



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2024年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点
被跟踪债券及募集资金使用情况
主体概况
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
外部支持
评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2024】00772

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+。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二四年六月二十七日



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+	2023.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2023	2022	2021
总资产	867.64	935.35	956.64
所有者权益	165.16	172.86	176.57
总有息债务	530.05	563.82	584.36
营业收入	54.59	37.30	36.75
净利润	0.40	0.33	1.68
经营性净现金流	4.28	-3.53	-9.13
毛利率	10.59	9.91	12.28
总资产报酬率	0.43	0.36	0.43
资产负债率	80.97	81.52	81.54
债务资本比率	76.24	76.54	76.80
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.33	2.15	2.36
经营性净现金流/总负债	0.58	-0.46	-1.15

注: 公司提供了 2021~2023 年财务报表, 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021~2022 年财务报表分别进行了审计, 并均出具了标准无保留意见的审计报告, 大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 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。

评级小组负责人: 段琼

评级小组成员: 陈洁

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

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, 乌鲁木齐市地区生产总值和一般公共预算收入同比增长, 仍为公司发展提供较好的外部环境; 公司在乌鲁木齐市经济发展中仍发挥重要作用, 继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补贴等方面的有力支持。但同时, 公司主要在建房地产项目待投资规模仍较大, 未来面临一定的资本支出压力; 公司资产中长期应收款规模仍较大, 对资金形成占用; 总有息债务在总负债中的占比仍较高, 面临一定的偿债压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 乌鲁木齐市作为新疆维吾尔自治区的首府, 区域地位重要, 2023 年地区生产总值和一般公共预算收入同比增长, 仍为公司发展提供较好的外部环境;
- 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, 在地方经济发展中仍发挥重要作用;
- 2023 年, 公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补贴等方面的有力支持。

主要风险/挑战:

- 截至 2023 年末, 公司主要在建房地产项目待投资规模仍较大, 未来面临一定的资本支出压力;
- 公司资产中棚户区改造转贷资金形成的长期应收款规模仍较大, 对资金形成占用, 存货和投资性房地产占比仍较高, 对资产流动性产生一定影响;
- 公司总有息债务在总负债中的占比仍较高, 面临一定的偿债压力。



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-2022-V. 4. 0，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	5.11
（一）市场竞争力	5.36
（二）运营能力	6.32
（三）可持续发展能力	1.00
要素二：偿债来源与负债平衡	3.99
（一）偿债来源	4.18
（二）债务与资本结构	6.97
（三）保障能力分析	2.94
（四）现金流量分析	3.84
调整项	无
基础信用等级	a+
外部支持	3
模型结果	AA+

外部支持说明：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，能够继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补贴等方面的有力支持。

基础信用等级变动说明：公司基础信用等级由上次评级的 aa- 变动至本次评级的 a+，理由主要为 2023 年末公司总资产规模同比有所减少，期末现金及现金等价物对短期有息债务的覆盖能力同比有所下降。

外部支持变动说明：公司外部支持调整子级由上次评级的 2 个子级调整为本次评级的 3 个子级，理由为 2023 年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，在地方经济发展中仍发挥重要作用，能够继续获得当地政府有力支持，但是综合考虑个体信用状况、外部支持能力和意愿，外部支持调整子级是实际使用的外部支持力度。

注：大公国际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开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

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+	2023/06/27	曹业东、陈洁	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V. 4. 0）	点击阅读全文
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）	点击阅读全文
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）	点击阅读全文
AA/稳定	-	-	2013/04/09	杨姗姗、曹洁、梁艳	行业信用评级方法	点击阅读全文



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“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公国际对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公国际书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

二、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际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。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，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。

四、本报告的评级结论是大公国际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或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人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或其发行人/信息公布方负责。大公国际对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

六、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 26 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日），债券信用等级有效期为受评债券存续期。在有效期限内，大公国际将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、本报告版权属于大公国际所有，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

根据大公国际承做的乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款，大公国际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。

被跟踪债券及募集资金使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 截至本报告出具日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

本次跟踪债券“21 乌房 01”内含调整票面利率选择权和回售选择权，在存续期内前 3 年（2021 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 19 日）票面利率为 5.30%，在存续期的第 3 年末，公司选择下调票面利率至 3.40%，并在存续期的后 2 年（2024 年 4 月 20 日至 2026 年 4 月 19 日）固定不变。

主体概况

公司成立于 2006 年 9 月 19 日，初始注册资本 3.80 亿元。后经多次增资，截至 2023 年末，公司注册资本为 98.89 亿元，实收资本为 100.19 亿元，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”）仍是公司唯一股东和实际控制人（见附件 1-1）。截至 2023 年末，公司合并范围内一级子公司共 16 家（见附件 1-3），较 2022 年末无变化。

跟踪期内，公司章程无变化。人员变动方面，根据乌鲁木齐市国资委《关于赵孝海等同志职务任免的通知》（乌国资【2023】230 号）文件，免去周永军同志公司总经理职务。根据乌鲁木齐市国资委《关于徐以丰同志任职的通知》（乌国资【2024】29 号）文件，推荐徐以丰同志为公司总经理人选，经 2024 年 4 月 9 日公司第三届董事会 2024 年第 6 次临时会议表决通过，同意聘任徐以丰同志为公司总经理。组织架构方面，公司下设财务部、客户服务部、资产管理部、工程管理部、投资预算部和审计部等多个职能部门（见附件 1-2）。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2024 年 5 月 15 日，公司本部无关注类和不良类信贷记录。截至 2024 年 3 月 27 日，乌鲁木齐热力（集团）有限公司（以下简称“热力集团”）无关注类和不良类信贷记录。截至 2024 年 5 月 21 日，乌鲁木齐安保（集团）有限公司（以下简称“安保集团”）、新疆君瑞房地产开发有限公司（以下简称“君瑞房地产”）和乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司（以下简称“房屋租赁公司”）无关注类和不良类信贷记录。截至 2024 年 5 月 22 日，乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司（以下简称“建安公司”）、乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司、乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司（以下简称“惠民宜居公司”）和乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司（以下简称“五鸿建设”）无关注类和不良类信贷记录。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息，存续期债务融资工具均按时付息。



