现金流差异；②净利润中包含筹资活动产生的利息支出2.50亿元，造成净利润与经营活动现金流差异。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.36亿元

报告期末对外担保的余额：0.35亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.01亿元

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：0.35亿元

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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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年度报告、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)有限公司公司债券年度报告(2023年)盖章页)

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司
2024年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,801,382,424.17	5,647,295,111.18
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	7,313,995.00	13,487,095.00
应收账款	1,136,834,343.14	1,389,008,732.86
应收款项融资		
预付款项	276,658,895.90	307,772,348.05
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,560,457,076.36	1,791,849,765.06
其中：应收利息		
应收股利	583,950.00	1,958,900.00
买入返售金融资产		
存货	14,627,214,829.66	16,988,504,044.45
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,233,940,000.00	4,640,537,000.00
其他流动资产	244,124,404.08	419,020,981.08
流动资产合计	26,887,925,968.31	31,197,475,077.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	38,955,619,916.74	43,189,559,916.74
长期股权投资	64,310,878.09	70,056,345.39
其他权益工具投资	67,044,048.39	67,203,990.76

其他非流动金融资产	62,000,000.00	56,000,000.00
投资性房地产	15,430,569,030.37	13,797,409,425.92
固定资产	3,518,096,034.58	3,597,833,832.83
在建工程	698,505,634.70	421,957,633.18
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	292,910,093.63	309,871,873.88
开发支出		
商誉	27,212,671.68	27,212,671.68
长期待摊费用	166,765,231.71	166,707,112.20
递延所得税资产	92,059,527.84	75,905,277.19
其他非流动资产	501,181,651.35	557,346,693.94
非流动资产合计	59,876,274,719.08	62,337,064,773.71
资产总计	86,764,200,687.39	93,534,539,851.39
流动负债：		
短期借款		
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	54,016,563.36	60,280,000.00
应付账款	1,941,239,829.02	2,203,407,965.43
预收款项	85,296,433.70	156,682,005.50
合同负债	1,737,213,792.36	3,015,028,414.65
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	97,752,016.40	90,044,656.67
应交税费	56,034,581.68	61,488,597.50
其他应付款	2,594,757,143.84	2,872,043,258.52
其中：应付利息	64,948,044.68	66,866,824.75
应付股利	15,363,476.14	11,222,927.80
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,271,652,919.49	5,002,054,242.79
其他流动负债	284,354,323.94	412,117,643.19
流动负债合计	12,122,317,603.79	13,873,146,784.25

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	44,806,031,397.85	48,530,364,727.24
应付债券	2,166,450,036.15	2,286,429,563.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	8,784,469,454.49	8,931,958,531.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		52,967,864.20
递延收益	559,025,426.72	847,215,430.76
递延所得税负债	1,734,414,135.73	1,664,812,057.02
其他非流动负债	75,971,490.82	61,745,754.89
非流动负债合计	58,126,361,941.76	62,375,493,929.42
负债合计	70,248,679,545.55	76,248,640,713.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,019,152,100.00	10,018,563,437.63
其他权益工具	-	1,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债		1,680,000,000.00
资本公积	1,895,475,343.59	927,895,116.03
减：库存股		
其他综合收益	8,377,097.19	3,290,545.90
专项储备	2,764,248.48	2,764,250.94
盈余公积	495,422,368.63	494,495,059.32
一般风险准备		
未分配利润	3,289,777,083.61	3,358,660,352.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,710,968,241.50	16,485,668,762.06
少数股东权益	804,552,900.34	800,230,375.66
所有者权益（或股东权益）合计	16,515,521,141.84	17,285,899,137.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,764,200,687.39	93,534,539,851.39

