

新疆城建（集团）股份有限公司

2024 年主体跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2024〕6389号

联合资信评估股份有限公司通过对新疆城建（集团）股份有限公司主体的信用状况进行综合分析和评估，确定维持新疆城建（集团）股份有限公司主体长期信用等级为 **AA**，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二四年七月二十六日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel): (010) 85679696 | 传真 (Fax): (010) 85679228 | 邮箱 (Email): lianhe@lhratings.com

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、该公司信用等级自本报告出具之日起至 2024 年 12 月 29 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

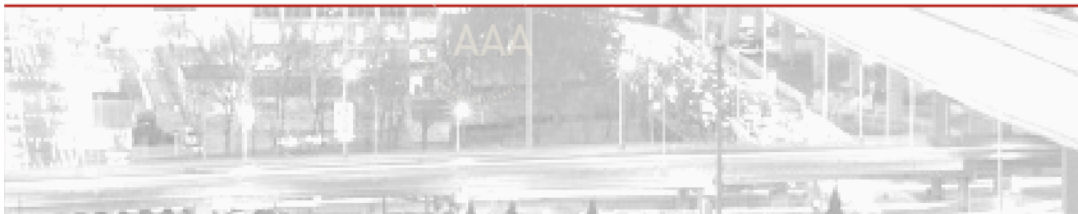
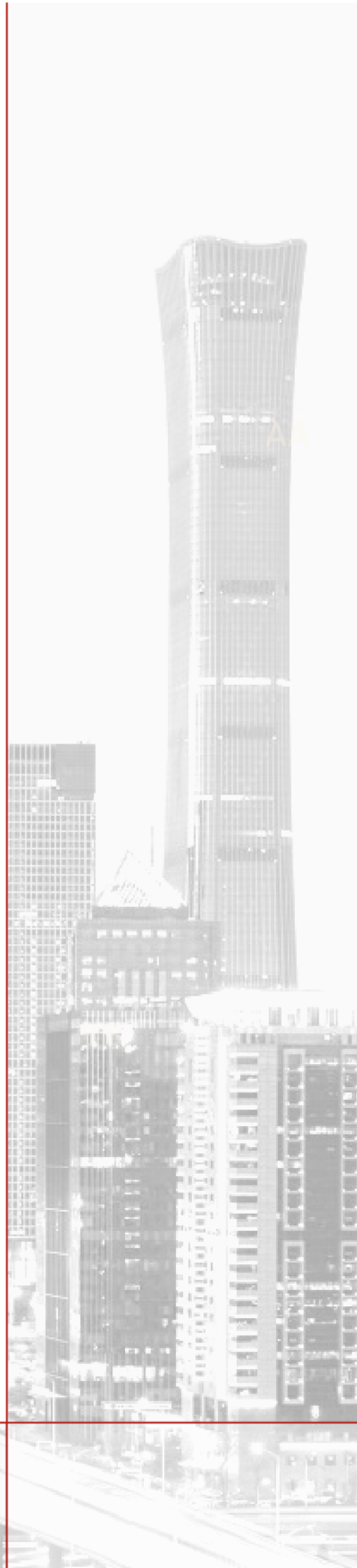
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



新疆城建（集团）股份有限公司 2024 年主体跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
新疆城建（集团）股份有限公司	AA/稳定	AA/稳定	2024/07/26

主体概况 新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）成立于 2017 年 7 月，注册资本为 10.41 亿元，公司控股股东为乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司，实际控制人为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会。公司主营业务为工程建设、房地产开发销售、物业管理和建材销售等。

评级观点 跟踪期内，公司仍是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，资质水平较高，拥有多项国家级、省级工法和国家级专利，在区域建筑市场上具有一定竞争优势，2023 年，乌鲁木齐市经济保持增长，固定资产投资规模有所增长，公司外部经营环境良好，且公司在专项资金、政府补助和借款担保方面继续获得外部支持。公司治理结构和高级管理人员均未发生重大变化，组织架构有所调整。公司营业总收入仍主要由工程施工和房地产开发收入构成；2023 年，公司工程施工业务仍主要集中于新疆维吾尔自治区（以下简称“新疆”）内，项目储备较为充足，业务持续性强，但回款进度滞后；房地产开发项目主要为商业地产项目，已完工项目仍存在一定去化压力；在建项目尚需一定投资规模，且该板块受政策影响大，收入实现存在一定不确定性。公司资产中应收类款项、存货和其他非流动资产占比仍较高，对公司资金形成占用，部分其他应收款回收风险有待关注，整体资产质量一般；所有者权益以实收资本和资本公积为主，权益稳定性尚可；公司全部债务中短期债务占比较高，债务结构有待优化，整体债务负担仍较重，存在较大短期集中偿付压力；公司非经常性损益对利润实现影响大，整体盈利指标表现一般；长、短期偿债指标表现均一般；或有负债风险相对可控，间接融资渠道较畅通。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在专项资金、政府补助和借款担保方面继续获得外部支持。

评级展望 公司在手项目较为充足，随着在建项目的持续推进及新疆外市场拓展，公司的业务经营有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司业务规模、区域范围和资质水平明显扩大和提升；公司财务杠杆水平大幅压降，资产质量和盈利能力大幅提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：项目储备已无法支撑公司维持现有业务规模；财务杠杆水平大幅提升且偿债指标表现明显恶化；面临重大未决诉讼对公司经营稳定性产生较大影响；再融资能力大幅下降。

优势

- **业务具有一定区域竞争优势。**公司是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，资质水平较高，品牌知名度高，在乌鲁木齐市建筑施工领域具有一定竞争优势。
- **在手项目储备较为充足。**截至 2024 年 3 月底，公司在手未完工合同金额（含集团内部合同）71.37 亿元，工程施工项目储备较为充足，业务持续性强。
- **继续获得外部支持。**公司在专项资金、政府补助和借款担保方面继续得到股东和政府的有力支持。2023 年，公司收到冷链物流项目专项资金 2.00 亿元；获得政府补助 0.02 亿元。截至 2023 年底，股东乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司对公司提供的担保余额为 27.02 亿元。

关注

- **房地产开发业务收入实现存在一定不确定性。**公司已完工房地产项目仍存在一定去化压力；在建项目尚需一定投资规模，且该板块受房地产调控政策影响较大，收入实现存在一定不确定性。
- **应收类款项、存货和其他非流动资产对资金形成占用，资产质量一般。**截至 2024 年 3 月底，公司资产中应收类款项（应收账款+其他应收款）、存货和其他非流动资产合计占资产总额的 67.72%，对公司资金形成占用，部分其他应收款回收风险有待关注，公司整体资产质量一般。
- **非经常性损益对利润实现影响大。**2023 年，公司资产减值损失转回和信用减值损失分别为 1.09 亿元和-0.78 亿元；同期，公司利润总额为 0.44 亿元。

- **债务负担较重且存在较大短期集中偿付压力。**截至 2024 年 3 月底，公司短期债务 50.68 亿元，占全部债务的 59.71%，现金短期债务比为 0.42 倍，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 83.37%和 71.62%。

本次评级使用的评级方法、模型

评级方法	建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208
评级模型	建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208
注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露	

本次评级打分表及结果

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	C	经营环境	宏观和区域风险	3
			行业风险	4
		自身竞争力	基础素质	4
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构		4
		偿债能力		4
指示评级				bbb
个体调整因素：--				--
个体信用等级				bbb
外部支持调整因素：政府支持及股东支持				+6
评级结果				AA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

主要财务数据

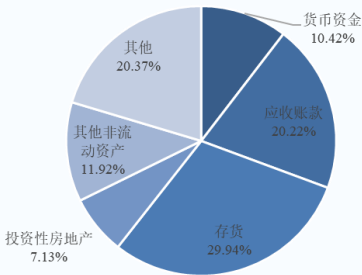
合并口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
现金类资产（亿元）	19.45	35.89	21.65	21.04
资产总额（亿元）	163.45	197.96	201.14	202.22
所有者权益（亿元）	32.77	32.57	33.62	33.63
短期债务（亿元）	36.99	53.16	50.22	50.68
长期债务（亿元）	22.75	27.55	27.44	34.19
全部债务（亿元）	59.75	80.72	77.66	84.87
营业总收入（亿元）	40.90	40.39	45.93	2.22
利润总额（亿元）	0.90	0.26	0.44	0.03
EBITDA（亿元）	2.86	2.80	3.46	--
经营性净现金流（亿元）	0.72	3.62	-10.23	-4.71
营业利润率（%）	9.85	11.02	9.09	17.80
净资产收益率（%）	0.92	0.01	0.38	--
资产负债率（%）	79.95	83.55	83.28	83.37
全部债务资本化比率（%）	64.58	71.25	69.79	71.62
流动比率（%）	105.02	96.55	102.70	108.28
经营现金流动负债比（%）	0.69	2.72	-7.39	--
现金短期债务比（倍）	0.53	0.68	0.43	0.42
EBITDA 利息倍数（倍）	1.16	0.94	1.20	--
全部债务/EBITDA（倍）	20.87	28.85	22.47	--