偿债环境

（一）宏观环境

2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

（二）行业环境

2023 年，地方政府及城投企业偿债压力加大，中央提出制定实施一揽子化债方案；2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，面对偏紧的融资环境，城投行业分化将进一步加剧，但行业风险总体可控，需关注尾部风险。

2023 年上半年，受内外部多重因素影响，地方政府及城投企业偿债压力加大。城投企业商票逾期、非标违约、银行贷款重组、城投债技术性违约等信用风险事件不断发生，城投企业信用分化有所加剧。下半年，中央提出制定实施一揽子化债方案，有效防范化解地方债务风险。作为标志性方案，万亿特殊再融资债券启动发行，利用和调配地方政府债务限额与余额空间来帮助债务压力较大地区偿还债务。此外，财政部再次通报隐性债务问责典型案例，展现出对新增隐性债务和化债不实等违法违规行为零容忍的态度，进一步严肃财经纪律。

功能方面，基建投资仍是未来稳增长的重要抓手，城投企业将继续在地方基建领域发挥重要作用，但业务重心有所变化。一方面，国家全面推进乡村振兴战略，为城投企业拓展业务带来新机遇。另一方面，随着城镇化率的提升，城市基建主要目标已从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2023 年，中央多次强调加快保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，为城投企业基建业务打开新空间。

预计 2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，重点区域城投企业的信用风险将会得到明显缓释，城投行业信用风险总体可控；举债问责背景下，省级政府将对本地区债务风险负总责，地方政府责任将进一步压实强化；城投企业仍将面对偏紧的融资环境，已发布的“35 号文”的后续影响值得密切关注，同时城投企业市场化转型进程将加快；城投行业信用分化将进一步加剧，弱资



质城投企业的再融资压力较大，需关注尾部风险。

中长期看，国企改革深化提升行动稳步落地，将助力城投企业提高核心竞争力、增强核心功能，推动市场化转型与高质量发展，进一步保障城投企业偿债能力稳定。此外，中央经济工作会议提出谋划启动新一轮财税体制改革，有助于根本解决地方债务问题。

（三）区域环境

乌鲁木齐市作为新疆维吾尔自治区的首府，区域地位重要，2023 年地区生产总值和一般公共预算收入同比增长，仍为公司发展提供较好的外部环境；2023 年末，乌鲁木齐市地方政府债务余额持续增长，仍需关注地方政府债务压力。

作为新疆维吾尔自治区的首府，乌鲁木齐市是全疆政治、经济、文化、科教和交通的中心，是我国西部地区面向中西亚的国际商贸中心和对外开放的重要门户，区域地位重要。乌鲁木齐市下辖七个区、一个县，有三个国家级开发区和一个综合保税区，总面积 1.38 万平方公里，2023 年末乌鲁木齐市常住人口为 408.48 万人。

2023 年，乌鲁木齐市地区生产总值同比增长，仍为公司发展提供较好的外部环境，其中第一产业、第二产业和第三产业的增加值分别为 33.12 亿元、1,146.74 亿元和 2,988.60 亿元，三次产业结构调整为 0.8:27.5:71.7，第三产业比重有所提高。同期，乌鲁木齐市规模以上工业增加值实现 868.29 亿元，同比下降 1.9%；全年固定资产投资同比增长 12.6%，主要系第二产业投资增长较多所致，其中工业投资增长 32.6%；社会消费品零售总额同比增长 19.2%；进出口总额实现 700.12 亿元，增速有所提高。

表 2 2021~2023 年乌鲁木齐市主要经济财政指标（单位：亿元、%）

主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	4,168.46	6.0	3,893.22	0.3	3691.57	6.1
人均地区生产总值（元） ¹	102,078	-	95,511	-	90,702	-
规模以上工业增加值	868.29	-1.9	924.17	6.2	782.53	4.3
全年固定资产投资	-	12.6	-	0.3	-	1.4
社会消费品零售总额	1,231.34	19.2	1,033.00	-11.8	1,171.86	12.3
进出口总额	700.12	36.5	513.57	33.2	385.45	-15.4
三次产业结构	0.8:27.5:71.7		0.8:29.1:70.1		0.8:28.2:71.0	
一般公共预算收入	369.79		314.83		377.93	
其中：税收收入	287.84		227.42		278.95	
政府性基金收入	92.03		109.54		224.83	
一般公共预算支出	504.05		455.78		419.59	
政府性基金支出	184.42		133.41		270.15	

数据来源：2021~2023 年乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报、关于 2021~2023 年乌鲁木齐市预算执行情况和 2022~2024 年乌鲁木齐市预算草案的报告

根据《关于 2023 年乌鲁木齐市预算执行情况和 2024 年乌鲁木齐市预算草案的报告》，2023 年乌鲁木齐市实现一般公共预算收入 369.79 亿元，同比增长 17.5%，其中税收收入 287.84 亿元，同比增长 26.6%，非税收入为 81.95 亿元，同比下降 6.2%。同期，乌鲁木齐市一般公共预算支出为 504.05

