



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

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2025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【2025】00693

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：

二〇二五年六月二十五日



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+	2024.06

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2024	2023	2022
总资产	727.31	867.64	935.35
所有者权益	179.36	165.16	172.86
总有息债务	403.74	530.05	563.82
营业收入	51.13	54.59	37.30
净利润	1.25	0.40	0.33
经营性净现金流	0.97	4.28	-3.53
毛利率	14.90	10.59	9.91
总资产报酬率	0.67	0.43	0.36
资产负债率	75.34	80.97	81.52
债务资本比率	69.24	76.24	76.54
EBITDA 利息保障倍数(倍)	2.89	2.33	2.15
经营性净现金流/总负债	0.16	0.58	-0.46

注：公司提供了 2022~2024 年财务报表，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年财务报表进行了单年审计，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023~2024 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。

评级小组负责人：陈 洁

评级小组成员：王特佳

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继续增长，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、资产划拨和政府补助等方面的有力支持。但同时，公司主要在建及拟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；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，公司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，2024 年全市地区生产总值和一般公共预算收入同比继续增长，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；
- 2024 年，公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补助等方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 截至 2024 年末，公司主要在建及拟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总资产的比重仍较高，且部分投资性房地产尚未办妥产权证书，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

因《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》（版本号：PF-CT-2022-V. 4. 0）进行修订，本评级报告所依据的评级方法与模型变更为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法与模型》，版本号为 PFM-CT-2024-V. 5. 0，该方法与模型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	4. 84
（一）市场竞争力	5. 06
（二）运营能力	6. 14
（三）可持续发展能力	1. 00
要素二：偿债来源与负债平衡	3. 49
（一）偿债来源	4. 25
（二）债务与资本结构	3. 93
（三）保障能力分析	2. 12
（四）现金流量分析	4. 17
调整项	无
基础信用等级	a
外部支持	4
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、资产划拨和政府补助等方面的有力支持。

基础信用等级变动说明：公司基础信用等级由上次评级的 a+变动至本次评级的 a，理由主要为 2024 年末公司现金及现金等价物对短期有息债务的覆盖能力同比下降，短期有息债务在总有息债务中的比重同比增加，总资产同比减少。

外部支持变动说明：公司外部支持调整子级由上次评级的 3 个子级调整为本次评级的 4 个子级，理由为 2024 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。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+	2024/06/27	段琼、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 2025 年 6 月 25 日至 2026 年 6 月 24 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房集团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

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 2024 年末，公司注册资本为 98.89 亿元，实收资本为 100.24 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 2024 年末，公司合并范围内一级子公司共 16 家（见附件 1-3），较 2023 年减少一家子公司乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司，主要系注销所致；同时新增投资设立一家子公司乌鲁木齐乌房安居房地产开发有限公司（以下简称“安居房地产公司”）。此外，根据 2024 年 12 月 12 日乌鲁木齐市国资委《关于无偿划转乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司股权的通知》，将公司持有的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”）44.94% 股权无偿划转至乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）国有资产监督管理委员会（以下简称“高新区（新市区）国资委”），再由高新区（新市区）国资委将上述股权出资至乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司，公司对惠民宜居公司的持股比例由 100.00% 变更为 55.06%¹。

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《关于邱鹏里同志免职的通知》（乌国资【2024】121 号）以及中共乌鲁木齐市国资委委员会《关于邱鹏里同志退休的通知》（乌国资党发【2024】58 号）文件，同意邱鹏里同志退休，免去邱鹏里同志公司董事长职务。截至 2025 年 5 月末，公司董事长暂时缺位。根据乌鲁木齐市国资委《关于变更法定代表人的通知》（乌国资【2024】128 号）文件，公司法定代表人暂由公司党委副书记、总经理徐以丰同志担任。组织架构方面，公司下设财务部、企业管理部、资产管理部、建设管理部和审计风控部等多个职能部门（见附件 1-2）。

¹ 根据 2024 年 12 月 13 日《国有产权无偿划转协议》，公司将持有的惠民宜居公司 44.94% 股权无偿划转至乌鲁木齐市国资委，截至 2025 年 5 月 27 日，该事项尚未完成工商登记变更。



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 2025 年 5 月 19 日，公司本部无关注类和不良类信贷记录，存在 1 条民事判决记录²。截至 2025 年 5 月 21 日，子公司惠民宜居公司本部无关注类和不良类信贷记录。截至 2025 年 5 月 21 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

2025 年一季度国民经济开局良好，我国经济有望继续保持回升向好的发展态势。

2024 年我国经济在内外环境严峻的背景下，整体运行平稳，实现了质的有效提升和量的合理增长，新质生产力持续发展、绿色低碳转型加快、改革措施不断推出，成为支撑我国经济稳中有进的重要力量。2024 年我国 GDP 同比增长 5.0%，经济总量再上新台阶，首次突破 130 万亿元，规模稳居全球第二位，继续成为世界经济增长的重要动力源。但同时，我国正处在经济结构调整和转型升级的关键阶段，内需不足、预期较弱仍然是中国经济面临的主要挑战。对此，政府加大了宏观政策逆周期调节力度，财政政策、货币政策和房地产政策轮番发力，有效推动了经济的稳定增长，其中消费市场平稳增长，消费结构转型升级趋势明显；投资领域稳步推进，制造业投资发挥引领作用；进出口表现亮眼，实现了总量、增量、质量的齐升。

2025 年一季度，中国经济在复杂多变的内外环境中砥砺前行，随着各项宏观政策继续发力显效，主要经济指标表现良好，为全年经济发展奠定了坚实基础。一季度国内生产总值同比增长 5.4%，显示出经济复苏的强劲动力和韧性。消费市场持续回暖，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，消费结构不断优化升级，服务消费与高品质商品消费增长尤为显著，成为拉动经济增长的重要引擎。投资领域表现稳健，固定资产投资同比增长 4.2%。大规模设备更新政策深入实施，有效激发了制造业投资动能，推动其保持高速增长态势；积极财政政策靠前发力，通过扩大支出规模、加快专项债发行节奏等措施，为基建投资提供了坚实的资金保障。与此同时，房地产市场在政策支持和市场修复共同作用下，供需关系逐步改善，行业运行趋于平稳。外贸方面，尽管面临诸多外部压力，货物贸易进出口总额仍实现了 1.3% 的增长，出口增长 6.9%，一方面彰显了中国在全球产业链中的竞争力，另一方面中国对“一带一路”沿线国家进出口增速高于整体，显示出多元化市场布局的成效。

