

# 信用评级公告

联合〔2023〕11095号

联合资信评估股份有限公司通过对新疆城建（集团）股份有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定新疆城建（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

二〇二三年十二月二十九日

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

## 新疆城建（集团）股份有限公司主体长期信用评级报告

### 评级结果：

主体长期信用等级：AA

评级展望：稳定

评级时间：2023 年 12 月 29 日

### 本次评级使用的评级方法、模型：

| 名称                       | 版本          |
|--------------------------|-------------|
| 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<br>(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

### 本次评级模型打分表及结果：

| 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  |         |      |
| 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

### 评级观点

新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业之一。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司作为市属建筑施工企业，资质水平较高，品牌知名度高，业务具有一定区域竞争优势，项目储备较为充足，并持续获得股东和政府资金及资产注入、政府补助、债务担保等方面的有力支持。同时，联合资信也关注到，公司资产质量一般、存在一定的资本支出压力、盈利能力较弱、债务负担较重且存在短期偿债压力等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

近年来，公司新签合同额持续增长，在手项目较为充足，公司经营有望稳定发展。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 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。
- 公司新签合同额持续增长，项目储备较为充足。**2020—2022 年，公司新签工程施工合同额逐年增长，分别为 56.52 亿元、61.46 亿元和 75.10 亿元。截至 2023 年 9 月底，公司在手未完工合同额（含集团内部合同）65.00 亿元，项目储备较为充足，为公司稳健经营提供有力支撑。
- 获得股东和政府的持续支持。**公司在资金及资产注入、政府补助、债务担保等方面持续得到股东和政府的有力支持。2020—2022 年，公司获得政府补助合计 0.22 亿元；获得股东注资 1.30 亿元；收到政府划拨的资产 0.41 亿元。截至 2023 年 10 月底，乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司对公司的担保余额为 28.29 亿元。

### 关注

- 公司资产质量一般。**公司资产中应收类款项、存货和其他非流动资产占比较高，对公司资金形成占用，部

## 同业对比

| 主要指标           | 公司        | 公司 1  | 公司 2   | 公司 3  |
|----------------|-----------|-------|--------|-------|
| 最新信用等级         | AA        | AA    | AA     | AA    |
| 数据时间           | 2022 年（底） |       |        |       |
| 资产总额（亿元）       | 197.96    | 64.79 | 511.56 | 47.09 |
| 所有者权益（亿元）      | 32.57     | 29.53 | 55.47  | 22.04 |
| 营业总收入（亿元）      | 40.39     | 25.11 | 116.58 | 63.22 |
| 营业利润率（%）       | 11.02     | 30.95 | 16.14  | 7.63  |
| 利润总额（亿元）       | 0.26      | 2.99  | 1.67   | -0.86 |
| 资产负债率（%）       | 83.55     | 54.43 | 89.16  | 53.20 |
| 全部债务资本化比率（%）   | 71.25     | 27.84 | 85.84  | 22.95 |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 28.85     | 2.74  | 24.46  | 16.89 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.94      | 8.47  | 0.90   | 0.58  |

注：公司 1 为河南省交通规划设计研究院股份有限公司，公司 2 为新疆北新路桥集团股份有限公司，公司 3 为中煤长江地质集团有限公司  
资料来源：联合资信根据公开资料整理

分析师：谢 晨（项目负责人）

霍聪聪

邮箱：lianhe@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）

网址：www.lhratings.com

分其他应收款回收风险有待关注，公司整体资产质量一般。

2. 房地产开发业务存在一定资本支出压力，且受调控政策影响存在一定不确定性。截至 2023 年 9 月底，公司主要在建房地产开发项目尚需投资 12.83 亿元，公司未来面临一定资本支出压力且该板块业务受房地产调控等政策影响存在一定不确定性。
3. 非经常性损益对利润总额影响较大，公司整体盈利能力较弱。2020 年和 2022 年，公司资产减值损失分别为 0.89 亿元和 0.20 亿元；2021—2022 年，公司信用减值损失分别为 0.13 亿元和 0.57 亿元。2020—2022 年，公司利润总额分别为 0.36 亿元、0.90 亿元和 0.26 亿元；净资产收益率分别为 0.64%、0.92%和 0.01%。
4. 公司债务负担较重且存在短期偿债压力。截至 2023 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 84.48%和 69.89%；现金短期债务比为 0.56 倍。