¹ 2021 年人均地区生产总值使用“地区生产总值/常住人口”计算，2022~2023 年使用统计公报中数据。



亿元，同比增长 10.6%；政府性基金收入为 92.03 亿元，同比下降 16.0%；政府性基金支出为 184.42 亿元，同比增长 38.2%。

截至 2023 年末，乌鲁木齐市地方政府债务余额为 1,532.19 亿元，同比继续增长，其中一般债务余额 441.17 亿元，专项债务余额 1,091.02 亿元，仍需关注地方政府债务压力。

财富创造能力

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，在地方经济发展中仍发挥重要作用；2023 年，公司营业收入和毛利率同比增长，房屋销售成为对收入贡献最大的业务。

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，同时承担了乌鲁木齐市棚户区改造建设转贷的职能，在地方经济发展中仍发挥重要作用。

2023 年，公司实现营业收入 54.59 亿元，主要受房屋销售收入大幅增长影响，营业收入同比增长 46.34%，房屋销售、供暖和安保是营业收入的主要来源，同期，综合毛利率同比有所增长。从各板块业务来看，房屋销售业务同比增加 13.46 亿元，在营业收入中的占比上升至 44.76%，成为对收入贡献最大的业务，而毛利率大幅下降，主要系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的新医阜熙园、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，对应项目毛利率较低所致。供暖业务收入同比增加 1.33 亿元，受供暖面积增加提高营业收入，同时实施节能增效措施、有效控制供热成本影响，毛利率大幅增长并由负转正；安保业务收入同比下降，在营业收入中的占比为 7.13%，毛利率有所下降；公司建筑施工业务收入同比增加 0.35 亿元，毛利率大幅提高，主要系当期热力集团承接的节能改造项目收入占建筑施工业务收入比重较高，拉升该板块业务毛利率所致；房屋租赁收入同比有所提高，但在营业收入中占比仍不高，毛利率同比增长。公司其他业务收入主要包含物业费、停车费、拆迁补偿款及热力热电安装费等，2023 年其他业务板块实现收入同比有所增加，对公司的营业收入形成一定补充。



表 3 2021~2023 年公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	54.59	100.00	37.30	100.00	36.75	100.00
房屋销售	24.43	44.76	10.97	29.41	3.96	10.78
供暖业务	17.68	32.39	16.36	43.85	15.74	42.83
安保业务	3.89	7.13	4.66	12.50	5.94	16.16
建筑施工	1.94	3.56	1.59	4.26	6.62	18.01
房屋租赁	2.88	5.27	1.66	4.46	2.78	7.55
其他业务	3.76	6.89	2.06	5.52	1.71	4.66
毛利润	5.78	100.00	3.70	100.00	4.51	100.00
房屋销售	0.56	9.72	2.01	54.49	1.06	23.41
供暖业务	0.07	1.25	-1.18	-31.95	-1.77	-39.17
安保业务	0.61	10.59	0.82	22.31	0.92	20.35
建筑施工	0.37	6.34	0.11	3.09	1.17	25.98
房屋租赁	2.43	42.04	1.33	35.98	2.43	53.92
其他业务	1.74	30.07	0.59	16.08	0.70	15.51
毛利率		10.59		9.91		12.28
房屋销售		2.30		18.35		26.67
供暖业务		0.41		-7.22		-11.23
安保业务		15.73		17.68		15.46
建筑施工		18.87		7.20		17.70
房屋租赁		84.42		79.89		87.64
其他业务		46.20		28.83		40.81

注：尾差系四舍五入，下同

数据来源：根据公司提供资料整理

（一）房屋销售

公司拥有房地产开发资质，以商业开发为主；截至 2023 年末，公司主要在建房地产项目待投资规模仍较大，未来面临一定的资本支出压力。

公司拥有房地产开发资质，房地产开发业务由公司本部、子公司君瑞房地产和新疆绎祺房地产开发有限公司负责运营，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。2023 年，公司主要销售结转了山水兰德、山水银座、紫云台（援疆干部小区）、山水佳苑、清晏园、阜熙园和君瑞棠府等多个项目，合计结转销售面积为 370,121.62 m²，销售收入为 24.43 亿元，同比增加较多。

截至 2023 年末，公司主要已完工项目有山水佳苑一期及二期、东庭居南区及北区、新医清晏园南区及北区和阜熙园等，主要在建房地产项目为乌房东方茂二区、君瑞兰亭府和东方荟四区等项目，总计划投资 68.73 亿元，已完成投资 30.18 亿元，仍需要投资 38.55 亿元（见附件 2），暂无拟建房地产项目。公司主要在建房地产项目待投资规模仍较大，未来面临一定的资本支出压力。



（二）供暖业务

2023 年，供暖业务收入在营业收入中的占比有所下降，但仍为营业收入的主要来源之一。

公司供暖业务由子公司乌鲁木齐市友好热力有限公司（以下简称“友好热力”）与热力集团运营，在乌鲁木齐市供热面积占比约三分之一。

2023 年，公司供热价格不变，仍统一为 22.00 元/平方米。供暖业务收入同比增长，在营业收入中的占比有所下降，但仍为营业收入的主要来源之一。2023 年，公司获得供暖业务相关的燃气补贴、煤改气补贴合计约为 0.17 亿元，计入其他收益。截至 2023 年末，公司在建供暖管网项目总投资 12.94 亿元，已完成投资 3.79 亿元，尚需投资 9.15 亿元。公司在建供暖管网项目主要为乌鲁木齐市内部分供暖设备新建及改造，建设完毕后，公司供热效率会提高，供热面积将有所增大。

表 4 截至 2023 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	30,371.86	5,051.57
乌鲁木齐市冬季清洁取暖项目	99,057.96	32,861.80
合计	129,429.82	37,913.37