同时，我国经济发展面临的外部环境更趋复杂严峻，国内经济持续回升向好的基础还需进一步巩固。4 月中央政治局会议的召开为当前经济形势把脉定向，释放了坚定不移办好自己的事，坚定不移扩大高水平对外开放的政策导向，为稳定市场预期、推动高质量发展注入强大信心。未来随着供给侧结构性改革的深化、新质生产力的培育壮大以及宏观政策超常规逆周期调节的持续显效，我国经济有望继续保持回升向好的发展态势。

² 该案件系原告彭威与被告乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司（以下简称“恒信民生公司”）、何松阳、乌房集团的建设工程施工合同纠纷，由乌鲁木齐市水磨沟区人民法院 2024 年 2 月 2 日立案后，于 2024 年 7 月 31 日作出（2024）新 0105 民初 885 号一审判决，要求被告何松阳于本判决生效之日起十日内向原告彭威支付工程款 510,400 元、利息 49,045.24 元（并自 2023 年 7 月 14 日起，按照年利率 3.85% 支付利息至实际付清之日）、邮寄送达费 40 元，驳回原告其他诉讼请求。原审原告彭威及原审被告何松阳向二审法院乌鲁木齐市中级人民法院提起上诉，二审法院于 2024 年 9 月 23 日立案后，依法组成合议庭进行审理，2024 年 12 月 18 日作出（2024）新 01 民终 7261 号判决，判决结果为驳回上诉，维持原判。



（二）行业环境

随着一揽子化债政策的落地，地方政府债务风险有所缓释，2024 年化债政策继续加码，化债效果持续显现；展望未来，中央对于债务管控和债务化解的相关工作仍会持续推进，地方政府未来将主要围绕化债与发展两条主线展开，城投企业退平台及转型将进一步提速。

随着一揽子化债政策的落地，地方政府债务风险有所缓释，化债工作取得阶段性成效。2024 年化债政策继续加码，“14 号文”、“134 号文”、“150 号文”、“226 号文”等作为“35 号文”的补充政策相继发布，进一步延长此前政策支持期限至 2027 年 6 月，同时对退平台的要求进行细化。2024 年 3 月，《2024 年政府工作报告》指出统筹好地方债务风险化解和稳定发展，2024 年先发行 1 万亿元超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设。2024 年 9 月 24 日国新办召开发布会，推出一揽子总量工具，包括降准降息等超市场预期措施。同年 9 月 26 日政治局会议释放积极政策信号，指出要加大财政货币政策逆周期调节力度，发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。2024 年 10 月，财政部发布会指出，抓实化解地方政府债务风险，要压实地方主体责任，按照一省一策，落实各项化债措施，中央财政在 2023 年安排地方政府债务限额超过 2.2 万亿元的基础上，2024 年又安排 1.2 万亿元的额度，支持地方特别是高风险地区化解存量债务风险和清理拖欠企业账款等。11 月 8 日，全国人大常委会第十二次会议审议通过了近年来力度最大的化债举措，一是增加 6 万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务，二是连续 5 年从新增地方政府专项债券中安排 8,000 亿元置换债务，三是 2029 年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务 2 万亿元按原合同偿还。

随着化债政策的逐步落实，化债效果持续显现。据财政部公布，2024 年的 2 万亿元置换债已全部发行完毕；根据公开资料显示，各地置换债平均成本普遍降低 2 个百分点以上，部分地方超过 2.5 个百分点，还本付息的压力大幅度减轻。此外，在严监管的背景下，城投企业新增融资放缓，2024 年城投企业债券发行量及净融资规模均有所下降；融资成本继续下行，区域间发行利差收窄；债务期限结构有所优化，城投债发行呈中长期化趋势，流动性风险有所缓释。债务化解工作的有序开展，一方面有助于地方政府优化债务结构，减轻付息压力，腾出更多的时间精力，投入到谋划和推动地区高质量发展中去；另一方面有助于城投企业剥离历史债务包袱，轻装上阵，为城投企业转型提供坚实的基础。

展望未来，中央对于债务管控和债务化解的相关工作仍会持续推进，伴随化债思路上从侧重于防风险向防风险、促发展并重转变，地方政府未来将主要围绕化债与发展两条主线展开，地方政府债务压力将得到进一步缓释。在政策的导向下，城投企业退平台及市场化转型进程将进一步提速，但短期内难以形成自身造血能力，需关注后续发展情况；目前地方政府存量债务规模较大，化债政策的实施虽减轻了地方政府的债务化解压力，但城投企业经营性债务偿还及付息压力仍有待关注。

（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，2024 年全市地区生产总值和一般公共预算收入同比继续增长，仍为公司发展提供较好的外部环境；2024 年末，乌鲁木齐市地方政府债务余额同比继续增长，需关注地方政府债务压力情况。

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。乌鲁木齐全市下辖七个区、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，2024 年末乌



鲁木齐市常住人口为 412.84 万人。

2024 年，乌鲁木齐市地区生产总值同比继续增长，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 32.47 亿元、1,327.33 亿元和 3,142.36 亿元，三次产业结构调整为 0.7:29.5:69.8，产业结构仍以第三产业为主，但第三产业占比有所下降。同期，乌鲁木齐市规模以上工业增加值增速由负转正，主要系重工业增长所致。2024 年，乌鲁木齐市全年固定资产投资、社会消费品零售总额及进出口总额均保持增长。根据《一季度乌鲁木齐市国民经济运行简况》，2025 年一季度乌鲁木齐市实现地区生产总值 1,236.17 亿元，同比增长 5%；同期，规模以上工业增加值、固定资产投资（不含农户）和社会消费品零售总额同比均增长。