主要财务数据：

| 合并口径           |        |        |        |            |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 9 月 |
| 现金类资产（亿元）      | 19.45  | 19.45  | 35.89  | 21.27      |
| 资产总额（亿元）       | 148.05 | 163.45 | 197.96 | 207.79     |
| 所有者权益（亿元）      | 32.42  | 32.77  | 32.57  | 32.24      |
| 短期债务（亿元）       | 33.95  | 36.99  | 53.16  | 38.01      |
| 长期债务（亿元）       | 14.75  | 22.75  | 27.55  | 36.84      |
| 全部债务（亿元）       | 48.70  | 59.75  | 80.72  | 74.85      |
| 营业总收入（亿元）      | 41.30  | 40.90  | 40.39  | 21.99      |
| 利润总额（亿元）       | 0.36   | 0.90   | 0.26   | 0.08       |
| EBITDA（亿元）     | 2.21   | 2.86   | 2.80   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 10.34  | 0.72   | 3.62   | -9.12      |
| 营业利润率（%）       | 9.97   | 9.85   | 11.02  | 10.63      |
| 净资产收益率（%）      | 0.64   | 0.92   | 0.01   | --         |
| 资产负债率（%）       | 78.10  | 79.95  | 83.55  | 84.48      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 60.03  | 64.58  | 71.25  | 69.89      |
| 流动比率（%）        | 117.91 | 105.02 | 96.55  | 103.14     |
| 经营现金流动负债比（%）   | 10.41  | 0.69   | 2.72   | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 0.57   | 0.53   | 0.68   | 0.56       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.94   | 1.16   | 0.94   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 22.07  | 20.87  | 28.85  | --         |
| 公司本部（母公司）      |        |        |        |            |
| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 9 月 |
| 资产总额（亿元）       | 140.60 | 149.77 | 200.62 | 212.94     |
| 所有者权益（亿元）      | 32.85  | 33.22  | 33.12  | 33.90      |
| 全部债务（亿元）       | 48.09  | 56.69  | 78.57  | 67.42      |
| 营业总收入（亿元）      | 37.14  | 33.93  | 40.46  | 22.43      |
| 利润总额（亿元）       | 0.14   | 0.78   | 0.29   | 0.78       |
| 资产负债率（%）       | 76.64  | 77.82  | 83.49  | 84.08      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 59.42  | 63.05  | 70.35  | 66.54      |
| 流动比率（%）        | 118.61 | 103.94 | 96.60  | 103.30     |
| 经营现金流动负债比（%）   | 1.63   | 2.82   | 5.98   | --         |

注：1. 其他应付款中有息部分调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分调整至长期债务核算；2. 公司提供的 2023 年三季度财务报表未经审计

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

主体评级历史：

| 信用等级 | 评级展望 | 评级时间      | 项目小组       | 评级方法/模型                                                                                       | 评级报告 |
|------|------|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| AA   | 稳定   | 2023/8/29 | 谢 晨<br>杨晓薇 | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208</a> | --   |
| AA   | 稳定   | 2022/9/29 | 谢 晨<br>刘佳辰 | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208</a> | --   |

## 声 明

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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，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。

六、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。

七、该公司信用等级自 2023 年 12 月 29 日至 2024 年 12 月 28 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。

八、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。

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）股份有限公司主体长期信用评级报告

### 一、主体概况

新疆城建（集团）股份有限公司（曾用名“新疆城建丝路建设有限公司”，以下简称“公司”）成立于2017年7月，系根据新疆维吾尔自治区人民政府《关于新疆城建（集团）股份有限公司<sup>1</sup>实施重大资产重组<sup>2</sup>有关事项的批复》（新政函〔2017〕9号），在承接原上市公司新疆城建（集团）股份有限公司（资产重组后更名为“卓郎智能技术股份有限公司”）资产而成立的公司。公司初始注册资本6.76亿元，国资公司为其唯一股东。