数据来源：根据公司提供资料整理

（三）安保业务

2023 年，公司安保业务收入和毛利率同比有所下降，仍是公司营业收入和利润的重要组成。

公司安保服务由子公司安保集团运营，服务范围集中在乌鲁木齐市。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，服务期间，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。2023 年，公司安保业务收入为 3.89 亿元，同比有所下降，毛利润为 0.61 亿元，仍是公司营业收入和利润的重要组成，毛利率同比有所下降。

（四）建筑施工

公司主要承接外接工程和商业开发项目，2023 年，主要由于公司新增承接管网工程项目，建筑施工业务收入和毛利率同比增长。

公司建筑施工业务主要由子公司建安公司负责，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，主要负责房屋建筑和市政工程项目等。2023 年，公司建筑施工业务收入同比有所增长，主要系新增承接管网工程项目收入 0.99 亿元，且由于该项目盈利空间较大，公司该板块业务毛利率同比增长较多。同期，市政工程收入同比减少，主要系当期该项收入未包含五鸿建设采用 PPP 模式建设的乌鲁木齐市水磨沟区河马泉片区、春华街综合管廊以及五条次干路等可用性服务费（含运营收入及政府可行性缺口补助）。

**表 5 2021~2023 年公司建筑施工收入情况（单位：万元）**

项目	2023 年	2022 年	2021 年
房屋建筑	9,235.39	9,348.24	30,379.33
电力工程	-	-	2,331.07
市政工程	309.44	6,530.16	33,023.35
管网工程	9,870.90	-	-
其他工程	-	-	457.42
合计	19,415.74	15,878.40	66,191.17

数据来源：根据公司提供资料整理

（五）房屋租赁

公司是乌鲁木齐市保障房运营的重要主体，公租房、既有公房和商铺租金收入仍为房屋租赁收入的主要来源；2023 年，房屋租赁收入同比增加。

房屋租赁业务由子公司房屋租赁公司和惠民宜居公司负责运营。公司是在房屋经营公司等基础上改制组建，目前仍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。公司公租房、既有公房和商铺租金收入仍为房屋租赁收入的主要来源。2023 年，公司房屋租赁业务实现收入 2.88 亿元，同比增加 1.22 亿元，主要系对住宅及商铺的租金减免因素消除，租金收入恢复正常水平所致，毛利率为 84.42%，同比有所增加，处于较高水平。

表 6 2021~2023 年公司房屋租赁经营情况（单位：万元）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
公租房	17,290.85	10,041.20	15,199.15
既有公房	2,546.06	2,255.34	2,278.91
商铺	8,931.73	3,464.06	7,742.36
其他	25.49	883.43	2,535.89
合计	28,794.13	16,644.03	27,756.31

数据来源：根据公司提供资料整理

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023 年，公司营业利润仍为负，期间费用和信用减值损失对利润形成一定的侵蚀；政府补贴仍是利润的重要补充，公司盈利能力仍较弱。

2023 年，公司营业收入继续增长，主要系房屋销售收入增加较多所致，毛利率有所增长。同期，以管理费用及财务费用为主的期间费用同比增加 0.39 亿元；公司获得政府补贴 1.00 亿元，计入其他收益和营业外收入中，仍是公司利润的重要补充；2023 年，公司投资收益由正转负；公司信用减值损失为 0.92 亿元，主要为应收类款项坏账损失。同期，公司营业外收入同比下降幅度较大，主要系补贴收入减少；营业外支出同比大幅下降，主要系缴纳的违约金及赔偿金大幅减少。2023 年，公司营业利润仍为负，期间费用和信用减值损失对利润形成一定的侵蚀，利润总额和净利润有所增长。同期，公司总资产报酬率和净资产收益率有所增长，但公司整体盈利能力仍较弱。



表 7 2021~2023 年公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	54.59	37.30	36.75
营业成本	48.81	33.61	32.24
毛利率	10.59	9.91	12.28
期间费用	5.44	5.06	4.16
销售费用	1.09	1.00	1.31
管理费用	2.35	2.47	2.41
财务费用	2.00	1.58	0.45
期间费用/营业收入	9.97	13.56	11.33
其他收益	0.25	1.66	0.84
投资收益	-0.02	0.05	0.11
信用减值损失 ²	0.92	0.73	0.12
营业利润	-0.16	-0.74	1.16
营业外收入	1.45	2.29	1.37
营业外支出	0.09	0.44	0.04
利润总额	1.20	1.12	2.49
净利润	0.40	0.33	1.68
总资产报酬率	0.43	0.36	0.43
净资产收益率	0.24	0.19	0.95

数据来源：根据公司提供资料整理

2、筹资能力及资产可变现性

2023 年，公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，期限结构以长期为主。

公司融资渠道仍以银行借款和发行债券为主，借款期限结构以国开行等长期政策性贷款为主。截至 2023 年末，公司无短期借款，长期借款（含一年内到期的长期借款和利息）为 499.58 亿元，同期，公司获得银行授信 492.10 元，剩余未使用授信额度为 10.83 亿元。2023 年末，公司存续债券包含公司债和 ABS，应付债券（含一年内到期的应付债券和利息）为 22.86 亿元。此外，公司其他流动负债中存在保理融资借款 1.50 亿元。

2023 年末，公司总资产规模同比减少，仍以非流动资产为主；其中棚户区改造转贷资金形成的长期应收款规模仍较大，对资金形成占用，存货和投资性房地产占比仍较高，对资产流动性产生一定影响；同时，公司其他应收对象博石房产存在较多被执行人、失信被执行人以及终本案件信息，公司对其应收款项存在一定的回收风险。