表 2 2022~2024 年乌鲁木齐市主要经济财政指标（单位：亿元、%）						
主要指标	2024 年		2023 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	4,502.16	5.3	4,168.46	6.0	3,893.22	0.3
人均地区生产总值（元）	109,632	4.5	102,078	—	95,511	—
规模以上工业增加值	—	8.0	868.29	—1.9	924.17	6.2
全年固定资产投资	—	0.1	—	12.6	—	0.3
社会消费品零售总额	1,232.31	0.1	1,231.34	19.2	1,033.00	—11.8
进出口总额	801.05	14.5	700.12	36.5	513.57	33.2
三次产业结构	0.7:29.5:69.8		0.8:27.5:71.7		0.8:29.1:70.1	
一般公共预算收入	371.30		369.79		314.83	
其中：税收收入	267.34		287.84		227.42	
政府性基金收入	92.28		92.03		109.54	
一般公共预算支出	465.52		504.05		455.78	
政府性基金支出	417.22		184.42		133.41	
数据来源：2022~2024 年乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报、关于 2022~2024 年乌鲁木齐市预算执行情况和 2023~2025 年乌鲁木齐市预算草案的报告						

2024 年乌鲁木齐市实现一般公共预算收入 371.30 亿元，同比继续增长，仍为公司发展提供较好的外部环境，其中税收收入 267.34 亿元，占一般公共预算收入的比重仍维持在较高水平；政府性基金收入同比小幅增长。同期，乌鲁木齐市一般公共预算支出同比有所下降，政府性基金支出同比大幅增长，主要为国有土地使用权出让收入对应专项债务收入安排的支出大幅增加所致。

2024 年末，乌鲁木齐市地方政府债务余额同比继续增长，规模为 2,083.50 亿元，较 2023 年末同比增加 551.31 亿元，主要系用于偿还存量政府投资项目的债券增加较多所致，需关注地方政府债务压力情况；其中，一般债务余额为 494.60 亿元，专项债务余额为 1,588.90 亿元。

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；2024 年，公司营业收入同比有所下降，毛利率同比有所增加。

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。

2024 年，公司实现营业收入 51.13 亿元，同比有所下降，房屋销售和供暖是营业收入的主要来源；同期，毛利率同比有所增加。从各板块业务来看，2024 年，房屋销售业务收入同比有所下降，



毛利率同比增长至 7.25%，主要系公司 2023 年完成交付的新医阜熙园、新医清晏园北区、新医清晏园南区项目均系为新疆医科大学定制开发建设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，2024 年完成交付的紫云台、东庭居等项目为公司开发的商品房，按市场价出售所致。同期，供暖业务收入同比有所增长，毛利率同比大幅增长，主要系非居民集中供热价格上调，非居民供热费收入增加，同时实施节能增效措施、有效控制供热成本，毛利率大幅增长。2024 年，安保业务收入和毛利率同比均有所下降；公司建筑施工业务收入同比有所增长，主要系恒信民生公司对外承揽工程业务量增加所致，毛利率同比有所下降。2024 年，公司房屋租赁收入同比有所增长，毛利率同比有所增长；同期，公司其他业务收入同比有所减少，主要系 2023 年公司收到的拆迁补偿款为非常规收入，2024 年未发生该类收入所致，毛利率同比有所下降。

表 3 2022~2024 年公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）						
项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	51.13	100.00	54.59	100.00	37.30	100.00
房屋销售	18.76	36.69	24.43	44.76	10.97	29.41
供暖业务	20.29	39.68	17.68	32.39	16.36	43.85
安保业务	3.26	6.38	3.89	7.13	4.66	12.50
建筑施工	2.79	5.47	1.94	3.56	1.59	4.26
房屋租赁	3.06	5.99	2.88	5.27	1.66	4.46
其他业务	2.97	5.80	3.76	6.89	2.06	5.52
毛利润	7.62	100.00	5.78	100.00	3.70	100.00
房屋销售	1.36	17.85	0.56	9.72	2.01	54.49
供暖业务	1.51	19.81	0.07	1.25	-1.18	-31.95
安保业务	0.42	5.51	0.61	10.59	0.82	22.31
建筑施工	0.39	5.17	0.37	6.34	0.11	3.09
房屋租赁	2.69	35.25	2.43	42.04	1.33	35.98
其他业务	1.25	16.41	1.74	30.07	0.59	16.08
毛利率	14.90		10.59		9.91	
房屋销售	7.25		2.30		18.35	
供暖业务	7.44		0.41		-7.22	
安保业务	12.88		15.73		17.68	
建筑施工	14.10		18.87		7.20	
房屋租赁	87.75		84.42		79.89	
其他业务	42.13		46.20		28.83	

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 2024 年末，公司主要在建及拟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、子公司新疆君瑞房地产开发有限公司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。2024 年，公司合计结转销售面积为 252,845.70 m²，销售收入为 18.76 亿元。

截至 2024 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和君瑞兰亭府等项目，总计划投资 53.63 亿元，已完成投资 31.95 亿元（见附件 2-1），拟建房地产项目为乌房紫云台壹号（商品房）³，总投资为 8.00 亿元，项目计划建设周期为 2025 年 5 月至 2028 年 8 月。公司主要在建及拟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

2024 年，主要受非居民集中供热价格上调影响，公司供暖业务收入同比有所增长。

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

2024 年，公司居民集中供热价格不变，仍为 22 元/平方米·采暖期，非居民集中供热价格由 22 元/平方米·采暖期上调至 31 元/平方米·采暖期。主要受非居民集中供热价格上调影响，2024 年公司供暖业务收入同比有所增长，仍为营业收入的主要来源之一。2024 年，公司获得供暖业务相关的燃气补贴、煤改气补贴和节能改造政府补贴合计约为 0.64 亿元，计入其他收益。截至 2024 年末，公司主要在建供暖管网项目总投资 12.94 亿元，已完成投资 4.91 亿元，尚需一定投资。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 2024 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	计划建设周期
水龙湾片区集中供热管网建设项目工程	30,371.86	7,260.30	2021.08~2026.08
乌鲁木齐市冬季清洁取暖项目	99,057.96	41,875.28	2019.11~2025.11
合计	129,429.82	49,135.58	-