2017年10月，乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“城投公司”）、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（以下简称“建发公司”）和乌鲁木齐国经投资有限公司（以下简称“国经公司”）共同向公司增资7.69亿元，其中2.35亿元计入“实收资本”，5.34亿元计入“资本公积”，公司注册资本增至9.11亿元。国资公司、城投公司、建发公司和国经公司分别持有公司74.18%、16.47%、9.24%和0.11%股权。

2019年10月，国资公司、城投公司和国经公司分别以17.84亿元、4.91亿元和0.03亿元的交易价格，将所持公司全部股权以非公开协议方式转让至乌鲁木齐交通旅游投资（集团）有限公司（以下简称“交旅投”）。

2021年12月，公司将资本公积1.30亿元转增实收资本。截至2023年9月底，公司注册资本和实收资本均为10.41亿元，交旅投和建发公司分别持有公司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。

公司经营范围：运输装卸服务；市政工程施工和市政设施的开发利用；房地产开发、委托代建；机电设备、五金交电、化工产品、建筑材料、装饰材料、汽车配件、预制构件的加工销售；科技产品的开发；房屋租赁。市场开发及物业管理；沥青混凝土的生产、销售；市政公用工程施工、建筑工程施工、建筑行业设计、建筑装饰装修工程、水利水电工程施工、公路工程施工、城市及道路照明工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、环保工程、管道工程；承包境外市政公用、房屋建筑工程和境内国际招标工程；对外派遣施工上述工程所需的劳务人员；上述境外工程所需设备、材料出口；货物与技术进出口业务；钢筋混凝土排水管的生产、销售；园林绿化；机电工程；消防工程；压力管道安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2023年9月底，公司本部内设17个职能部门，包括计划财务部、融资资产部、工程事业部、房产事业部、人力资源部等；公司合并范围内子公司30家。

截至2022年底，公司资产总额197.96亿元，所有者权益32.57亿元（含少数股东权益3.12亿元）；2022年，公司实现营业总收入40.39亿元，利润总额0.26亿元。

截至2023年9月底，公司资产总额207.79亿元，所有者权益32.24亿元（含少数股东权益2.79亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入21.99亿元，利润总额0.08亿元。

<sup>1</sup>原上市公司新疆城建（集团）股份有限公司成立于1993年2月25日，初始注册资本750万元；后于2003年11月18日在上海证券交易所上市，主要从事建筑施工和房地产开发业务；控股股东为乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“国资公司”），实控人为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（以下简称“乌国资委”）。资产重组后，新疆城建（集团）股份有限公司于2017年11月28日更名为卓郎智能技术股份有限公司（以下简称“上市公司”，股票代码：600545.SH）。

<sup>2</sup>上市公司以置出资产（截至评估基准日除1.85亿元现金以外的上市公司全部资产及负债）与江苏金昇实业股份有限公司（以下简称“金昇实业”）持有的同等价值的卓郎智能技术股份有限公司（以下简称“卓郎智能”）股权进行置换，置出资产由国资公司承接。作为国资公司承接置出资产的交易对价，国资公司向金昇实业转让其持有的上市公司22.11%的股份。为置出资产交割方便，上市公司于2017年7月成立了公司；上市公司将置出资产全部注入到公司，然后将公司100%股权过户给国资公司。

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。

## 二、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议为主，聚焦于完善房地产调控政策、健全 REITs 市场功能、促进中小微企业调结构强能力；二季度，宏观政策以贯彻落实 4 月中央政治局会议精神为主，聚焦于进一步优化房地产调控政策、深化资本市场改革、稳住外贸外资基本盘、提振汽车和家居等大宗消费、优化调整稳就业政策；三季度，根据 7 月中央政治局会议决策部署，宏观政策聚焦于调整优化房地产政策、活跃资本市场、促进民营经济发展壮大、加大吸引外商投资力度等方面。