2023 年末，公司总资产规模同比减少 67.70 亿元至 867.64 亿元，主要为非流动资产中长期应收款的减少，资产结构仍以非流动资产为主。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货以及一年内到期的非流动资产构成。截至 2023 年末，公司货币资金同比有所减少，其中受限的货币资金为 1.40 亿元，主要为未决诉讼冻结资金和履约保函保证金等。2023 年末，公司应收账款余额同比有所减少，账龄结构较为分散，已计提坏账准备 2.60 亿元，其中单项计提坏账 0.74 亿元，主要为对预计无法收回的暖气费 0.73 亿元全额计提，按组合计提坏账准备 1.86 亿元；前五大应收对象分别为应收乌鲁木齐市达坂城区建

² 正数代表损失。



设局 2.47 亿元、乌鲁木齐市市政工程建设处 1.90 亿元、应收暖气费 0.73 亿元、以前年度租金 0.27 亿元和乌鲁木齐市国资委 0.15 亿元，上述款项占应收账款总额比例为 39.53%，已计提坏账准备 1.03 亿元。同期，其他应收款同比有所下降，已计提坏账准备 2.79 亿元，其中应收新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“新疆城建公司”）借款和工程款 3.70 亿元、乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“乌国资”）资金占用费³3.60 亿元，已计提坏账准备 0.48 亿元、乌鲁木齐市供热办燃气补贴 2.07 亿元、新疆博石房地产开发有限公司（以下简称“博石房产”）垫付款 1.20 亿元⁴，已计提坏账准备 0.52 亿元、8821 专户对外支付补助资金 0.96 亿元，上述合计占其他应收款总额比重为 62.72%；账龄结构上，1 年以内为 4.72 亿元，1 至 2 年内为 4.75 亿元，2 至 3 年内为 0.18 亿元，3 年以上为 8.75 亿元。另外，通过公开查询，截至 2024 年 6 月 7 日，新疆城建公司存在 1 条被执行人信息和 2 条终本案件信息；博石房产存在 2 条被执行人信息，多条失信被执行人信息和终本案件信息，公司对博石房产的应收款项存在一定的回收风险。同期，公司存货同比下降 13.90%，在总资产中的占比仍较高，对资产流动性产生一定的影响，公司存货主要为在建项目投入，其中在建房产和完工房产分别为 112.31 亿元和 14.08 亿元。2023 年末，公司新增一年内到期的非流动资产 42.34 亿元，主要系转入一年内到期的长期应收款所致。

表 8 2021~2023 年末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	48.01	5.53	56.47	6.04	68.61	7.17
应收账款	11.37	1.31	13.89	1.49	7.91	0.83
其他应收款	15.60	1.80	17.92	1.92	13.31	1.39
存货	146.27	16.86	169.89	18.16	161.67	16.90
一年内到期的非流动资产	42.34	4.88	-	-	-	-
流动资产合计	268.88	30.99	265.57	28.39	263.24	27.52
长期应收款	389.56	44.90	478.30	51.14	498.76	52.14
投资性房地产	154.31	17.78	137.97	14.75	137.56	14.38
固定资产	35.18	4.05	35.98	3.85	39.91	4.17
非流动资产合计	598.76	69.01	669.78	71.61	693.40	72.48
资产总计	867.64	100.00	935.35	100.00	956.64	100.00

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。2023 年末，公司长期应收款同比减少 88.74 亿元，规模仍较大，主要为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转贷资金，对公司资金形成占用。同期，公司投资性房地产同比增加 16.33 亿元，占总资产中的比重仍较高，主要系存货转入较多所致；公司固定资产略有减少。

受限资产方面，2023 年末，公司受限资产账面价值为 27.42 亿元，占总资产的比重为 3.16%，占净资产的比重为 16.61%。此外，公司还存在将棚户区改造项目签订的政府购买服务协议项下项目

³ 含本金及利息。

⁴ 根据公司 2023 年审计报告中未决诉讼中披露事项，经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院（2017）新 01 民初 666 号《民事判决书》，判令博石房产偿付公司垫付资金 119,376,607.91 元。2017 年~2022 年期间，公司再次为博石房产垫付资金共计 34,959,262.12 元，2019 年博石房产以房抵账，偿还 35,508,329.00 元。



的权益和收益、将城中村改造项目政府购买合同项下的应收账款等质押的情况。

表 9 截至 2023 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
货币资金	1.40	保函保证金等	0.85
应收账款	1.89	质押借款	1.14
存货	21.07	抵押借款	12.76
固定资产	0.62	抵押借款	0.37
投资性房地产	2.45	抵押借款	1.48
合计	27.42	-	16.61

数据来源：根据公司提供资料整理

（二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债总额同比减少，但规模仍较大，仍以非流动负债为主；公司资产负债率仍处于很高水平。

2023 年末，主要由于合同负债和长期借款减少，公司负债总额同比减少 60.00 亿元，但规模仍较大，负债结构仍以非流动负债为主，占比同比增加；公司资产负债率为 80.97%，仍处于很高水平，存在一定的偿债压力。

公司流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2023 年末，公司应付账款同比减少 2.62 亿元，账龄主要集中在 1 年以内（含 1 年）和 3 年以上，分别为 5.22 亿元和 10.19 亿元；账龄超过 1 年的重要应付账款主要为应付乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“乌城投”）6.91 亿元项目转让款等。同期，公司合同负债同比大幅下降，主要系预收房款随房产交付减少较多所致。2023 年末，公司其他应付款有所减少，主要系借款和应付保证金、押金和质保金减少所致。同期，一年内到期的非流动负债同比有所增加，其中一年内到期的长期借款为 51.52 亿元、一年内到期的应付债券为 1.20 亿元。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2023 年末，公司长期借款主要为棚户区改造项目形成的银行借款，规模同比减少 37.24 亿元，主要系转入一年内到期所致。同期，公司应付债券同比略有减少，主要系转入一年内到期的应付债券和偿还利息所致；公司长期应付款同比有所减少，其中以棚户区改造项目专项资金、地方债券资金、沙区燃气基建和苇电三期基建拨款等为主的专项应付款为 87.50 亿元。