数据来源：根据公司提供资料整理

（三）安保业务

2024 年，公司安保业务收入同比有所下降，但仍是公司营业收入的重要组成。

公司安保服务由子公司乌鲁木齐安保（集团）有限公司（以下简称“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。2024 年，公司安保业务收入同比有所下降，但仍是公司营业收入的重要组成，毛利率同比有所下降。

（四）建筑施工

2024 年，主要受对外承揽工程业务量增加影响，公司建筑施工业务收入同比有所增长。

公司建筑施工业务主要由子公司恒信民生公司负责，恒信民生公司具有建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包二级等资质，通过招投标承接外部工程以及集团公司商业开发项目，主要负责房屋建筑、市政工程项目和管网工程等。2024 年，公司建筑施工业务收入同比有所增

³ 于 2025 年 1 月 8 日获取项目备案证。



长，主要系对外承揽工程业务量增加所致；毛利率同比有所下降。

表 5 2022~2024 年公司建筑施工收入情况（单位：万元）			
项目	2024 年	2023 年	2022 年
房屋建筑	21,281.38	9,235.39	9,348.24
电力工程	-	-	-
市政工程	341.14	309.44	6,530.16
管网工程	6,326.51	9,870.90	-
其他工程	-	-	-
合计	27,949.03	19,415.73	15,878.40
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；2024 年，房屋租赁业务毛利率处于较高水平。

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。2024 年，公司房屋租赁业务实现收入 3.06 亿元，同比有所增长，毛利率为 87.75%，同比有所增加，处于较高水平。

表 6 2022~2024 年公司房屋租赁经营情况（单位：万元）			
项目	2024 年	2023 年	2022 年
公租房	19,018.13	17,290.85	10,041.20
既有公房	2,634.90	2,546.06	2,255.34
商铺	7,644.84	8,931.73	3,464.06
其他	1,304.66	25.49	883.43
合计	30,602.53	28,794.13	16,644.03
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

2024 年，公司营业利润由负转正，期间费用对利润形成较大侵蚀；政府补助仍是利润的重要补充，公司整体盈利能力仍较弱。

2024 年，公司以管理费用及财务费用为主的期间费用同比有所增长，对利润形成较大侵蚀；公司获得政府补助 1.51 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。2024 年，公司信用减值损失同比有所下降；营业外收入同比有所下降。同期，公司营业利润由负转正，利润总额和净利润同比均有所增长；公司总资产报酬率和净资产收益率同比均有所增长，但仍处于较低水平，公司整体盈利能力仍较弱。



表 7 2022~2024 年公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2024 年	2023 年	2022 年
期间费用	6.28	5.44	5.06
销售费用	1.33	1.09	1.00
管理费用	2.45	2.35	2.47
财务费用	2.50	2.00	1.58
期间费用/营业收入	12.28	9.97	13.56
其他收益	0.81	0.25	1.66
信用减值损失 ⁴	0.50	0.92	0.73
营业利润	1.23	-0.16	-0.74
营业外收入	1.06	1.45	2.29
利润总额	2.08	1.20	1.12
净利润	1.25	0.40	0.33
总资产报酬率	0.67	0.43	0.36
净资产收益率	0.70	0.24	0.19

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

公司融资渠道仍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 2024 年末，公司银行借款余额为 356.95 亿元，同期，公司获得银行授信 381.18 亿元，剩余未使用授信额度为 15.44 亿元。2024 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 21.49 亿元。此外，公司其他流动负债中存在融资借款 1.50 亿元；长期应付款中存在政府专项债资金 9.60 亿元。

2024 年末，公司总资产规模继续减少，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总资产的比重仍较高，且部分投资性房地产尚未办妥产权证书，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多条被执行人、失信被执行人和终本案件信息，公司对其应收款项存在一定的回收风险。

2024 年末，公司总资产规模继续减少 140.33 亿元至 727.31 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 2024 年末，公司货币资金同比减少 14.60 亿元，主要系支付开发项目工程款和偿还到期债务所致；受限货币资金为 1.16 亿元，主要为未决诉讼、保证金等。2024 年末，公司应收账款余额同比有所增加，账龄结构主要为 1 年以内（含 1 年）和 3 年以上，已计提坏账准备 2.91 亿元，其中单项计提坏账准备 0.73 亿元；前五大应收款项分别为应收乌鲁木齐市达坂城区建设局 2.44 亿元、乌鲁木齐市市政工程建设处 2.20 亿元、巴州旭升房地产开发有限公司乌鲁木齐分公司 0.41 亿元、乌鲁木齐市财政局 0.39 亿元和乌鲁木齐市天山区机关事务管理中心 0.33 亿元，上述款项占应收账款比重合计为 35.60%，已计提坏账准备 0.46 亿元。同期，其他应收款同比有所增长，已计提坏账准备 2.98 亿元，其中单项计提坏账准备 0.80 亿元；前五大其他应收款项分别为应收乌鲁木齐国有资产

⁴ 正数代表损失。



经营（集团）有限公司（以下简称“乌国资”）借款 3.80 亿元（已计提坏账准备 0.70 亿元）、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、乌鲁木齐国经资产管理有限公司（以下简称“国经资管公司”）借款 3.15 亿元、乌鲁木齐供热办（现名为“乌鲁木齐市燃气与供热保障服务中心”）燃气补贴 1.63 亿元（已计提坏账准备 0.09 亿元）、新疆博石房地产开发有限公司（以下简称“博石房产”）往来款 1.20 亿元⁵（已计提坏账准备 0.57 亿元），上述合计占其他应收款总额比重为 70.98%；账龄结构主要为 1 年以内（含 1 年）、2 至 3 年和 3 年以上。另外，通过公开查询，截至 2025 年 6 月 6 日，新疆城建公司存在多条被执行人信息；博石房产存在多条被执行人、失信被执行人和终本案件信息，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 9.68%，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，其中在建房产及土地资产为 70.25 亿元，完工房产为 59.65 亿元。2024 年末，公司一年内到期的非流动资产同比大幅增长，系计划提前归还棚户区改造贷款，长期应收款重新分类至一年内到期的长期应收款所致。