公司本部口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额（亿元）	149.77	200.62	184.41	186.18
所有者权益（亿元）	33.22	33.12	34.89	34.96
全部债务（亿元）	56.69	78.57	70.57	72.54
营业总收入（亿元）	33.93	40.46	44.32	1.72
利润总额（亿元）	0.78	0.29	0.94	0.09
资产负债率（%）	77.82	83.49	81.08	81.22
全部债务资本化比率（%）	63.05	70.35	66.92	67.48
流动比率（%）	103.94	96.60	97.26	99.68
经营现金流动负债比（%）	2.82	5.98	-4.53	--

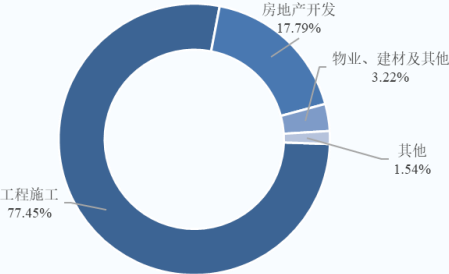
注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 已将合并口径和公司本部口径其他应付款和长期应付款中带息部分纳入有息债务计算；4. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；5. “--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

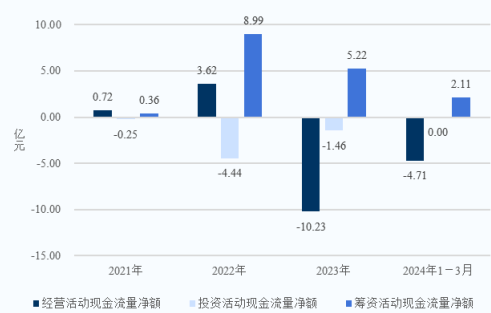
2023 年底公司资产构成



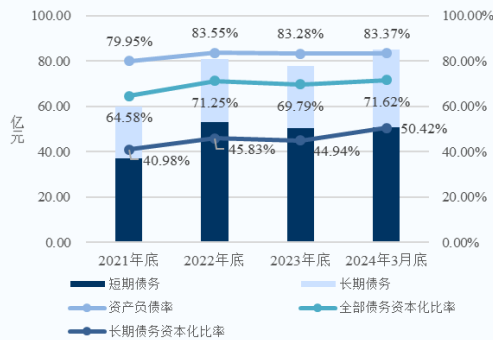
2023 年公司营业总收入构成



2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司现金流情况



2021—2023 年末及 2024 年 3 月末公司债务情况



主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA/稳定	2023/12/29	谢 晨 霍聪聪	建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208 建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208	阅读全文
AA/稳定	2022/09/29	谢 晨 刘佳辰	建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208 建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208	--

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；“--”表示该评级报告未公开披露
 资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：谢 晨 xiechen1@lhratings.com

项目组成员：卢 奕 luyi@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com
 电话：010-85679696 传真：010-85679228
 地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、主体概况

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股权结构和实际控制人均未发生变化。截至 2024 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 10.41 亿元，乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司（以下简称“交旅投”）和乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司分别持有公司 91.91%和 8.09%股权，交旅投是公司控股股东，乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（以下简称“乌国资委”）持有交旅投 90.98%股权，公司的实际控制人为乌国资委。

公司主营业务为工程建设、房地产开发销售、物业管理和建材销售等，按照联合资信行业分类标准划分为建筑与工程行业。

跟踪期内，公司组织结构有所调整，截至 2024 年 3 月底，公司本部设计计划财务部、融资资产部、房产事业部、市场经营部等（详见附件 1-2）；同期末，公司纳入合并范围内一级子公司 25 家。

截至 2023 年底，公司资产总额 201.14 亿元，所有者权益 33.62 亿元（含少数股东权益 3.08 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 45.93 亿元，利润总额 0.44 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司资产总额 202.22 亿元，所有者权益 33.63 亿元（含少数股东权益 3.06 亿元）；2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.22 亿元，利润总额 0.03 亿元。

公司注册地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 22 层；法定代表人：陈永旭。

三、宏观经济和政策环境分析

2024 年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处在结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024 年一季度，中国经济开局良好。一季度 GDP 同比增长 5.3%，上年四季度同比增长 5.2%，一季度 GDP 增速稳中有升；满足全年经济增长 5%左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望未来，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2024 年一季度报）》](#)。

四、行业分析

1 行业分析

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，其变动趋势与宏观经济走势大致相同，受国家宏观调控影响两者走势也将产生一定偏离。近年来，随着经济增速放缓，建筑业增速随之下降；在国家大力推进基建的政策背景下，2022 年二、三和四季度，建筑业总产值同比增速高于 GDP 增速。从产业链上游看，钢材和水泥作为建筑业重要原材料，其价格波动对建筑施工企业成本的影响较大；近年来受供给侧结构改革影响，钢材和水泥价格整体呈上涨趋势；2022 年，受下游市场需求疲软等因素影响，水泥和钢材价格整体出现回落；未来，在基础设施建设持续发力和房建市场需求不及预期双重影响下，水泥和钢材价格或将高位波动。从产业链下游看，2022 年，随着国家加大基础设施建设力度，基建投资增速明显回升；受居民购房需求回落影响，房地产开发投资和拿地支出降幅明显。2023 年，基建投资作为“稳增长”的重

要抓手，投资增速将保持较高水平。从行业竞争情况看，在经济增长承压的背景下，建筑业作为需求驱动型行业，或将持续承受整体下行的压力；“稳增长”行情将围绕建筑央企展开，未来行业集中度将进一步提升，市场份额将继续向央企集中。

未来短期来看，房地产投资不及预期，基建投资作为“稳增长”重要抓手将为建筑行业的下游需求和资金来源提供有力支撑。长期来看，在经济增长承压的背景下，建筑行业集中度将进一步提升，建筑业或将长期保持中低速温和增长态势。完整版行业分析详见《[2023 年建筑业行业分析](#)》。

2 区域环境分析

2023 年，乌鲁木齐市经济保持增长，固定资产投资规模有所增长，房屋竣工面积快速增长，公司外部经营环境良好。

公司现有业务主要集中于乌鲁木齐市，并逐步向新疆维吾尔自治区（以下简称“新疆”）内外辐射。乌鲁木齐市是新疆维吾尔自治区首府，现辖 7 区 1 县、3 个国家级开发区和 1 个综合保税区，总面积 1.38 万平方公里，其中建成区 545.1 平方公里。截至 2023 年底，乌鲁木齐市常住人口 408.48 万人，聚居着汉、维吾尔、哈萨克、回、蒙古等 56 个民族，常住人口城镇化率 96.56%，是新疆人口规模第一大城市。

图表 1 • 乌鲁木齐市主要经济指标

项目	2022 年	2023 年
GDP（亿元）	3893.22	4168.46
GDP 增速（%）	0.3	6.0
固定资产投资增速（%）	0.3	12.6
三产结构	0.8：29.1：70.1	0.8：27.5：71.7
人均 GDP（万元）	9.55	10.21

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《乌鲁木齐市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年，乌鲁木齐市地区生产总值同比增长 6.0%，三产结构有所优化，固定资产投资规模有所增长，其中房地产行业同比增长 2.8%。2023 年，乌鲁木齐市房地产开发投资 317.72 亿元，同比增长 1.3%，其中，住宅投资 236.36 亿元，同比增长 5.4%；办公楼投资 9.05 亿元，同比下降 10.5%；商业营业用房投资 36.63 亿元，同比下降 9.4%。同期，乌鲁木齐市实现建筑业增加值 183.64 亿元，同比增长 13.0%；建筑企业完成总产值 1132.81 亿元，同比增长 7.1%；建筑房屋施工面积 4467.46 万平方米，同比下降 0.4%；竣工面积 480.53 万平方米，同比增长 64.8%。

根据乌鲁木齐市人民政府网站披露的信息，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 17.50%；一般公共预算支出为 504.05 亿元，财政自给率为 73.36%，自给能力尚可。