表 10 2021~2023 年末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	19.41	2.76	22.03	2.89	19.99	2.56
合同负债	17.37	2.47	30.15	3.95	19.59	2.51
其他应付款	25.95	3.69	28.72	3.77	41.43	5.31
一年内到期的非流动负债	52.72	7.50	50.02	6.56	29.64	3.80
流动负债合计	121.22	17.26	138.73	18.19	117.15	15.02
长期借款	448.06	63.78	485.30	63.65	526.84	67.54
应付债券	21.66	3.08	22.86	3.00	23.94	3.07
长期应付款	87.84	12.50	89.32	11.71	90.17	11.56
非流动负债合计	581.26	82.74	623.75	81.81	662.92	84.98
负债总额	702.49	100.00	762.49	100.00	780.07	100.00
短期有息债务	55.09	7.84	53.50	7.02	31.37	4.02
长期有息债务	474.96	67.61	510.32	66.93	552.99	70.89
总有息债务	530.05	75.45	563.82	73.95	584.36	74.91
资产负债率		80.97		81.52		81.54

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，公司总有息债务仍以棚户区项目改造贷款为主，规模同比有所减少，但在总负债中的占比仍较高，面临一定的偿债压力。

2023 年末，公司总有息债务规模为 530.05 亿元，同比有所减少，仍以国开行等棚户区改造项目贷款为主，但规模较大，在总负债中占比仍较高。从有息债务期限结构来看，截至 2023 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 55.09 亿元，在总有息债务中占比为 10.39%，公司面临一定的偿债压力。

表 11 截至 2023 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	55.09	81.68	110.11	132.93	132.32	17.93	530.05
占比	10.39	15.41	20.77	25.08	24.96	3.38	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，公司对外担保余额仍较小。

截至 2023 年末，公司对外担保余额为 3,465.96 万元，规模仍较小，担保比率为 0.21%，担保对象为新疆北燃乌热能源有限公司（以下简称“北燃乌热能源公司”）。北燃乌热能源公司成立于 2013 年，注册资本 1.69 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，控股股东为北京市燃气集团有限责任公司，持股 70.00%，公司子公司热力集团持股 30.00%。截至 2023 年末，北燃乌热能源公司总资产为 5.76 亿元，净资产为 1.67 亿元，营业收入为 1.94 亿元，净利润为 136.10 万元。

**表 12 截至 2023 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	是否有反担保
新疆北燃乌热能源有限公司	2,868.80	2020.10.20~2031.10.20	保证	无
	297.16	2022.10.31~2032.10.30	保证	无
	300.00	2023.02.27~2024.02.27 ⁵	保证	无
合计	3,465.96	-	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，主要由于其他权益工具减少，公司所有者权益同比有所减少。

2023 年末，公司所有者权益同比减少 7.70 亿元。同期，公司实收资本同比增加 58.87 万元，系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）有限公司增加注册资本金的批复》（乌国资【2021】111）文件，将资本公积转增实收资本所致；公司其他权益工具同比减少 16.80 亿元，系公司提前偿还由乌鲁木齐北银红山发展私募基金管理的权益性永续债所致；2023 年末，资本公积同比增加 9.68 亿元，主要系子公司热力集团将沙区热网工程项目及高效节煤粉炉供热工程项目财政性资金 3.09 亿元转增国家资本金，公司对应增加资本公积、子公司惠民宜居接收公共租赁住房 4.39 亿元和保障性住房、廉租房等项目财政基建拨款 2.21 亿元等转增资本公积所致；未分配利润同比变化不大。

表 13 2021~2023 年末公司所有者权益构成表（单位：亿元、%）

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本或实收资本	100.19	60.67	100.19	57.96	100.19	56.74
其他权益工具	-	-	16.80	9.72	19.20	10.87
资本公积	18.95	11.48	9.28	5.37	9.21	5.21
未分配利润	32.90	19.92	33.59	19.43	35.00	19.82
归属于母公司所有者权益合计	157.11	95.13	164.86	95.37	168.59	95.48
少数股东权益	8.05	4.87	8.00	4.63	7.99	4.52
所有者权益合计	165.16	100.00	172.86	100.00	176.57	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年，公司盈利对利息的保障能力有所提高；资产中长期应收款规模仍较大，对资金形成占用，存货和投资性房地产占比仍较高，对资产流动性产生一定影响。

2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 2.33 倍，同比增加，盈利对利息的保障能力有所提高。2023 年末，公司流动比率和速动比率分别为 2.22 倍和 1.01 倍，公司流动资产可对流动负债形成一定保障。但公司资产中长期应收款规模仍较大，对资金形成占用，存货和投资性房地产占比仍较高，对资产流动性产生一定影响。

（三）现金流

2023 年，公司经营性净现金流由负转正，对债务及利息具有一定的保障能力；投资性现金流继续为净流出；筹资性净现金流仍为负。

2023 年，公司经营性净现金流由负转正，主要系公司租赁及供暖业务收到现金流增加，现金流入较多所致，对债务及利息具有一定的保障能力。同期，公司投资性现金流继续为净流出，净流出

⁵ 截至 2024 年 6 月 6 日，该笔担保已到期偿还。



规模同比扩大，主要系收回投资收到的现金流入同比大幅减少所致；筹资性净现金流仍为负但规模有所减小。

表 14 2021~2023 年公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流	4.28	-3.53	-9.13
投资性净现金流	-5.39	-1.65	-0.43
筹资性净现金流	-6.58	-8.21	0.43
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	1.11	-0.86	-2.24
经营性净现金流/流动负债(%)	3.30	-2.76	-7.47
经营性净现金流/总负债(%)	0.58	-0.46	-1.15