表 8 2022~2024 年末公司资产构成（单位：亿元、%）						
项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	33.41	4.59	48.01	5.53	56.47	6.04
应收账款	13.31	1.83	11.37	1.31	13.89	1.49
其他应收款	16.00	2.20	15.60	1.80	17.92	1.92
存货	132.12	18.17	146.27	16.86	169.89	18.16
一年内到期的非流动资产	145.07	19.95	42.34	4.88	-	-
流动资产合计	345.87	47.56	268.88	30.99	265.57	28.39
长期应收款	163.99	22.55	389.56	44.90	478.30	51.14
投资性房地产	162.70	22.37	154.31	17.78	137.97	14.75
固定资产	32.08	4.41	35.18	4.05	35.98	3.85
非流动资产合计	381.44	52.44	598.76	69.01	669.78	71.61
资产总计	727.31	100.00	867.64	100.00	935.35	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。公司长期应收款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，2024 年末同比大幅减少，主要系提前归还棚户区改造贷款和转入一年内到期所致，但规模仍较大，仍对公司资金形成占用。同期，公司投资性房地产同比有所增加，占总资产的比重仍较高，其中 64.10 亿元的投资性房地产尚未办妥产权证书，对资产流动性产生一定的影响；公司固定资产同比有所减少，其中 1.44 亿元的固定资产尚未办妥产权证书。

受限资产方面，2024 年末，公司受限资产账面价值为 15.61 亿元，占总资产的比重为 2.15%，占净资产的比重为 8.71%。此外，公司还存在将棚户区改造项目签订的社会公共服务合同、政府购买服务协议项下项目的权益和收益、棚户区（城中村）改造项目政府购买合同项下的应收账款、受让

⁵ 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。



的乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司的十年内底层资产项下收取租金的权利及其他相关权益以及子公司热力集团将其有权处分的应收账款等质押的情况。

表 9 截至 2024 年末公司受限资产情况（单位：亿元）		
项目	账面价值	受限原因
货币资金	1.16	未决诉讼、保证金等
应收账款	2.13	质押借款
存货	10.58	抵押借款
投资性房地产	1.74	抵押借款
合计	15.61	-

数据来源：根据公司提供资料整理

（二）债务及资本结构

2024 年末，公司负债总额同比减少，仍以非流动负债为主；公司资产负债率仍处于较高水平。

2024 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 154.54 亿元，负债结构仍以非流动负债为主，占比同比下降；公司资产负债率为 75.34%，同比有所下降，但仍处于较高水平，存在一定的偿债压力。

表 10 2022~2024 年末公司负债情况（单位：亿元、%）						
项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	19.98	3.65	19.41	2.76	22.03	2.89
合同负债	6.15	1.12	17.37	2.47	30.15	3.95
其他应付款	24.43	4.46	25.95	3.69	28.72	3.77
一年内到期的非流动负债	155.75	28.42	52.72	7.50	50.02	6.56
流动负债合计	210.78	38.47	121.22	17.26	138.73	18.19
长期借款	217.02	39.61	448.06	63.78	485.30	63.65
应付债券	20.17	3.68	21.66	3.08	22.86	3.00
长期应付款	77.08	14.07	87.84	12.50	89.32	11.71
非流动负债合计	337.17	61.53	581.26	82.74	623.75	81.81
负债总额	547.95	100.00	702.49	100.00	762.49	100.00
短期有息债务	157.35	28.72	55.09	7.84	53.50	7.02
长期有息债务	246.39	44.97	474.96	67.61	510.32	66.93
总有息债务	403.74	73.68	530.05	75.45	563.82	73.95
资产负债率	75.34		80.97		81.52	

数据来源：根据公司提供资料整理

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。2024 年末，公司应付账款同比略有增长，账龄主要集中在 1 年以内（含 1 年）和 3 年以上，分别为 7.60 亿元和 10.12 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，公司合同负债同比减少 11.23 亿元，主要系预收房款随紫云台、东庭居等商品房交付，确认为收入所致。2024 年末，公司其他应付款同比有所减少；一年内到期的非流动负债同比大幅增加，主要系计划提前归还棚户区改造贷款，长期借



款重新分类至一年内到期的长期借款所致。

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。公司长期借款主要为棚户区改造项目形成的银行借款，2024 年末同比大幅减少，主要系提前归还棚户区改造贷款和转入一年内到期所致。同期，公司应付债券同比有所减少；长期应付款同比减少 10.77 亿元，其中以棚户区改造项目专项资金、公租房（廉租房）基建拨款和债券置换资金等为主的专项应付款为 76.77 亿元。

2024 年末，公司总有息债务仍以棚户区改造项目贷款为主，规模同比大幅减少，但在总负债中的占比仍较高，面临一定的偿债压力。

2024 年末，公司总有息债务规模为 403.74 亿元，同比大幅减少，仍以国开行等棚户区改造项目贷款为主，但规模较大，在总负债中的占比仍较高。从有息债务期限结构来看，截至 2024 年末，公司有息债务仍以长期债务为主；公司一年内到期的有息债务为 157.35 亿元⁶，在总有息债务中占比为 38.97%，公司面临一定的偿债压力。

表 11 截至 2024 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	157.35	21.72	19.74	8.71	13.61	182.61	403.74
占比	38.97	5.38	4.89	2.16	3.37	45.23	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年末，公司对外担保余额仍较小，担保对象均为国有企业。

2024 年末，公司对外担保余额为 2.58 亿元，规模仍较小，担保比率为 1.44%，担保对象为乌鲁木齐市盛天隆投资有限公司（以下简称“盛天隆”）和新疆北燃乌热能源有限公司（以下简称“北燃乌热能源公司”），均为国有企业。截至 2024 年末，盛天隆总资产为 144.34 亿元，净资产为 57.93 亿元，营业收入为 12.92 亿元，净利润为 993.58 万元；北燃乌热能源公司总资产为 5.03 亿元，净资产为 1.69 亿元，营业收入为 2.08 亿元，净利润为 208.88 万元。此外，截至 2025 年 5 月末，公司存在未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债（见附件 2-2），面临一定的或有风险。