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

2023年12月31日

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	2,123,390,148.57	3,106,552,679.81
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	43,931,727.44	57,074,096.00
应收款项融资		
预付款项	108,430,849.22	136,258,545.64
其他应收款	1,098,345,881.59	1,017,145,142.47
其中：应收利息		
应收股利	5,187,548.34	5,187,548.34
存货	11,535,351,658.45	12,914,579,175.13
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,233,940,000.00	4,640,537,000.00
其他流动资产	147,790,277.19	362,273,866.38
流动资产合计	19,291,180,542.46	22,234,420,505.43
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	38,955,619,916.74	43,189,559,916.74
长期股权投资	7,399,041,538.36	7,399,362,694.27
其他权益工具投资	46,769,671.71	46,769,671.71
其他非流动金融资产	62,000,000.00	56,000,000.00
投资性房地产	9,781,138,792.08	9,707,188,071.17
固定资产	208,426,205.10	89,879,924.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	565,563.68	679,246.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,025,551.57	29,795,586.37
递延所得税资产	50,995,501.14	37,405,400.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	56,532,582,740.38	60,556,640,511.42
资产总计	75,823,763,282.84	82,791,061,016.85
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	126,563.36	-
应付账款	926,110,306.24	950,264,251.80
预收款项	54,628,315.97	100,782,659.25
合同负债	1,279,722,267.15	2,740,064,163.14
应付职工薪酬	28,291,129.75	28,432,676.65
应交税费	414,915.95	1,576,550.06
其他应付款	1,403,579,698.52	1,639,158,256.91
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	4,681,632,083.71	4,404,462,821.83
其他流动负债	114,725,977.55	240,008,977.86
流动负债合计	8,489,231,258.20	10,104,750,357.50
非流动负债：		
长期借款	42,791,624,253.11	46,491,299,287.26
应付债券	2,166,450,036.15	2,286,429,563.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	6,488,899,820.56	6,136,386,186.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	142,239,556.94	142,239,556.94
递延所得税负债	1,476,903,191.94	1,452,829,794.26
其他非流动负债	75,971,490.82	61,745,754.89
非流动负债合计	53,142,088,349.52	56,570,930,143.34
负债合计	61,631,319,607.72	66,675,680,500.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,019,152,100.00	10,018,563,437.63
其他权益工具		1,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	310,607,321.16	311,195,983.53
减：库存股		
其他综合收益	497,586.43	497,586.43
专项储备		
盈余公积	487,870,155.50	487,870,155.50

未分配利润	3,374,316,512.03	3,617,253,352.92
所有者权益（或股东权益）合计	14,192,443,675.12	16,115,380,516.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,823,763,282.84	82,791,061,016.85

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
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入		
其中：营业收入	5,459,021,211.50	3,730,347,411.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	4,880,843,346.24	3,360,795,103.54
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	86,241,434.70	47,852,737.00
销售费用	109,231,371.02	100,398,390.42
管理费用	235,254,187.10	246,876,638.47
研发费用		
财务费用	199,736,472.68	158,438,702.27
其中：利息费用	249,750,529.36	224,619,159.08
利息收入	60,648,003.78	104,407,061.29
加：其他收益	25,215,075.38	167,154,236.18
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,448,372.79	5,253,856.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,325,467.30	-5,432,753.38
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)	102,301,915.19	11,859,693.41
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-91,852,780.78	-72,772,370.16
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	3,365,453.94	20,930.75
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-15,704,309.30	-72,497,814.45
加: 营业外收入	144,748,306.01	227,796,309.30
减: 营业外支出	8,807,602.30	43,511,264.94
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	120,236,394.41	111,787,229.91
减: 所得税费用	80,399,517.70	78,628,397.35
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	39,836,876.71	33,158,832.56
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	39,836,876.71	33,158,832.56
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)	35,776,327.37	27,027,106.72
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	4,060,549.34	6,131,725.84
六、其他综合收益的税后净额	5,086,551.29	263,899.37
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,086,551.29	263,899.37
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	5,086,551.29	263,899.37
(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	-119,956.78	260,339.70
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
(5) 其他	5,206,508.07	3,559.67
2. 将重分类进损益的其他综合收益		

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	44,923,428.00	33,422,731.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	40,862,878.66	27,291,006.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,060,549.34	6,131,725.84
八、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

母公司利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业收入	2,583,914,625.79	1,159,142,615.11
减：营业成本	2,300,190,086.52	864,302,794.94
税金及附加	71,637,280.88	34,181,482.23
销售费用	108,611,781.64	57,847,333.61
管理费用	50,865,351.22	58,588,049.42
研发费用		
财务费用	151,266,977.92	89,791,053.35
其中：利息费用	182,325,100.76	162,756,709.41
利息收入	31,354,623.52	73,301,805.55
加：其他收益	1,269,280.00	340,863.04
投资收益（损失以“－”号填列）	33,981,907.35	17,149,736.94