数据来源：根据公司提供资料整理

外部支持

2023 年，公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补贴等方面的有力支持。

乌鲁木齐市内从事基础设施建设和国有资产经营的主体较多，其中主要为乌房集团、乌城投、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 15 截至 2023 年末乌鲁木齐市主要基建或国有资产经营主体基础信息（单位：亿元）

企业名称	控股股东	成立时间	总资产	业务范围
乌房集团	乌鲁木齐市国资委	2006.09	867.64	房屋销售、房屋租赁、供暖业务以及建筑施工等
乌城投	乌鲁木齐市国资委	1995.01	2,213.14	基础设施建设、水务、公交、房地产等
乌国资	乌鲁木齐市国资委	1998.04	-	金融服务、装备制造、现代服务业和房地产等
乌经开投	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)国有资产监督管理委员会	2006.08	639.03	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	乌鲁木齐高新技术产业开发区(乌鲁木齐市新市区)国有资产监督管理委员会	2007.08	330.62	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	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)国有资产监督管理委员会	2018.09	-	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

公司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，在乌鲁木齐市城市建设和经济发展中仍发挥重要作用，2023 年，公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补贴等方面的有力支持。

资金注入方面，根据乌国资【2023】2 号文件，将沙区热网工程项目及高效节煤粉炉供热工程项目财政性资金 3.09 亿元转增国家资本金；将公司子公司承建的 2011 保障性住房（廉租房）项目、乌鲁木齐市水磨沟区八道湾村春和怡苑一至三期廉租房住宅小区及 D 地块、E 地块配套基础设施建设项目、乌鲁木齐春和隆盛园廉租房住宅小区及配套基础设施项目、乌鲁木齐春和雅苑公租房一期（原十二五规划廉租房）及基础设施配套工程等项目收到的财政基建拨款 2.21 亿元转入资本公积。



资产划拨方面，2023 年，根据乌鲁木齐市住房保障中心《关于经济适用住房转公共租赁住房资产核定的通知》文件，子公司惠民宜居公司无偿接收共计 4.39 亿元公共租赁住房，对应增加资本公积。

政府补贴方面，2023 年，公司计入其他收益和营业外收入中的政府补贴为 1.00 亿元。

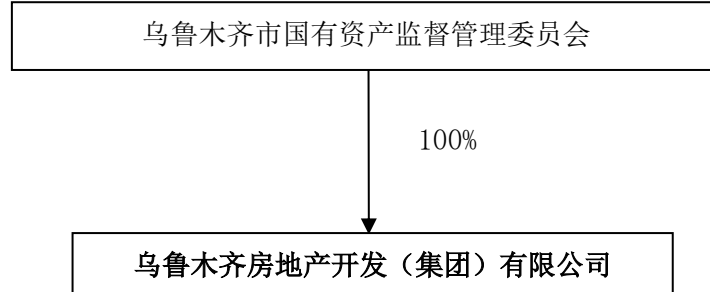
评级结论

综合分析，大公国际维持乌房集团信用等级 AA+，评级展望维持稳定。“21 乌房 01”信用等级维持 AA+。



附件 1 公司治理

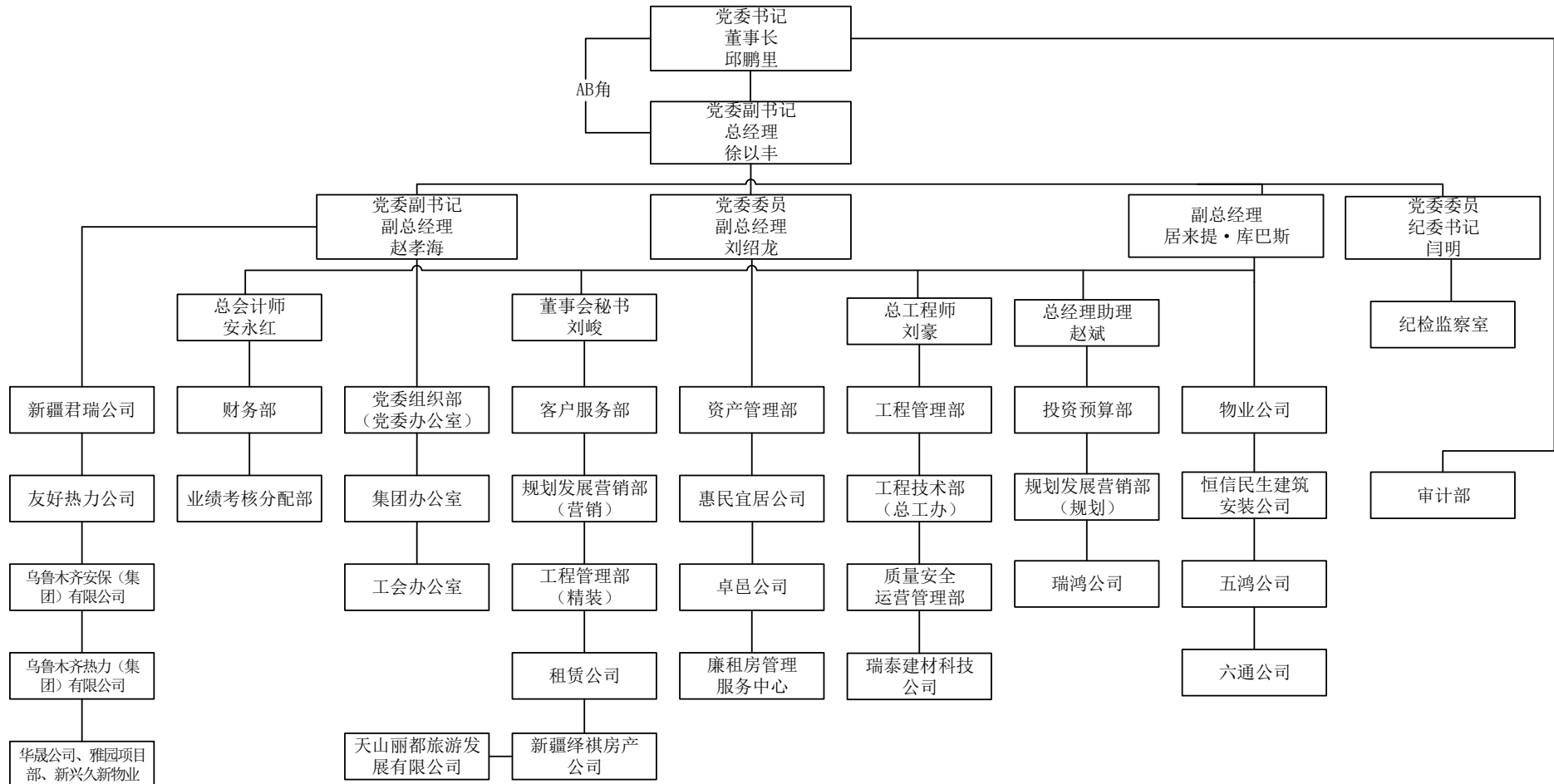
1-1 截至 2023 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司股权结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2024 年 5 月末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-3 截至 2023 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	注册资本	持股比例	取得方式
1	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	11,000	90.00	投资设立
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	30,000	51.00	投资设立
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	10,000	100.00	投资设立
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	1,398	100.00	投资设立
5	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	18,515	90.00	投资设立
6	新疆华晟建设房地产有限公司	100	55.00	投资设立
7	乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	300	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	70,443	100.00	投资设立
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	10,000	100.00	投资设立
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	1,100	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	83.99	投资设立
12	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	236,528	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	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	52.00	投资设立
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	9,800	100.00	投资设立
16	新疆七安房地产开发有限公司	2,000	100.00	投资设立