2023 年前三季度，宏观政策调控着力扩大内需、提振信心、防范风险，国民经济持续恢复向好，生产供给稳步增加，市场需求持续扩大，就业物价总体改善，发展质量稳步提升，积极因素累积增多。初步核算，前三季度，国内生产总值 91.30 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。第三季度国内生产总值同比增长 4.9%。剔除基数因素来看，第三季度 GDP 两年平均增速<sup>3</sup>上升至 4.4%，较第二季度提高了 1.1 个百分点。9 月，物价和货币环境明显企稳，消费加速恢复，制造业投资保持强势。后续政策将以落实已出台的调控措施为主，稳中求进。信用环境方面，2023 年前三季度，社融规模显著扩张，信贷结构有所改善，但是居民融资需求总体仍偏弱，且企业债券融资节奏同比有所放缓。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本明显下降。

展望 2023 年第四季度，特别国债发行支撑基建投资增速保持高位，汽车消费增速延续上

升态势，经济主体信心持续上升，经济增长将延续前三季度较快态势。前三季度 GDP 同比增长 5.2%，有力保障了实现全年 5% 的经济增长目标。据国家统计局测算，第四季度 GDP 同比增长 4.4% 以上即可完成全年经济增长目标。因此，第四季度关键是继续落实已经出台的宏观调控政策，坚持稳中求进工作基调，固本培元；着力促进汽车消费增速回升，推进高科技制造业投资扩容提效，采取多种手段稳外贸，以“保交楼”为抓手促进房地产相关债务重组。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2023 年三季度）》](#)。

## 三、行业及区域经济环境

### 1. 建筑行业

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

<sup>3</sup>为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，本文使用两年平均增速（几何平均增长率）对部分受基数效应影响较大的指标进行分析，如工业生产、服务消费等相关领域指标。

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. 区域经济环境

**2020—2022年，乌鲁木齐市经济持续增长，建筑业增加值有所下降，固定资产投资增幅较小。**

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内外辐射。乌鲁木齐市现辖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522平方公里；2022年底乌鲁木齐市常住人口408.24万人，聚居着汉、维吾尔、哈萨克、回、蒙古等56个民族，2022年常住人口城镇化率96.5%，是新疆人口规模第一大城市。

根据乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报，2020—2022年，乌鲁木齐市分别实现地区生产总值3337.32亿元、3691.57亿元和3893.22亿元，按可比价计算，分别同比增长0.3%、6.1%和0.3%，三次产业结构由2020年的0.8: 27.2: 72.0调整为2022年的0.8: 29.1: 70.1。2022年，第一产业增加值30.98亿元，增长2.8%；第二产业增加值1133.43亿元，下降1.0%；第三产业增加值2728.81亿元，增长0.7%。

2022年，乌鲁木齐市实现建筑业增加值169.32亿元，比上年下降22.0%。建筑企业完成总产值1057.97亿元，下降16.8%。建筑房屋施工面积4487.62万平方米，比上年下降8.0%；竣工面积291.65万平方米，下降59.1%。

2022年，乌鲁木齐市固定资产投资（不含农户）比上年增长0.3%。在固定资产投资中，

国有经济控股投资增长25.0%；基础设施投资增长20.5%。同期，在固定资产投资中，房地产开发投资比上年下降41.7%，其中：住宅投资下降41.3%；办公楼投资下降43.5%；商业营业用房投资下降39.5%。

根据乌鲁木齐市财政总决算公开报表，2020—2022年，乌鲁木齐市一般公共预算收入分别为392.64亿元、377.93亿元和314.82亿元，分别同比下降16.90%、下降3.75%和下降16.70%。2020—2022年，乌鲁木齐市一般公共预算支出分别为537.21亿元、419.59亿元和455.76亿元；同期，财政自给率分别为73.09%、90.07%和69.08%。