根据《一季度乌鲁木齐市国民经济运行报告》，2024 年 1—3 月，乌鲁木齐市实现地区生产总值 1162 亿元，按可比价计算，同比增长 5%；完成一般公共预算收入 104.09 亿元，同比增长 6.0%。同期，乌鲁木齐市固定资产投资同比增长 9%，其中房地产投资增长 8.1%，商品房销售面积和销售额分别下降 33.3%和 28.6%。

五、跟踪期主要变化

（一）基础素质

1 竞争实力

跟踪期内，公司仍是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，资质水平较高，品牌知名度高，拥有多项国家级、省级工法和国家级专利，在乌鲁木齐市建筑市场上具有一定竞争优势。

公司是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，业务涵盖工程施工、房地产开发、物业管理、建材销售等。

专业资质方面，公司拥有建筑工程施工总承包特级、公路工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、城市及道路照明工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、水利水电工程施工总承包贰级、环保工程专业承包贰级、消防设施工程专业承包贰级、公路养护作业单位、建筑工程设计甲级等多项资质，并拥有国家对外承包工程资格证书，资质较为齐全且等级较高。

业务分布方面，公司以乌鲁木齐市为重点区域，同时拓展至吐鲁番市、喀什地区、和田地区、图木舒克市、昌吉州、塔城市、博乐市等地区，在重庆市、西藏自治区和四川省也有少量业务分布。

品牌知名度方面，公司有 80 余项工程分别获国家优质工程“鲁班奖”“新疆市政金杯示范工程”、新疆维吾尔自治区优质工程“天山杯”、乌鲁木齐市建筑工程“亚心杯”“筑路先锋质量杯”和“十佳工程”等奖项。同时，公司还获得了“全国先进施工企业”“重合同，守信用企业”“乌鲁木齐文明单位”“自治区文明单位”和“全国五一劳动奖章”等荣誉称号。公司在市场上树立了良好的企业形象，品牌知名度高，在乌鲁木齐市建筑市场上具有一定竞争优势。

技术研发方面，公司拥有多项专利技术，取得了 4 项国家级工法和 23 项省级工法。公司拥有的专利技术主要为国家级实用新型专利，包括“钢筋搭接焊接头辅助器”“可调整螺母扣互锁型挡火圈”和“带有保温结构的管道”等；取得的 4 项国家级工法包括“烧结页岩空心砌块砌筑施工工法”“粉细砂地质水力插板施工工法”“烧结页岩透水砖路面铺装施工工法”和“灌注式 TX 半柔性路面铺装施工工法”。

2 信用记录

跟踪期内，公司本部相关还款责任信息记录中新增部分关注类余额，重要子公司债务履约情况良好；联合资信未发现公司本部及重要子公司曾被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：91650000228597579H），截至 2024 年 5 月 30 日，公司本部无未结清关注类或不良类信贷信息记录；相关还款责任信息记录中存在关注类余额 53.81 万元，系为个人按揭贷款提供担保产生；已结清的信贷信息记录中存在 1 笔关注类中长期借款，实际公司已于到期日 2006 年 2 月 16 日正常还款，因年份较远，相关原因无法查明。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：916501046702465604），截至 2024 年 7 月 16 日，子公司乌鲁木齐国经房地产开发有限公司（以下简称“国经公司”）本部无未结清和已结清的关注类或不良类信贷信息记录，相关还款责任信息记录中存在关注类余额 63.85 万元，系为个人按揭贷款提供担保产生。

截至本报告出具日，公司存在 2 条被执行人记录，执行标的合计 525.50 万元。子公司国经公司存在 1 条被执行记录，执行标的合计 36.74 万元。

根据公司本部过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司本部存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司治理结构和高级管理人员方面均未发生重大变化。

组织架构方面，跟踪期内，公司工程事业部拆分为第一工程事业部、第二工程事业部和第三工程事业部；新增节能保温砌块项目部、市场经营部、预算统计审核部和纪检监察部；人力资源部并入党委办公室。截至 2024 年 3 月底，公司本部设 21 个职能部室（详见附件 1-2）。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2023 年，公司营业总收入有所增长，仍主要由工程施工和房地产开发业务收入构成；综合毛利率小幅下降。

2023 年，受工程施工和房地产开发业务收入增长拉动，公司营业总收入同比增长 13.71%，工程施工和房地产开发收入合计占比进一步上升，仍为公司主要收入来源。

毛利率方面，2023 年，公司综合毛利率小幅下降，主要系工程施工业务毛利率下降所致。

2024 年 1—3 月，公司营业总收入相当于 2023 年全年的 4.84%，主要来自工程施工业务；综合毛利率较 2023 年大幅提升。

图表 2 • 公司营业总收入构成及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）
工程施工	33.17	82.12	12.26	35.57	77.45	5.74	1.45	65.10	14.21
房地产开发	3.27	8.11	17.54	8.17	17.79	23.94	0.22	9.84	22.69
物业、建材及其他	2.18	5.41	-4.03	1.48	3.22	31.35	0.29	12.95	32.14
其他	1.76	4.36	14.12	0.71	1.54	68.62	0.27	12.12	52.85
合计	40.39	100.00	11.89	45.93	100.00	10.77	2.22	100.00	22.05

注：其他业务包含租赁、销售材料等业务
资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

（1）工程施工

工程施工业务是公司最重要的收入来源，2023 年，公司工程施工业务收入有所增长，毛利率明显下降，回款进度滞后；工程施工业务新签合同仍主要集中于新疆内，项目储备较为充足，业务持续性强。

公司工程施工业务仍由公司本部负责，项目类型主要包括建筑施工（房屋建筑、市政工程）和少量装饰装修、建筑安装、景观绿化及照明工程等。公司建筑工程施工资质覆盖房屋建筑、市政公用、公路、水利水电等多个领域，施工业务资质水平较高，在乌鲁木齐市具有一定的竞争优势。

公司先后承接益民大厦工程、乌鲁木齐市会展大道二期景观绿化及照明工程、乌鲁木齐市新医路西延新建工程五标段、乌鲁木齐京剧院工程、乌鲁木齐市长春南路超高层综合楼、乌鲁木齐市卫星路（西山路—景一路北侧）综合管廊工程施工（二标段）、乌鲁木齐市新医路西延（卫星路—青建路）综合管廊工程（第二标段）等施工项目，陆续获得鲁班奖、天山奖、新疆市政金杯示范工程、乌鲁木齐市优质工程亚心杯、乌鲁木齐市优质结构等奖项，积累了较为丰富的工程施工经验。

项目承揽方面，公司主要通过公开招投标的方式获取施工项目，以施工总承包方式和少量 EPC 模式承揽项目。收入确认和回款方面，公司主要按照履约进度确认收入，业主方主要按照工程进度支付工程款，部分项目根据合同约定，业主方在合同签订后即支付一定比例工程款。公司房屋建筑施工项目业主单位主要为地方政府平台公司、政府单位和房地产公司等，市政工程施工项目业主单位主要为政府单位和地方政府平台公司等。

原材料采购方面，公司主要原材料包括钢材、水泥、商品砼、沥青砼、砂石料和电机设备等，其中大宗主材主要通过集中招标采购的方式，有利于提高公司的议价能力从而降低成本以及保障原材料的稳定供给；其他零星耗材则采取比价方式进行采购。

2023 年，公司工程施工收入同比增长 7.24%；受政府项目占比下降影响，毛利率同比下降 6.52 个百分点。同期，公司新签合同数量同比有所增长，但受市场环境影响，承接的单体合同规模下降，新签合同金额有所下降。其中，新疆内新签合同数量变动不大，新签合同金额有所下降；新疆外新签合同数量有所增长，主要来自四川省，但单体合同金额较小，新疆外新签合同金额有所下降。

图表 3 • 公司新签合同额情况

类型		2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
新签合同数量（个）	新疆内	165	164	5
	新疆外	1	10	0
	小计 1	166	174	5
新签合同金额（亿元）	新疆内	74.18	63.42	0.26
	新疆外	0.92	0.71	0.00
	小计 2	75.10	64.13	0.26
其中：亿元以上新签合同金额（亿元）		42.69	32.17	0.00

注：此处统计口径包含公司工程事业部（含第一、第二、第三工程事业部）和南北疆事业部共同承揽的项目且未剔除集团内部合同
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司在手未完工合同金额（含集团内部合同）71.37 亿元，公司工程施工项目储备较为充足，业务持续性强。