数据来源：根据公司提供资料整理



附件 2 经营指标

截至 2023 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司主要在建房地产项目情况

（单位：亿元）

序号	主要在建项目名称 ⁶	总投资	已完成投资	项目性质	项目建设时间 (实际开工~预计完工)
1	芳华里南一区	4.70	2.03	商业	2021.08~2024.10
2	芳华里南二区	4.90	2.22	商业	2021.08~2024.10
3	东方荟四区	10.79	2.32	商业	2021.10~2025.06
4	缤纷邻里商务中心	2.02	1.23	商业	2021.04~2024.07
5	君瑞兰亭府	12.00	7.25	商品房	2020.05~2025.12
6	米东瑞府一期	0.29	0.12	经济适用房	2022.05~2024.10
7	春和雅苑二期公租房	8.59	5.33	公租房	2021.04~2024.08
8	山水和苑	7.63	1.68	公租房	2022.04~2025.12
9	华昌街（长乐街）地下商业街	0.57	0.32	商业	2019.04~2025.12
10	乌房东方茂二区	14.39	6.08	住宅、商业	2021.04~2024.09
11	乌房东方茂三区	0.81	0.48	商业	2021.04~2024.09
12	乌房东方茂四区	2.04	1.12	商业、办公楼	2021.04~2024.09
合计		68.73	30.18	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

⁶ 乌房紫云台北区项目因规划调整，目前处于停工状态，因此未在上表列示。



附件 3 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	2023 年	2022 年	2021 年
货币资金	480,138	564,730	686,120
应收账款	113,683	138,901	79,145
其他应收款	156,046	179,185	133,130
存货	1,462,721	1,698,850	1,616,723
固定资产	351,810	359,783	399,050
总资产	8,676,420	9,353,454	9,566,438
短期借款	-	-	8,000
其他应付款	259,476	287,204	414,322
流动负债合计	1,212,232	1,387,315	1,171,538
长期借款	4,480,603	4,853,036	5,268,414
应付债券	216,645	228,643	239,423
非流动负债合计	5,812,636	6,237,549	6,629,193
负债合计	7,024,868	7,624,864	7,800,731
实收资本	1,001,915	1,001,856	1,001,856
资本公积	189,548	92,790	92,056
所有者权益	1,651,552	1,728,590	1,765,706
营业收入	545,902	373,035	367,473
利润总额	12,024	11,179	24,898
净利润	3,984	3,316	16,752
经营活动产生的现金流量净额	42,839	-35,256	-91,314
投资活动产生的现金流量净额	-53,883	-16,518	-4,283
筹资活动产生的现金流量净额	-65,769	-82,138	4,288
EBIT	36,999	33,641	41,080
EBITDA	90,214	88,771	96,456
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.33	2.15	2.36
总有息债务	5,300,538	5,638,212	5,843,576
毛利率（%）	10.59	9.91	12.28
总资产报酬率（%）	0.43	0.36	0.43
净资产收益率（%）	0.24	0.19	0.95
资产负债率（%）	80.97	81.52	81.54
应收账款周转天数（天）	83	105	67
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	1.11	-0.86	-2.24
担保比率（%）	0.21	0.21	0.22



附件 4 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销
EBITDA 利润率 (%)	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率 (%)	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率 (%)	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率 (%)	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
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) + 其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项) + 其他长期有息债务
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流/流动负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流/总负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率 (%)	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$



附件 5 信用等级符号和定义

5-1 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。

5-2 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。