表 12 截至 2024 年末公司对外担保情况（单位：亿元）				
被担保企业	担保余额	担保方式	担保期限	是否有反担保
乌鲁木齐市盛天隆投资有限公司	1.31	保证	2023.09.28~2026.09.21	否
	0.30	保证	2024.02.18~2027.02.05	否
	0.13	保证	2023.11.20~2026.09.21	否
	0.50	保证	2024.01.17~2027.01.14	否
新疆北燃乌热能源有限公司 ⁷	0.34	保证	2020.10.20~2032.10.30	否
合计	2.58	-	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年末，公司所有者权益同比有所增长。

2024 年末，公司所有者权益同比有所增长。同期，公司实收资本同比增加 500.00 万元，系收到项目公司的注册资本金 500.00 万元，对应增加公司实收资本；资本公积等科目同比有所减少，主要系公司将持有的子公司惠民宜居 44.94%的股权无偿转让给乌鲁木齐市国资委所致；未分配利润

⁶ 截至公司 2024 年度财务报表签发日，公司提前归还政府购买服务相关借款本金 145.02 亿元。

⁷ 截至 2025 年 4 月末，公司子公司热力集团持股 30.00%。



同比变化不大。2024 年，公司少数股东权益同比增长 23.15 亿元，主要系惠民宜居部分股权被无偿划出，少数股东权益增加较多所致。

表 13 2022~2024 年末公司所有者权益构成表（单位：亿元、%）						
项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本或实收资本	100.24	55.89	100.19	60.67	100.19	57.96
其他权益工具	-	-	-	-	16.80	9.72
资本公积	14.69	8.19	18.95	11.48	9.28	5.37
未分配利润	33.04	18.42	32.90	19.92	33.59	19.43
归属于母公司所有者权益合计	148.17	82.61	157.11	95.13	164.86	95.37
少数股东权益	31.19	17.39	8.05	4.87	8.00	4.63
所有者权益合计	179.36	100.00	165.16	100.00	172.86	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年，公司盈利对利息的保障能力有所提高；可变现资产对公司整体债务偿还的保障能力一般。

2024 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 2.89 倍，同比有所增加，盈利对利息的保障能力有所提高。2024 年末，公司流动比率和速动比率分别为 1.64 倍和 1.01 倍，公司流动资产对流动负债的保障能力同比有所下降。但公司可变现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，且部分投资性房地产尚未办妥产权证书，对资产流动性产生一定影响，可变现资产对公司整体债务偿还的保障能力一般。

（三）现金流

2024 年，公司经营性净现金流对债务及利息的保障能力同比有所下降；投资性现金流继续为净流出；筹资性净现金流仍为负。

2024 年，公司经营性净现金流同比减少 3.31 亿元，主要系公司房屋销售收到的现金减少较多所致，对债务及利息的保障能力同比有所下降。同期，公司投资性现金流继续为净流出，净流出规模同比扩大，主要系新增对国经资管公司的借款较多所致；筹资性净现金流仍为负，净流出规模同比略有下降。

表 14 2022~2024 年公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元）			
项目	2024 年	2023 年	2022 年
经营性净现金流	0.97	4.28	-3.53
投资性净现金流	-9.19	-5.39	-1.65
筹资性净现金流	-6.14	-6.58	-8.21
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	0.28	1.11	-0.86
经营性净现金流/流动负债（%）	0.58	3.30	-2.76
经营性净现金流/总负债（%）	0.16	0.58	-0.46

数据来源：根据公司提供资料整理

外部支持

2024 年，公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补助等方面的有力支持。

乌鲁木齐市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 2024 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	727.31	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	4,002.72	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	2,440.90	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	674.35	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	313.65	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，2024 年，公司继续获得政府在资金注入、资产划拨和政府补助等方面的有力支持。

资金注入方面，2024 年，公司收到项目公司的注册资本金 500.00 万元，对应增加公司实收资本；收到春和雅苑公租房一期（原十二五规划廉租房）建设项目资金 0.20 亿元，对应增加公司资本公积；收到春和雅苑公租房一期工程款 1.10 亿元和春和怡苑一至三期廉租房工程款 0.17 亿元，对应增加公司资本公积。