截至 2024 年 3 月底，公司重大在建工程施工项目合同金额合计 52.18 亿元，已投资 18.25 亿元。其中，乌鲁木齐文化公园建设项目（以下简称“文化公园项目”）和冷链物流项目业主方为政府主管单位，资金来源主要为政府专项债资金，由公司负责项目施工并受托管

理运营上述项目¹。截至 2024 年 3 月底，文化公园项目和冷链物流项目分别累计获得专项资金 5.00 亿元和 3.00 亿元，上述专项债资金由政府主管单位直接拨付给公司（计入“专项应付款”）。文化公园项目计划总投资 16.94 亿元²，已投资 4.02 亿元³，主要建设内容包括建筑工程、铺装工程、土方工程、水景工程、景观工程、绿化工程、安装管线、电力配套工程等，未来通过整体商业租赁收入、停车场收入、游乐设施开发自营收入、餐饮场地租赁收入、广告收入、剧院演出门票收入、冬季滑冰灯展项目收入、展览展会场地租赁收入等平衡前期投入。冷链物流项目建筑面积 15.41 万平方米，计划总投资 11.00 亿元，已投资 2.15 亿元，主要建设内容包括冷库、保鲜库、常温库、保鲜冷冻库、仓储中心、配送中心、金融服务中心等，未来主要通过物流园区运营出租收入平衡前期投入。

图表 4 • 截至 2024 年 3 月底公司重大在建工程施工项目情况（单位：万元）

项目名称	项目类型	业主单位	总合同金额	已投资金额	已回款金额
文化公园项目	市政	政府主管单位	120113.40	40228.04	50259.48
冷链物流项目	房建	政府主管单位	97987.12	21496.22	30000.00
六道湾废旧铁路改建休闲慢道及周边路网提升改造工程	市政	乌鲁木齐市政府投资城市基础设施建设中心	44627.56	1484.00	0.00
甘泉堡天银纺织园配套路网建设项目	市政	乌鲁木齐甘泉堡经济技术开发区（工业区）建设综合管理服务中心	42785.77	30729.86	21276.55
伊犁州尼勒克县人民医院医疗能力提升工程项目	房建	伊犁州尼勒克县人民医院	31859.90	10383.00	13000.00
城盛府保障性租赁住房项目施工二标段	房建	乌鲁木齐市盛天隆投资有限公司	31586.17	6493.55	2989.45
高新区（新市区）人民医院建设项目（施工）	房建	乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）卫生健康委员会	31106.50	31478.51	24050.97
和兴湖水湾商住小区住宅楼、商业、地下车库、幼儿园、人防车库	房建	乌鲁木齐市和兴创达投资有限责任公司	24026.40	0.00	0.00
乌鲁木齐市天山区市政基础设施提升改造一期项目（一标段）	市政	乌鲁木齐市天山区建设局	18806.95	10042.98	2650.00
九中新校区新建项目	房建	乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）教育局	16695.89	3501.06	2600.00
甘泉堡经开区规划纬二十三路、四十号路建设项目（二标段）	市政	甘泉堡经济技术开发区（工业区）规划技术服务中心	16239.40	10498.55	7742.24
振安街南学校（校区）工程项目施工	房建	乌鲁木齐市水磨沟区教育局	14167.56	6929.00	2860.00
塔城地区沙湾工业园金沟河区基础设施及功能性设施项目（三号地块）EPC 总承包	房建	塔城地区沙湾工业园区管理委员会	11117.22	1765.60	80000.00
水磨沟区妇幼保健院项目 EPC	房建	乌鲁木齐市水磨沟区卫生健康委员会	10569.12	9529.90	7000.00
龙盛街北学校（校区）项目	房建	乌鲁木齐市第五十九小学	10079.08	439.00	0.00
合计	--	--	521768.04	184999.27	244428.69

注：1. 文化公园项目和冷链物流项目总投资额采用建设合同总金额；2. 因投资计划变更，高新区（新市区）人民医院建设项目出现超概情况；3. “--”表示数据不适用
资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司实际收到工程款 23.20 亿元，包含当年工程施工项目回款、清欠收入和公司收到的预付工程款，整体回款进度滞后。

截至 2024 年 3 月底，公司主要拟建工程施工项目为甘泉堡经开区规划十五号路建设项目（施工），预计总投资 1.27 亿元。

（2）房地产开发

公司房地产开发项目主要为商业地产项目；2023 年，商品房项目集中交付带动公司房地产开发业务收入及毛利率增长。公司已完工房地产项目仍存在一定去化压力；在建项目尚需一定投资规模，且该板块受房地产调控政策影响较大，收入实现存在一定不确定性。

公司房地产开发业务主要由子公司国经公司、新疆恒通房地产开发有限公司、新疆城建国昌房地产开发有限公司、新疆国鸿房地产开发有限公司（以下简称“国鸿房地产”）和新疆城建鸿业投资发展有限公司（以下简称“鸿业公司”）负责。公司房地产开发项目主要为商

¹ 公司另有一个负责项目施工并受托管理运营的项目，即乌鲁木齐市饕餮文化产业园（二期）（以下简称“饕餮园项目”）。截至 2024 年 3 月底，该项目已完工，总投资 7.30 亿元（包括设备采购项目投资 2.00 亿元），累计获得专项资金 5.60 亿元（由政府主管单位直接拨付，计入“专项应付款”）。

² 文化公园项目及冷链物流项目总投资数据为政府批复总投资。

³ 文化公园项目投资建设进度暂缓，因 2023 年公司对项目重新审计已投资已投资金额减小。

业房地产开发项目，项目资金来源为公司自有资金和外部融资，项目区域集中在乌鲁木齐市内。

2023 年，紫煜臻城·臻园和城建·橡树湾交付带动公司房地产开发业务收入及毛利率增长；紫煜臻城·臻园和城建·橡树湾对外销售均价分别为 8000 元/平方米和 6864 元/平方米。同期，公司结转收入面积 13.23 万平方米。

截至 2024 年 3 月底，公司主要已完工在售房地产开发项目共 7 个（详见图表 5），可售面积合计 122.72 万平方米，已售面积合计 82.18 万平方米，未来仍存在一定去化压力。

图表 5 • 截至 2024 年 3 月底公司主要已完工房地产开发项目（单位：亿元、万平方米）

项目名称	总投资	可售面积	已售面积	已回款金额
紫煜臻城（3#、6#地）	11.08	29.64	28.29	18.44
紫煜臻城（5#地）	3.38	7.77	7.25	4.25
紫煜臻城·紫园	7.70	16.87	13.09	8.80
紫美雅和一二期	10.06	20.06	15.96	12.70
紫美雅和三期	6.06	12.84	9.18	7.04
紫煜臻城·臻园	7.43	16.23	5.18	4.39
城建·橡树湾	10.00	19.31	3.23	1.87
合计	55.71	122.72	82.18	57.49

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司在建房地产开发项目计划总投资 27.00 亿元，尚需投资 7.98 亿元。京府商住小区原由公司与新疆亚鸿房地产开发有限公司（以下简称“亚鸿房地产”）、武汉两湖春资产管理有限公司（以下简称“两湖春”）合作开发，项目公司为鸿业公司；2022 年，因资金不足亚鸿房地产和两湖春将其所持有的鸿业公司股权全部转让至公司，截至 2023 年底，公司对鸿业公司持股比例增加至 100.00%。京府商住小区分两期开发，一标段总建筑面积 21.95 万平方米，总投资额为 11.80 亿元，计划于 2025 年完工；二标段总建筑面积 1.79 万平方米，总投资额为 6.20 亿元，计划于 2026 年完工。紫煜臻城·臻园二期由公司与乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“国资公司”）合作开发；双方协议约定，由国资公司提供项目所需土地，由公司提供项目生产经营所需资金并负责后续经营管理，公司持股比例为 51.00%。城建·阳光里项目由国鸿房地产负责开发，总建筑面积 10.80 万平方米。受房地产调控政策影响，公司房地产开发业务收入存在一定不确定性。

图表 6 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建房地产开发项目（单位：亿元）

项目名称	项目公司	总投资	已投资	尚需投资	建设周期
京府商住小区	鸿业公司	18.00	15.78	2.22	3 年
紫煜臻城·臻园二期	国经公司	5.10	1.45	3.65	3 年
城建·阳光里	国鸿房地产	3.90	1.79	2.11	3 年
合计	--	27.00	19.02	7.98	--

注：1. 京府商住小区总投资及已投资额为二标段合计数；2. 已投资额采用存货余额数据，紫煜臻城·臻园二期及城建·阳光里已投资金额因口径调整小于上期数值；3. “--”表示数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司无拟建房地产项目。