根据乌鲁木齐市人民政府官网数据，2023年1—9月，乌鲁木齐市实现地区生产总值3108.76亿元，同比增长4.4%；分产业看：第一产业增加值23.21亿元，增长1.8%；第二产业增加值814.53亿元，下降1.7%；第三产业增加值2271.03亿元，增长6.7%。规模以上工业实现增加值623.81亿元，同比下降5.4%。同期，乌鲁木齐市固定资产投资同比增长9.3%，其中，基础设施投资增长15.9%；工业投资增长39.6%；房地产投资下降2%。2023年1—6月，乌鲁木齐市实现一般公共预算收入202.82亿元，同比增长14.31%，其中税收收入完成148.35亿元；完成一般公共预算支出251.59亿元，同比增长20.94%。

## 四、基础素质分析

### 1. 股权状况

截至2023年9月底，公司注册资本和实收资本均为10.41亿元。公司控股股东交旅投为乌鲁木齐市重要的交通和文化旅游类基础设施投资和国有资产运营主体；乌国资委为公司实际控制人。

### 2. 企业规模及竞争力

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，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、房地产销售、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、建筑装饰装修工程专业承包壹级、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 62 项专利技术（其中 3 项发明专利），取得了 4 项国家级工法和 14 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”“可调整子母扣互锁型挡火圈”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”。

### 3. 人员素质

公司高级管理人员具有丰富的管理经验，员工学历水平较高，年龄结构较合理，能够满足公司日常经营需要。联合资信对公司总经理到任情况保持关注。

截至 2023 年 9 月底，公司拥有董事长兼党委书记 1 名，副总经理 2 名，总经济师 1 名，总会计师 1 名。公司原总经理吴涛先生已于 2023 年离任，截至本报告出具日，公司总经理职位空缺，联合资信对公司总经理到任情况保持关注。

陈永旭先生，1969 年生，本科学历，历任乌鲁木齐市停车场服务中心党支部副书记、主任，乌鲁木齐市林业和草原局（乌鲁木齐市园林管理局）副局长、党委委员等职务。2020 年 4 月至今，担任公司董事长、党委书记。

截至 2023 年 9 月底，公司在职员工 1026 人。其中，本科及以上学历员工 553 人，大专学历员工 313 人，大专以下学历员工 160 人；按年龄结构划分，30 岁以下的员工 94 人，30~50 岁的员工 666 人，50 岁以上的员工 266 人。

### 4. 企业信用记录

公司过往履约情况良好，联合资信未发现公司存在其他不良信用记录。

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 2023 年 9 月 28 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 56.65 万元和不良类余额 78.54 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2023年10月31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”）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64.91万元，系为个人按揭贷款提供担保产生。

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：9165000072239534X1），截至2023年10月31日，子公司新疆恒通房地产开发有限公司（以下简称“恒通公司”）无未结清和已结清的关注类或不良类信贷信息记录。

截至本报告出具日，公司存在3条被执行人记录，执行标的合计263.06万元。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。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部及子公司国经公司和恒通公司被列入全国失信被执行人名单。

## 五、管理分析

**公司已建立了健全的法人治理结构和管理制度，能够满足日常经营管理需要。**

### 1. 法人治理结构

公司依法设立股东大会，股东大会是公司的权力机构，行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会报告；审议批准监事会报告；审议批准股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案等。

公司设立董事会，董事会向股东大会负责。董事会由7名董事组成，其中设董事长1名，由董事会以全体董事的过半数选举产生，董事长为公司的法定代表人；董事由股东大会选举或更换。董事可以由经理或者其他高级管理人员兼任，但兼任经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的1/2；董事会外部董事人数应超过董事会全体成员的半数。董事每届任期3年，董事任期届满，可连选连任。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案等。

公司设监事会，由3名监事组成，其中股东大会选举2名，职工代表1名。监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于1/3；监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事每届任期3年，任期届满，连选可以连任。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正等。

公司经理层人员3~5名，设总经理1名，总经理对董事会负责，主持公司的生产经营与日常管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。