资产划拨方面，2024 年，公司子公司惠民宜居无偿接收 0.16 亿元的公共租赁住房房源。

政府补助方面，2024 年，公司计入其他收益和营业外收入中的政府补助为 1.51 亿元。

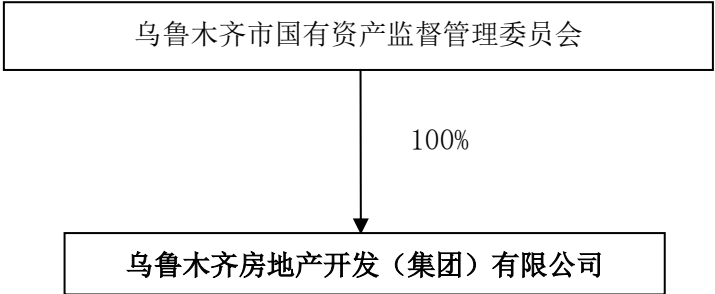
评级结论

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

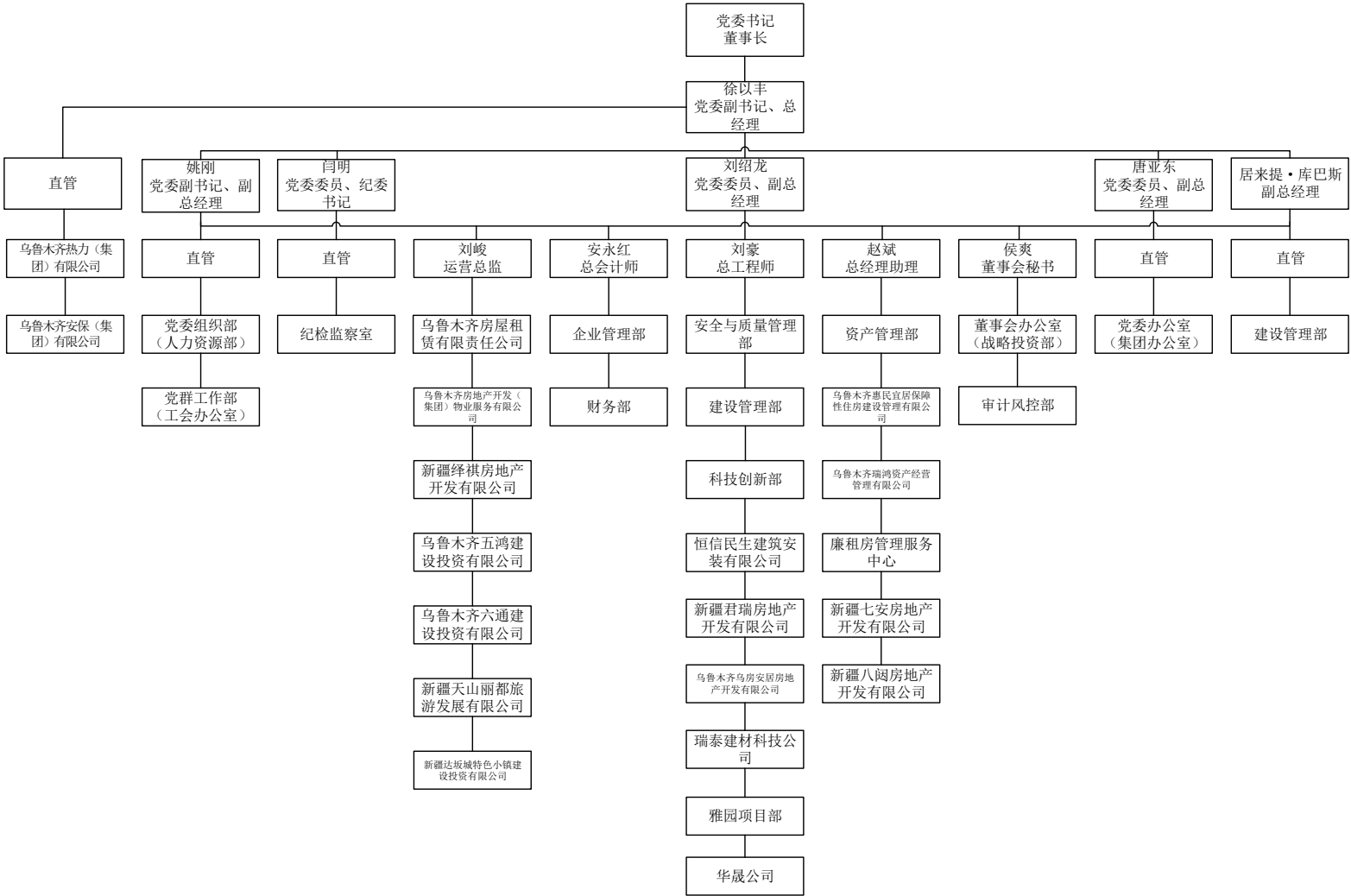
1-1 截至 2024 年末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司股权结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2025 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 2024 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：%）

序号	子公司名称	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	90.00	投资设立
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	51.00	投资设立
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	100.00	投资设立
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	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	90.00	投资设立
6	新疆华晟建设房地产有限公司	55.00	投资设立
7	乌鲁木齐乌房安居房地产开发有限公司	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	55.06	投资设立
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	100.00	投资设立
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	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	83.99	投资设立
12	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	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	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	52.00	投资设立
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	100.00	投资设立
16	新疆七安房地产开发有限公司	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

2-1 截至 2024 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	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	2.22	商业	2021.08~2025.09
2	芳华里南二区	4.90	2.67	商业	2021.08~2025.09
3	东方荟四区	6.30	2.86	商业	2021.10~2025.11
4	君瑞兰亭府	12.00	9.09	商品房	2020.05~2026.10
5	米东瑞府一期	0.29	0.16	经济适用房	2022.05~2024.10
6	山水和苑	7.63	3.57	公租房	2022.06~2025.12
7	华昌街（长乐街）地下商业街	0.57	0.36	商业	2021.06~2025.07
8	乌房东方茂二区	14.39	8.99	住宅、商业	2021.04~2025.07
9	乌房东方茂三区	0.81	0.61	商业	2021.04~2025.01
10	乌房东方茂四区	2.04	1.42	商业、办公楼	2021.04~2025.01
合计		53.63	31.95	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理