（3）物业管理及运营

2023 年，公司物业收入和服务范围基本维持稳定，业务毛利率有所增长。

跟踪期内，公司物业板块仍由子公司新疆城建物业有限责任公司（以下简称“城建物业”）负责，城建物业拥有国家一级物业服务资质，是中国物业管理协会会员单位、新疆房地产协会副理事长单位、乌鲁木齐市物业管理协会副会长单位。城建物业管理服务物业主要涵盖乌鲁木齐市内大厦片区、公务员片区、紫煜臻城片区、紫宸迎宾片区和天山片区 5 大片区及周边区域，管理物业类型包括商业楼宇、多层住宅、写字楼、别墅、产业园区等。

2023 年，公司实现物业管理及运营业务收入 9441.68 万元，同比变动不大；物业板块毛利率上升 3.14 个百分点至 21.91%。截至 2024 年 3 月底，公司服务项目合计 31 个，管理物业面积合计 516.91 万平方米⁴。

⁴ 2023 年，公司物业在管面积增长快于物业收入增长主要系新增在管项目入住率较低所致。

(4) 建材销售

2023 年，受市场需求影响部分产线停产，公司建材销售收入快速下降，业务仍处于亏损状态。

公司建材销售业务仍由公司本部、新疆城建国瑞装配有限公司和新疆城建建业众为贸易有限公司（以下简称“建业众为”）负责，销售产品类型包括大型箱梁、大口径混凝土排水管、地铁盾构管片和其他零星材料。公司拥有大型箱梁生产线 1 条、大口径混凝土排水管生产线 2 条、地铁盾构管片生产线 1 条、仿石路面砖生产线 2 条和仿石砖沿石生产线 1 条；其中大型箱梁生产线产能 1400 榀/年，大口径混凝土排水管生产线产能 60 公里/年⁵。2023 年，公司大型箱梁生产线受市场需求影响暂停生产；地铁盾构管片生产线因乌鲁木齐市地铁规划调整已停产，当年销售的地铁盾构管片系存货，后续生产计划存在较大不确定性。

公司建材销售业务上游企业主要为原材料供应商，主要付款方式为货到付款，并保留 5% 的货款作为质保金，质保期 1 年；下游客户主要为房地产企业、地铁施工单位、市政工程建设单位等，主要付款方式以实际供货清单数量进行结算，按照工程进度进行支付，并保留 5% 的货款作为质保金，质保期 2 年。

2023 年，公司建材销售业务收入快速下降至 759.06 万元，主要系地铁盾构管片销售额下滑所致；同期，毛利率为-13.65%，受生产线设备折旧影响，业务仍处于亏损状态。

经营效率方面，2023 年，公司销售债权周转次数同比有所下降，为 1.39 次；存货周转次数和总资产周转次数均同比小幅上升，分别为 0.69 次和 0.23 次。公司整体经营效率一般。

2 未来发展

公司未来发展方向清晰，将持续优化经济布局，拓展新兴市场，增强主业竞争力。

根据公司“十四五”战略定位，公司将提高技术研发和创新能力提升方面的投入，使公司向“城市综合服务商”转型。

主业板块发展方面，公司将继续提升工程施工业务水平，进行房地产板块品牌建设，提高物业服务产业管理水平，在承接乌鲁木齐市业务的同时开拓南北疆及新疆外市场。

(四) 财务方面

公司提供了 2023 年合并财务报告，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2024 年一季度财务数据未经审计。

合并范围方面，2023 年公司因层级变化新增 2 家一级子公司，投资设立新增 1 家一级子公司；2024 年 1—3 月，公司合并范围一级子公司无变化，截至 2024 年 3 月底，公司合并范围内一级子公司共 25 家。整体看，跟踪期内变化的子公司规模较小，公司财务数据可比性较强。

1 主要财务数据变化

(1) 资产质量

跟踪期内，公司资产总额变动不大，应收类款项、存货和其他非流动资产占比仍较高，对公司资金形成占用，部分其他应收款的回收风险有待关注，公司资产质量一般。

截至 2023 年底，公司资产总额较上年底增长 1.61%，主要系应收账款和存货增加所致。公司资产结构仍以流动资产为主，流动资产占比有所上升。

图表 7• 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	128.39	64.86	142.05	70.62	143.62	71.02
货币资金	35.74	18.05	20.96	10.42	20.58	10.18
应收账款	24.42	12.34	40.68	20.22	40.60	20.08
其他应收款	9.53	4.81	9.29	4.62	9.40	4.65

⁵ 大口径混凝土排水管生产线产能较上年底有所下降系 2023 年部分生产线停运影响。

存货	49.89	25.20	60.22	29.94	63.28	31.29
合同资产	4.17	2.11	3.75	1.86	3.20	1.58
非流动资产	69.57	35.14	59.09	29.38	58.60	28.98
长期应收款	12.96	6.55	7.49	3.73	7.50	3.71
投资性房地产	10.67	5.39	14.34	7.13	14.24	7.04
其他非流动资产	33.22	16.78	23.97	11.92	23.67	11.70
资产总额	197.96	100.00	201.14	100.00	202.22	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

① 流动资产

截至 2023 年底，公司货币资金较上年底下降 41.34%，主要系项目持续投入所致，其中受限资金 1.28 亿元，主要为保证金，受限比例为 6.11%。公司应收账款较上年底增长 66.58%，主要系应收乌鲁木齐市政府单位工程款增长所致，公司应收账款累计计提坏账准备 2.81 亿元，其中工程非政府类应收款 9.05 亿元，计提坏账准备 1.54 亿元；非工程类应收款 2.749 亿元，计提坏账准备 1.25 亿元；政府类工程应收款 23.14 亿元，未计提坏账准备；其他信用风险较小应收款 6.47 亿元（账龄在 5 年以上占 83.77%），未计提坏账准备。公司应收账款前五名账面金额合计 18.87 亿元，占应收账款总额的 43.41%，集中度偏低，欠款方为新疆内国有企业、政府部门和事业单位，回收风险可控，但对公司资金形成一定占用。

图表 8 • 截至 2023 年底公司应收账款余额前五名单位情况

名称	期末余额（亿元）	占应收账款期末总额的比例（%）
乌鲁木齐市天山区黑甲山棚户区改造工程领导小组办公室	6.27	14.42
乌鲁木齐市水磨沟区建设局	5.19	11.94
乌鲁木齐沙依巴克区建设局（交通局、水务局、人民防空办公室）	4.39	10.11
乌鲁木齐市米东区建设局（交通局、人民防空办公室）	1.65	3.80
乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）建设局	1.36	3.14
合计	18.87	43.41

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2023 年底，公司其他应收款较上年底下降 2.52%，主要由往来款构成，从坏账计提看，单项计提坏账准备的其他应收款账面余额 1.59 亿元，计提坏账准备 1.02 亿元，其中应收民营企业新疆通力塔格拉克水电有限公司（以下简称“拉克水电”，唯一股东新疆通力建设集团股份有限公司于 2023 年 3 月将其持有的 8000.00 万元拉克水电股权质押）款项 1.13 亿元，已计提坏账准备 0.57 亿元，该笔其他应收款项为公司对温宿县塔格拉克水电站项目投资款，依据协议约定，拉克水电需偿还公司所投项目本金及利息（利息按照计息起息日当日三年期银行贷款基准利率上浮 10% 计算）；2023 年及 2024 年 1—6 月，公司分别收到拉克水电支付资金 1460.00 万元和 730.00 万元，剩余部分仍逾期尚未收回，回收风险较大。其他应收款中应收民营企业新疆城建工程建设有限公司 0.44 亿元已全部计提坏账准备。公司其他应收款前五名账面金额合计 7.83 亿元，占其他应收款总额的 74.08%，集中度较高，欠款方包括政府单位、国有企业和民营企业，存在一定回收风险，有待持续关注。

图表 9 • 截至 2023 年底公司其他应收款余额前五名情况

名称	期末余额（亿元）	占其他应收款期末总额的比例（%）
国资公司	4.99	47.17
拉克水电	1.13	10.74
乌鲁木齐市财政局	0.86	8.17
新疆城建工程建设有限公司	0.44	4.12
尼勒克县城建投资有限公司	0.41	3.88
合计	7.83	74.08

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2023 年底，受房地产项目持续投入影响，公司存货较上年底增长 20.71%，主要由开发成本 31.04 亿元（主要为在建房地产开发项目和计划开发土地）、开发产品 20.26 亿元（主要为已完工房地产开发项目）和合同履约成本 8.03 亿元构成；存货累计计提跌价准备 0.39 亿元，计提比例为 0.65%。公司合同资产较上年底下降 10.09%，均为已完工未结算建造合同。