截至本报告出具日，公司董事会及监事会成员均已到位。

### 2. 管理水平

公司重视内部管理水平的提升，在财务管

理、投资管理、安全生产管理、对外担保以及子公司管理等方面制定了一系列制度。

财务管理方面，公司制定了《公司财务管理制度总则》，涵盖财务规范管理基础、企业财务机构设置与人员职责、财务部门工作规范、资产规范管理等方面的配套制度。公司财务管理实行董事会集中领导，财务中心统一规划，各级部门归口管理的总体原则，旨在组织公司资金供应，提高资金利用效果，降低成本，增加公司盈利。

投资管理方面，为了规范公司对外投资行为，提高资金运作效率，保障公司对外投资的保值、增值，公司结合实际情况制定了《公司投资管理制度》，对投资管理机构与职责、投资的决策与审批、投资项目实施管理、对外投资的财务管理及审计、对外投资的“三会”管理、投资后评价等方面作出明确规定。公司股东大会、董事会为公司对外投资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的对外投资作出决策。投资所需资金不超过公司最近一期经审计净资产值20%的投资项目，由公司董事会审议批准；投资所需资金达到或超过公司最近一期经审计净资产值20%的投资项目，由公司股东大会审议批准。

安全生产管理方面，公司制定了《安全保卫工作制度》《隐患排查治理监控、报告制度》

《安全生产目标管理办法》《安全生产管理人员职业道德规范》《节假日值班制度》和《安全生产“一票否决”制度》等制度，以保障公司安全生产工作。公司设安全生产领导小组，组长为董事长，是公司安全生产第一责任人，安全生产工作的执行机构为安全质量监察部，由总经理直接领导并向安全生产第一责任人董事长负责。

对外担保方面，公司制定了《公司担保管理制度》，制度规定以公司名义进行的所有对外、对内担保，均由公司统一管理，未经公司董事会（或股东大会）的批准，公司及子公司不得对外提供担保。超过5000万元以上的单项担保

协议，由公司股东大会审议决定；5000万元以下的单项担保协议，由公司董事会决定。公司对外提供担保，应当采取互保、反担保等必要的风险防范措施。反担保包括抵押、质押、保证等国家法律、法规规定的方式。公司担保总额不得超过最近一个会计年度合并会计报表净资产的50%。被担保人债务到期需继续展期并需公司继续提供担保的，视为新的担保，需重新办理担保的审查、审批手续。

子公司管理方面，公司制定了《子公司管理制度》，加强对子公司的管理控制，旨在建立有效的控制机制，提高公司整体运行效率和抗风险能力。治理结构方面，公司通过推荐董事、监事和高级管理人员等方法实现对子公司的治理监控。财务管理方面，子公司与公司实行统一的会计政策，子公司财务管理实行委派制，由公司财务部门对子公司的会计核算、财务管理和财务负责人等方面实施指导、监督和管理。重大事项管理方面，子公司对外进行投资，由子公司经营层负责拟定项目可行性研究报告并提交公司审核通过后，由子公司董事会或股东大会进行决策；子公司的对外担保由公司统一管理，未经公司董事会或股东大会批准，子公司不得对外担保。

## 六、经营分析

### 1. 经营概况

**2020—2022年，公司营业总收入持续小幅下降，主要由工程施工和房地产销售收入构成；综合毛利率波动增长。**

2020—2022年，公司营业总收入变动不大，工程施工和房地产销售收入合计占比保持在90.00%以上，为公司主要收入来源。2020—2022年，公司工程施工收入波动增长，其中2021年工程施工收入同比下降主要由于部分工程量未完成审核而无法确认收入，2022年工程施工收入同比增长主要系承接的市政项目增加所致；房地产销售收入波动下降，其中2022年由于销

售面积明显下降导致收入减少；物业、建材及其他收入有所波动，其中2022年因该板块中的材料贸易收入减少导致当年收入下降。2022年，公司本部对外销售一定规模的板房材料（非主营业务）用于乌鲁木齐市医学观察点建设，带动当年其他收入大幅增长。