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-321,155.91	-1,078,173.41
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）	-16,030,873.08	21,876,078.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-54,570,313.49	-27,556,989.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,055,223.49	-28,363.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-130,951,628.12	66,213,227.19
加：营业外收入	3,407,054.96	2,915,723.26
减：营业外支出	249,374.92	41,499,556.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-127,793,948.08	27,629,393.97
减：所得税费用	10,483,296.81	27,548,235.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-138,277,244.89	81,158.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-138,277,244.89	81,158.74
（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		419,825.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		419,825.27
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		419,825.27
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	-138,277,244.89	500,984.01
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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,706,148,444.23	3,303,057,154.28
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	100,408,263.74	514,887,083.02
收到其他与经营活动有关的现金	781,830,518.65	704,955,482.53
经营活动现金流入小计	6,588,387,226.62	4,522,899,719.83
购买商品、接受劳务支付的现	3,299,930,532.66	2,668,587,324.29

金		
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	879,107,975.00	909,081,026.46
支付的各项税费	288,422,452.34	239,825,618.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,692,534,020.03	1,057,962,563.75
经营活动现金流出小计	6,159,994,980.03	4,875,456,533.45
经营活动产生的现金流量净额	428,392,246.59	-352,556,813.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,808,499,799.00
取得投资收益收到的现金	34,731,891.28	11,186,609.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,538,700.00	143,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	77,823.39	1,246,760.53
投资活动现金流入小计	43,348,414.67	1,821,076,918.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	572,098,160.21	178,353,829.64
投资支付的现金	7,580,000.00	1,804,155,287.00
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	2,495,844.06	3,745,456.85
投资活动现金流出小计	582,174,004.27	1,986,254,573.49
投资活动产生的现金流量净额	-538,825,589.60	-165,177,654.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,870,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,870,000.00	

取得借款收到的现金	472,646,590.93	326,093,154.45
收到其他与筹资活动有关的现金	7,353,862,136.77	4,669,646,590.37
筹资活动现金流入小计	7,828,378,727.70	4,995,739,744.82
偿还债务支付的现金	3,924,151,446.22	2,680,867,712.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,424,686,540.96	564,201,885.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,578,600.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,137,231,569.46	2,572,047,276.99
筹资活动现金流出小计	8,486,069,556.64	5,817,116,874.29
筹资活动产生的现金流量净额	-657,690,828.94	-821,377,129.47
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	-768,124,171.95	-1,339,111,597.66
加：期初现金及现金等价物余额	5,429,165,249.92	6,768,276,847.58
六、期末现金及现金等价物余额	4,661,041,077.97	5,429,165,249.92

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,036,197,433.18	1,319,118,911.00
收到的税费返还	98,510,971.57	168,454,564.06
收到其他与经营活动有关的现金	126,897,717.59	348,076,169.45
经营活动现金流入小计	2,261,606,122.34	1,835,649,644.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,111,100,734.70	1,087,332,290.64
支付给职工及为职工支付的现金	60,754,221.50	59,792,368.61
支付的各项税费	89,251,126.46	156,333,402.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,090,755,889.31	523,603,465.09
经营活动现金流出小计	2,351,861,971.97	1,827,061,526.97
经营活动产生的现金流量净额	-90,255,849.63	8,588,117.54

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,782,619,799.00
取得投资收益收到的现金	33,981,907.35	18,227,910.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	33,981,907.35	1,800,860,709.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,522.98	34,951.77
投资支付的现金	6,000,000.00	1,892,578,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,050,522.98	1,892,613,451.77
投资活动产生的现金流量净额	27,931,384.37	-91,752,742.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,295,824.80	34,421,609.09
收到其他与筹资活动有关的现金	6,754,932,218.67	4,450,914,081.85
筹资活动现金流入小计	6,761,228,043.47	4,485,335,690.94
偿还债务支付的现金	3,603,217,213.50	2,441,029,978.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,271,692,197.69	475,109,459.46
支付其他与筹资活动有关的现金	1,700,100,000.00	2,506,224,618.96
筹资活动现金流出小计	7,575,009,411.19	5,422,364,056.42
筹资活动产生的现金流量净额	-813,781,367.72	-937,028,365.48
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	-876,105,832.98	-1,020,192,990.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,925,844,845.36	3,946,037,835.72
六、期末现金及现金等价物余额	2,049,739,012.38	2,925,844,845.36

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