② 非流动资产

截至 2023 年底，公司长期应收款较上年底下降 42.17%，主要系公司将饕文化园项目投入调整至“其他非流动资产”所致，主要由应收 BT 项目款（该项目为乌鲁木齐市区内七条道路项目，占 17.64%）、应收文化公园项目款（占 53.68%）和应收冷链物流项目款（28.68%）构成。公司投资性房地产较上年底增长 34.38%，系购置 41 处政府资产（主要为商铺）所致。公司其他非流动资产较上年底下降 27.86%，主要系项目结算所致，其中一年以上合同资产净值 12.59 亿元，合作开发项目 8.14 亿元（主要为饕文化园项目投入）；一年以上合同资产计提减值准备 1.44 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司资产总额及资产结构均较上年底变动不大。

资产受限方面，截至 2023 年底，公司受限资产 1.28 亿元，系作为承兑保证金、农民工工资保证金受限的货币资金，占资产总额比例为 0.88%。总体看，公司资产受限比例低。

（2）资本结构

① 所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益变动不大，仍以实收资本和资本公积为主，所有者权益稳定性尚可。

截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底增长 3.24%，主要系专项储备增长所致。同期末，公司实收资本较上年底无变化；受收回鸿业公司合作方股权影响，资本公积较上年底减少 0.03 亿元；未分配利润较上年底下降 6.06%。

图表 10 • 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	10.41	31.96	10.41	30.96	10.41	30.96
资本公积	15.69	48.18	15.66	46.58	15.66	46.58
未分配利润	2.56	7.86	2.41	7.16	2.46	7.31
归属于母公司所有者权益合计	29.45	90.42	30.54	90.83	30.57	90.91
少数股东权益	3.12	9.58	3.08	9.17	3.06	9.09
所有者权益合计	32.57	100.00	33.62	100.00	33.63	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益规模和结构均较上年底变化不大。

② 负债

跟踪期内，公司全部债务波动增长，短期债务占比较高，债务结构有待优化，整体债务负担较重，存在较大短期集中偿付压力。

截至 2023 年底，公司负债总额较上年底增长 1.28%，公司负债结构仍以流动负债为主。

图表 11 • 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债合计	132.98	80.40	138.31	82.57	132.64	78.67
短期借款	20.24	12.23	26.03	15.54	20.59	12.22
应付票据	12.44	7.52	1.92	1.15	6.91	4.10
应付账款	12.35	7.47	19.35	11.55	14.82	8.79
其他应付款	18.18	10.99	18.66	11.14	17.57	10.42
一年内到期的非流动负债	9.99	6.04	10.66	6.37	6.57	3.90
合同负债	16.01	9.68	12.70	7.58	14.14	8.39
其他流动负债	41.27	24.95	46.21	27.59	45.61	27.06
非流动负债合计	32.41	19.60	29.21	17.43	35.96	21.33

长期借款	15.95	9.65	13.84	8.26	20.59	12.21
长期应付款	11.60	7.01	13.60	8.12	13.60	8.07
负债总额	165.39	100.00	167.52	100.00	168.59	100.00

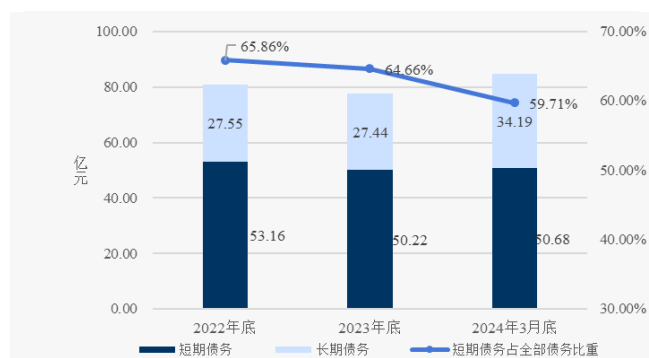
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

截至 2023 年底，公司应付账款较上年底增长 56.68%，主要为应付材料款、工程款和劳务款。公司其他应付款较上年底增长 2.69%，主要由暂管资金、往来款和借款及利息构成。公司合同负债较上年底下降 20.67%，其中预售房款和预收工程款合计 12.38 亿元。公司按照进度确认收入，配比计提相应成本，尚未结算的成本计入“其他流动负债”中“预提费用”；截至 2023 年底，公司其他流动负债较上年底增长 11.96%，其中预提费用 39.90 亿元。公司长期应付款较上年底增加 2.00 亿元，系新增冷链物流项目专项资金 2.00 亿元。

有息债务方面，本报告已将公司其他应付款中有息部分纳入短期债务核算，长期应付款中有息部分纳入长期债务核算。2023 年底，公司全部债务 77.66 亿元，较上年底下降 3.79%，其中短期债务占比较高（占 64.66%），债务结构有待优化。从债务指标来看，2023 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底分别下降 0.26 个百分点、1.46 个百分点和 0.89 个百分点。

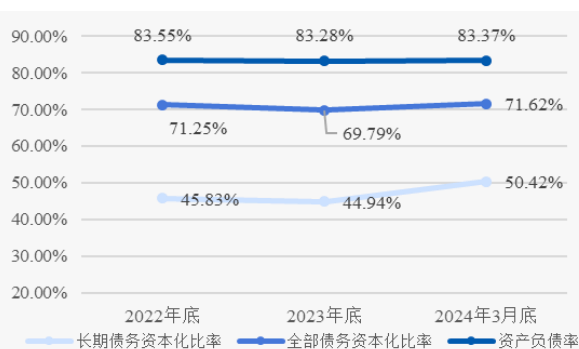
截至 2024 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 0.64%。同期末，公司全部债务较上年底增长 9.29%，短期债务占比仍较高。从债务指标来看，截至 2024 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较上年底有所增长。整体看，公司债务负担较重。

图表 12 • 公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

图表 13 • 公司财务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

从债务期限分布看，截至 2024 年 3 月底，公司短期债务 50.68 亿元，占全部债务的 59.71%，存在较大短期集中偿付压力。

(3) 盈利能力

2023 年，公司营业总收入及利润总额同比均有所增长，费用控制能力尚可，非经常性损益对利润实现影响大，整体盈利指标表现一般。

2023 年，公司营业总收入同比增长 13.71%，主要系工程施工和房地产开发收入增长所致；营业成本同比增长 15.16%，利润总额同比增长 72.84%。同期，公司营业利润率同比下降 1.93 个百分点。

从期间费用看，2023 年，公司期间费用同比增长 21.40%，主要系财务费用增长所致；公司期间费用率⁶为 9.09%，费用控制能力尚可。

非经常性损益方面，2023 年，公司资产减值损失以一年以上合同资产减值损失为主；信用减值损失以应收账款坏账损失为主；其他收益主要由政府补助和债务重组收益构成。非经常性损益对公司利润实现的影响大。

从盈利指标看，2023 年，公司总资产收益率和净资产收益率均有所提升，公司整体盈利指标表现一般。

2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.22 亿元，相当于 2023 年全年的 4.84%。

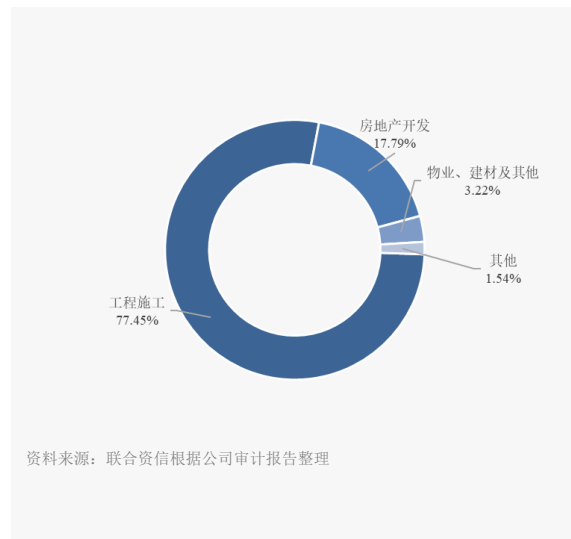
⁶ 期间费用率=期间费用/营业总收入×100%。

图表 14 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
营业总收入	40.39	45.93	2.22
营业成本	35.59	40.98	1.73
期间费用	3.44	4.18	0.51
其他收益	0.03	0.02	0.00
资产减值损失	-0.20	1.09	0.00
信用减值损失	-0.57	-0.78	0.15
利润总额	0.26	0.44	0.03
营业利润率（%）	11.02	9.09	17.80
总资本收益率（%）	1.94	2.53	--
净资产收益率（%）	0.01	0.38	--