2-2 截至 2025 年 5 月末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司或有负债情况

序号	案件情况	最新进展
1	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理了原告兰州万惠海建设有限公司与被告恒信民生公司、乌房集团建设工程施工合同纠纷一案，并于 2024 年 9 月 13 日作出判决（案号：（2023）新 0105 民初 381 号），判决恒信民生公司支付兰州万惠海建设有限公司工程款 21,505.667.3 元，工程款逾期付款利息 977,705.69 元；以工程款、质保金为基数，按照年息 3.65%的标准支付自 2023 年 4 月 1 日至实际付清日期间的逾期付款利息；支付保全费 5,000 元，鉴定费 200,000 元；乌房集团对恒信民生公司除保全费、鉴定费外的债务承担连带责任。	乌房集团及恒信民生公司不服一审判决向乌鲁木齐市中级人民法院提起上诉，乌鲁木齐市中级人民法院于 2025 年 2 月 14 日作出撤销一审判决，发回一审法院重审。 2025 年 4 月 23 日，乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，5 月 29 日第二次开庭，原告及被告双方就提供的证据进行质证，截至 2025 年 5 月末，法院尚未作出判决。
2	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理了原告何松阳与被告恒信民生公司、乌房集团建设工程施工合同纠纷一案，并于 2024 年 11 月 13 日作出判决（案号：（2023）新 0105 民初 5742 号），判决恒信民生公司向何松阳返还诚信保证金 36,001,748.00 元，返还农民工工资保证金 4,123,467.00 元；以 40,125,215.00 元为基数，向何松阳支付自 2022 年 7 月 19 日起按照中国人民银行全国银行间同业拆借中心公布的一年期 LPR 标准 3.7%计算至 2022 年 12 月 31 日的资金占用利息 675,202.93 元，并按照上述标准支付至实际付清之日止；支付保全费 5,000.00 元，案件受理费 245,827.09 元，工程造价鉴定费 550,000 元；乌房集团对恒信民生公司除保全费、案件受理费、鉴定费外的债务承担连带责任。	乌房集团及恒信民生公司不服一审判决向乌鲁木齐市中级人民法院提起上诉，乌鲁木齐市中级人民法院于 2025 年 3 月 25 日作出撤销一审判决，发回一审法院重审。 2025 年 5 月 28 日，乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理本案，截至 2025 年 5 月末，法院尚未作出判决。
3	乌鲁木齐铁路运输法院开庭审理了原告新疆青建热力有限公司（以下简称“青建热力”）与被告乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司廉租房管理服务中心（以下简称“廉管中心”）、乌房集团供用热力合同纠纷一案，并于 2025 年 4 月 27 日作出判决（案号：（2024）新 7101 民初 2147 号），判决廉管中心向青建热力支付采暖费 1,381,216.73 元、保全费 3,742.93 元；被告廉管中心以其管理的财产不足以支付上述款项的部分由被告乌房集团承担补充清偿责任；驳回原告青建热力的其他诉讼请求。	原告不服一审判决向二审法院乌鲁木齐铁路运输中级人民法院提起上诉。截至 2025 年 5 月末，案件尚未收到开庭消息。
4	原告程凯向上海铁路运输法院提起诉讼请求（案号：（2024）沪 7101 民初 545 号）：确认原告对被告上海全筑装饰有限公司（以下简称“上海全筑”）享有普通债权 628,000.00 元；判令被告乌房集团支付原告程凯 628,000.00 元，上海铁路运输法院于 2024 年 6 月 5 日开庭审理该案件。后上海铁路运输法院依法追加上海步宇建筑工程有限公司作为第三人，并于 2025 年 3 月 5 日第二次开庭审理。	上海铁路运输法院开庭审理了原告程凯与被告上海全筑、乌房集团普通破产债权确认纠纷一案，并于 2025 年 3 月 24 日作出判决（案号：（2024）沪 7101 民初 545 号），判决结果为驳回原告的全部诉讼请求。

数据来源：根据公司提供资料整理



2-2（续） 截至 2025 年 5 月末乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司或有负债情况

序号	案件情况	最新进展
5	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市达坂城区人民法院开庭审理了原告赵勇嘉与被告乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限公司（以下简称“博源安装公司”）、乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司的建设工程施工合同纠纷，并于 2023 年 11 月 2 日作出判决（案号：（2023）新 0107 民初 6 号），原审原告和原审被告博源安装公司不服一审判决向二审法院乌鲁木齐市中级人民法院提起上诉，乌鲁木齐市中级人民法院审理后认为赵勇嘉上诉请求部分成立，予以支持，源安装公司上诉请求不成立，予以驳回，并作出判决（案号：（2023）新 01 民终 6985 号判决）。一审被告、二审上诉人博源安装公司不服二审判决，向新疆维吾尔自治区高级人民法院申请再审，新疆维吾尔自治区高级人民法院申请再审于 2024 年 11 月 13 日作出裁定：指令新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院再审本案；再审期间，中止原判决的执行。	乌鲁木齐市中级人民法院依法另行组成合议庭，开庭审理此案，并于 2025 年 2 月 26 日作出判决（案号：（2024）新 01 民再 103 号）：撤销乌鲁木齐市中级人民法院（2023）新 01 民终 6985 号民事判决和新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市达坂城区人民法院（2023）新 0107 民初 6 号民事判决；博源安装公司向赵勇嘉支付工程价款 7,681,240.87 元、工程价款利息 740,503.18 元，并支付自 2022 年 6 月 26 日起至款项实际付清之日止的利息；驳回赵勇嘉的其他诉讼请求。 截至 2025 年 5 月末，博源安装公司尚未依据判决进行支付。

数据来源：根据公司提供资料整理



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	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
货币资金	334,108	480,138	564,730
应收账款	133,135	113,683	138,901
其他应收款	160,043	156,046	179,185
存货	1,321,187	1,462,721	1,698,850
固定资产	320,813	351,810	359,783
总资产	7,273,113	8,676,420	9,353,454
短期借款	1,000	-	-
其他应付款	244,312	259,476	287,204
流动负债合计	2,107,754	1,212,232	1,387,315
长期借款	2,170,159	4,480,603	4,853,036
应付债券	201,736	216,645	228,643
非流动负债合计	3,371,738	5,812,636	6,237,549
负债合计	5,479,492	7,024,868	7,624,864
实收资本	1,002,415	1,001,915	1,001,856
资本公积	146,897	189,548	92,790
所有者权益	1,793,622	1,651,552	1,728,590
营业收入	511,285	545,902	373,035
利润总额	20,785	12,024	11,179
净利润	12,502	3,984	3,316
经营活动产生的现金流量净额	9,701	42,839	-35,256
投资活动产生的现金流量净额	-91,857	-53,883	-16,518
筹资活动产生的现金流量净额	-61,396	-65,769	-82,138
EBIT	48,425	36,999	33,641
EBITDA	100,029	90,214	88,771
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.89	2.33	2.15
总有息债务	4,037,401	5,300,538	5,638,212
毛利率（%）	14.90	10.59	9.91
总资产报酬率（%）	0.67	0.43	0.36
净资产收益率（%）	0.70	0.24	0.19
资产负债率（%）	75.34	80.97	81.52
应收账款周转天数（天）	86.89	83.28	105.21
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	0.28	1.11	-0.86
担保比率（%）	1.44	0.21	0.21



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。