注：1. 2024年一季度其他收益为6.27万元；2. “--”表示数据不适用
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

图表 15 • 2023 年公司营业总收入构成



（4）现金流

2023 年，公司支付汇票保证金及往来款流出规模快速扩大，经营活动现金流转为净流出，收入实现质量好；投资活动现金继续小幅净流出；筹资活动现金保持净流入，考虑到公司未来项目持续投入及债务偿还，公司对外部融资需求大。

从经营活动来看，公司经营活动产生的现金流规模大，主要为经营业务收支。2023 年，公司经营活动现金流入量同比增长 4.64%，其中销售商品、提供劳务收到的现金占 89.46%。2023 年，公司现金收入比同比变化不大，收入实现质量好。同期，公司支付汇票保证金及往来款流出规模快速扩大，经营活动现金流出量同比增长 35.02%，其中项目支出、保证金及往来款占比高。受上述因素影响，2023 年公司经营活动现金转为净流出。

图表 16 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
经营活动现金流入	49.74	52.04	3.55
经营活动现金流出	46.12	62.27	8.26
经营活动产生的现金流量净额	3.62	-10.23	-4.71
投资活动现金流入	0.01	0.10	0.00
投资活动现金流出	4.44	1.55	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-4.44	-1.46	0.00
筹资活动前现金流量净额	-0.82	-11.69	-4.71
筹资活动现金流入	47.93	56.79	16.92
筹资活动现金流出	38.94	51.57	14.81
筹资活动产生的现金流量净额	8.99	5.22	2.11
现金收入比（%）	100.49	101.36	94.38

注：2024 年 1—3 月公司投资活动现金流出 20.00 万元
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

从投资活动来看，2023 年，公司投资活动现金流入规模小。2023 年，公司投资活动现金流出同比下降 65.03%，主要是固定资产购建以及购买子公司少数股东股权等方面的支出。同期，公司投资活动现金继续净流出，投资活动现金缺口收窄。

2023 年，公司筹资活动前现金流量净额仍为负且资金缺口明显扩大。

从筹资活动来看，2023 年，公司筹资活动现金流入同比增长 18.50%，以取得借款收到的现金为主；公司筹资活动现金流出增长 32.45%。筹资活动现金流出以偿还债务本息支出为主；收到、支付的其他与筹资活动有关的现金主要为承兑汇票贴现款和票据保证金存款。同期，公司筹资活动现金继续净流入，考虑到公司未来项目持续投入及债务偿还，公司对外部融资需求大。

2024 年 1—3 月，公司经营活动现金维持净流出，投资活动现金流量规模仍小，筹资活动现金维持净流入。

2 偿债指标变化

公司长、短期偿债指标表现均一般；或有负债风险相对可控，间接融资渠道较畅通。

图表 17 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
短期偿债指标	流动比率（%）	96.55	102.70	108.28
	速动比率（%）	55.90	56.46	58.15
	现金短期债务比（倍）	0.68	0.43	0.42
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	2.80	3.46	--
	全部债务/EBITDA（倍）	28.85	22.47	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.94	1.20	--

注：“--”表示数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

从短期偿债指标看，2023 年底，公司流动比率和速动比率较上年底均有所提升；公司现金短期债务比 0.43 倍，现金类资产对短期债务的覆盖指标表现一般。截至 2024 年 3 月底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所增长，公司现金短期债务比较上年底变动不大。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2023 年，公司 EBITDA 同比增长 23.57%；同期，公司 EBITDA 对利息支出需求覆盖指标表现一般，全部债务/EBITDA 指标表现较弱。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

截至 2023 年底，公司对外担保余额 4.08 亿元，系对国有企业新疆东凯投资集团有限公司担保，担保比率为 12.14%，或有负债风险相对可控。

未决诉讼方面，截至 2024 年 3 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

截至 2024 年 3 月底，公司银行授信总额 76.65 亿元，尚未使用的银行授信额度为 23.94 亿元，公司间接融资渠道较畅通。

3 公司本部主要变化情况

公司资产、负债、所有者权益和业务收入均集中于公司本部，债务结构和债务负担和公司合并口径相差不大。

（五）ESG 方面

公司注重安全生产与环保投入，履行国企的社会责任，治理结构和内控制度完善。整体来看，公司 ESG 表现尚可。

环境方面，作为建筑施工类企业，在建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低对环境的影响，契合国家“双碳”政策导向，公司根据国家及区域环境法律法规要求制定环保管理制度，由总工办环境保护领导小组统一协调相关工作。公司对建设项目的环境保护实行分类管理，将环境保护设施建设纳入施工合同，保证环境保护设施建设进度和资金，并对施工现场环保设备运行情况进行检查，对污染物排放情况进行定期监测。

社会责任方面，2023 年，公司作为乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，负责诸多区域内重大基础设施施工任务，履行国企社会责任。跟踪期内，联合资信未发现公司因重大生产安全责任事故造成的死亡。

治理方面，公司战略规划清晰，对下属子公司管控力度强，且建立了完善的法人治理结构。跟踪期内，联合资信未发现公司高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

六、外部支持

公司是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一，跟踪期内，在专项资金、政府补助和借款担保方面继续获得外部支持。

公司控股股东交旅投是乌鲁木齐市重要的交通和文旅类基础设施投资建设和国有资产运营主体，乌国资委持有其 90.98%股权并在股权划转、资金注入、政府补助方面给予交旅投大力支持。公司控股股东具有很强的综合实力。2023 年，乌鲁木齐市经济继续发展，一般公共预算收入维持很高水平。

公司仍是交旅投旗下负责工程施工业务的重要子公司、乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一。公司在专项资金、政府补助和借款担保等方面继续获得股东和政府的有力支持。

专项资金

2023 年，公司收到冷链物流项目专项资金 2.00 亿元，计入“长期应付款”科目。

政府补助

2023 年，公司获得政府补助 0.02 亿元，计入“其他收益”科目。

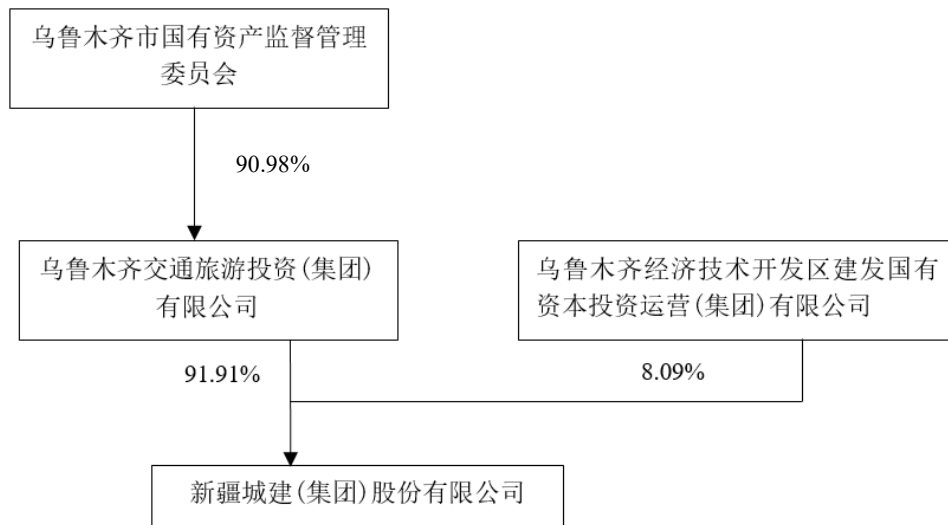
借款担保

截至 2023 年底，交旅投对公司提供的担保余额为 27.02 亿元。

七、跟踪评级结论

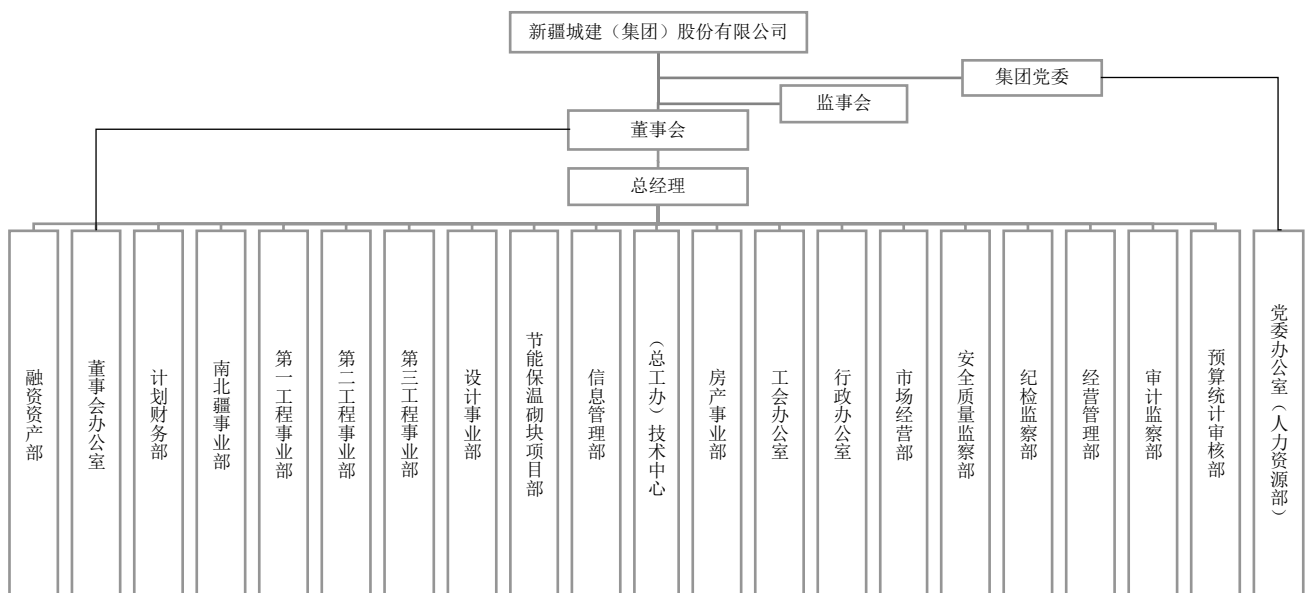
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 1-3 公司合并范围内主要一级子公司情况（截至 2024 年 3 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例（%）	取得方式
新疆城建物业有限责任公司	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
乌鲁木齐齐国经房地产开发有限公司	房地产开发	51.00	同一控制下的企业合并
新疆恒通房地产开发有限公司	房地产开发	62.00	同一控制下的企业合并
新疆城建博源建筑安装工程有限公司	工程建设	67.00	同一控制下的企业合并
新疆城建鸿业投资发展有限公司	房地产开发	100.00	同一控制下的企业合并
新疆城建建业众为贸易有限公司	建材贸易	100.00	同一控制下的企业合并
新疆城建国信工程有限公司	工程建设	100.00	同一控制下的企业合并
新疆城建国昌房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	同一控制下的企业合并
新疆国鸿房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	同一控制下的企业合并
新疆驿佳房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	设立

注：公司持有新疆驿路特色食品产业有限公司（以下简称“驿路公司”）和新疆驿路通冷链物流有限公司（以下简称“冷链物流公司”）100.00%股权，驿路公司主要负责饕园项目（政府专项债项目）的运营，冷链物流公司主要负责冷链物流项目（政府专项债项目）的运营，故公司未将上述公司纳入合并范围
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	19.45	35.89	21.65	21.04
应收账款（亿元）	23.05	24.42	40.68	40.60
其他应收款（亿元）	7.90	9.53	9.29	9.40
存货（亿元）	49.01	49.89	60.22	63.28
长期股权投资（亿元）	0.22	0.14	0.15	0.15
固定资产（亿元）	3.25	2.96	2.80	2.73
在建工程（亿元）	0.44	0.07	0.18	0.18
资产总额（亿元）	163.45	197.96	201.14	202.22
实收资本（亿元）	10.41	10.41	10.41	10.41
少数股东权益（亿元）	3.30	3.12	3.08	3.06
所有者权益（亿元）	32.77	32.57	33.62	33.63
短期债务（亿元）	36.99	53.16	50.22	50.68
长期债务（亿元）	22.75	27.55	27.44	34.19
全部债务（亿元）	59.75	80.72	77.66	84.87
营业总收入（亿元）	40.90	40.39	45.93	2.22
营业成本（亿元）	35.82	35.59	40.98	1.73
其他收益（亿元）	0.06	0.03	0.02	0.00
利润总额（亿元）	0.90	0.26	0.44	0.03
EBITDA（亿元）	2.86	2.80	3.46	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	37.54	40.59	46.56	2.10
经营活动现金流入小计（亿元）	45.96	49.74	52.04	3.55
经营活动现金流量净额（亿元）	0.72	3.62	-10.23	-4.71
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.25	-4.44	-1.46	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	0.36	8.99	5.22	2.11
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.42	1.69	1.39	--
存货周转次数（次）	0.68	0.66	0.69	--
总资产周转次数（次）	0.26	0.22	0.23	--
现金收入比（%）	91.78	100.49	101.36	94.38
营业利润率（%）	9.85	11.02	9.09	17.80
总资本收益率（%）	2.09	1.94	2.53	--
净资产收益率（%）	0.92	0.01	0.38	--
长期债务资本化比率（%）	40.98	45.83	44.94	50.42
全部债务资本化比率（%）	64.58	71.25	69.79	71.62
资产负债率（%）	79.95	83.55	83.28	83.37
流动比率（%）	105.02	96.55	102.70	108.28
速动比率（%）	52.53	55.90	56.46	58.15
经营现金流动负债比（%）	0.69	2.72	-7.39	--
现金短期债务比（倍）	0.53	0.68	0.43	0.42
EBITDA 利息倍数（倍）	1.16	0.94	1.20	--
全部债务/EBITDA（倍）	20.87	28.85	22.47	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 已将公司其他应付款中付息项纳入短期债务计算，长期应付款中付息项纳入长期债务计算；

4. “—”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	15.22	31.24	16.47	17.32
应收账款（亿元）	20.42	30.07	47.46	45.15
其他应收款（亿元）	38.87	40.50	32.86	31.42
存货（亿元）	5.82	5.80	12.68	15.45
长期股权投资（亿元）	5.10	5.14	9.38	9.38
固定资产（亿元）	1.25	1.16	1.18	1.16
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	149.77	200.62	184.41	186.18
实收资本（亿元）	10.41	10.41	10.41	10.41
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	33.22	33.12	34.89	34.96
短期债务（亿元）	34.43	51.84	45.12	44.60
长期债务（亿元）	22.27	26.73	25.44	27.94
全部债务（亿元）	56.69	78.57	70.57	72.54
营业总收入（亿元）	33.93	40.46	44.32	1.72
营业成本（亿元）	30.96	36.90	40.59	1.39
其他收益（亿元）	0.06	0.02	0.02	0.00
利润总额（亿元）	0.78	0.29	0.94	0.09
EBITDA（亿元）	3.24	3.37	4.25	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	28.68	32.03	19.71	4.81
经营活动现金流入小计（亿元）	37.11	38.46	31.18	5.54
经营活动现金流量净额（亿元）	2.58	8.14	-5.54	-0.72
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.29	-4.21	-1.89	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	-2.72	3.71	0.42	-0.58
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.17	1.60	1.13	--
存货周转次数（次）	2.23	2.34	2.61	--
总资产周转次数（次）	0.23	0.23	0.23	--
现金收入比（%）	84.53	79.15	44.48	280.24
营业利润率（%）	8.42	8.45	7.86	18.61
总资本收益率（%）	0.47	2.84	3.65	--
净资产收益率（%）	1.28	0.64	1.86	--
长期债务资本化比率（%）	40.13	44.66	42.17	44.42
全部债务资本化比率（%）	63.05	70.35	66.92	67.48
资产负债率（%）	77.82	83.49	81.08	81.22
流动比率（%）	103.94	96.60	97.26	99.68
速动比率（%）	85.06	86.13	83.45	83.97
经营现金流动负债比（%）	2.82	5.98	-4.53	--
现金短期债务比（倍）	0.44	0.60	0.37	0.39
EBITDA 利息倍数（倍）	1.34	1.11	1.32	--
全部债务/EBITDA（倍）	17.47	23.34	16.61	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 已将公司其他应付款中付息项纳入短期债务计算，长期应付款中付息项纳入长期债务计算；4. 2024 年 1—3 月其他收益为 3.32 万元；5. “—”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和公司提供资料整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率= [(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1] ×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/ (平均存货净额+平均合同资产净额)
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) /营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货-合同资产) /流动负债合计×100%
经营现金流负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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

附件 4-2 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持