毛利率方面，2020—2022年，公司综合毛利率波动增长。其中工程施工业务毛利率持续增长，主要系公司加强成本管理和承接的毛利

率相对较高的市政工程施工项目增加所致；房地产销售业务毛利率波动下降，其中2022年毛利率下降主要系房屋销售单价有所下降；物业、建材及其他业务毛利率由正转负，主要系建材业务受部分条线停产和公共卫生事件等因素影响出现明显亏损。

2023年1—9月，公司营业总收入相当于2022年全年的54.44%，仍以工程施工收入为主；综合毛利率较2022年变动不大。

表1 公司营业总收入构成和毛利率情况

| 项目       | 2020 年 |        |        | 2021 年 |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|          | 收入（亿元） | 占比（%）  | 毛利率（%） | 收入（亿元） | 占比（%）  | 毛利率（%） |
| 工程施工     | 31.79  | 76.97  | 6.98   | 29.13  | 71.22  | 10.15  |
| 房地产销售    | 6.70   | 16.21  | 23.74  | 7.92   | 19.37  | 24.80  |
| 物业、建材及其他 | 2.63   | 6.36   | 22.13  | 3.54   | 8.66   | -2.57  |
| 其他       | 0.19   | 0.45   | 88.57  | 0.31   | 0.75   | 80.88  |
| 合计       | 41.30  | 100.00 | 11.03  | 40.90  | 100.00 | 12.42  |

| 项目       | 2022 年 |        |        | 2023 年 1—9 月 |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|
|          | 收入（亿元） | 占比（%）  | 毛利率（%） | 收入（亿元）       | 占比（%）  | 毛利率（%） |
| 工程施工     | 33.17  | 82.12  | 12.26  | 18.71        | 85.06  | 9.75   |
| 房地产销售    | 3.27   | 8.11   | 17.54  | 1.38         | 6.29   | 24.01  |
| 物业、建材及其他 | 2.18   | 5.41   | -4.03  | 1.57         | 7.14   | 3.82   |
| 其他       | 1.76   | 4.36   | 14.12  | 0.33         | 1.51   | 92.80  |
| 合计       | 40.39  | 100.00 | 11.89  | 21.99        | 100.00 | 11.48  |

注：其他业务包含租赁业务、销售材料等；尾差系四舍五入所致  
资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

## 2. 业务经营分析

### （1）工程施工

工程施工业务是公司重要收入来源，公司资质水平较高，业务主要集中于疆内。2020—2022 年，公司工程施工收入波动增长，毛利率持续增长，回款情况较好。公司项目储备较为充足，为其保持一定收入规模提供支撑。

公司工程施工业务由公司本部负责，项目类型主要包括建筑施工（房屋建筑、市政工程）和少量装修装饰、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、乌鲁木齐市市级优质结构等奖项，积累了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。

2020—2022 年，公司疆内新签合同数量和新签合同额均持续增长。其中，2021 年公司新签合同数量大幅增长，但单体合同金额很小，当年新签合同金额小幅增长；2022 年，公司新签合同数量同比变化不大，新签合同金额有所上升主要系承接的合同规模相对较大的市政工程项目增加所致。受经济下行和行业竞争激烈等因素影响，公司提高项目筛选标准优先选择承接疆内业务，导致疆外业务规模小。

表 2 公司新签合同情况

| 类型                |      | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 1—9 月 |
|-------------------|------|--------|--------|--------|--------------|
| 新签合同数量（个）         | 疆内   | 75     | 162    | 165    | 117          |
|                   | 疆外   | 2      | 1      | 1      | 6            |
|                   | 小计 1 | 77     | 163    | 166    | 123          |
| 新签合同金额（亿元）        | 疆内   | 56.30  | 60.98  | 74.18  | 47.78        |
|                   | 疆外   | 0.22   | 0.48   | 0.92   | 0.51         |
|                   | 小计 2 | 56.52  | 61.46  | 75.10  | 48.29        |
| 其中：亿元以上新签合同金额（亿元） |      | 39.82  | 35.40  | 42.69  | 29.92        |

注：此处统计口径包含公司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：公司提供

截至 2023 年 9 月底，公司在手未完工合同金额（含集团内部合同）65.00 亿元，公司工程施工项目储备较为充足，业务持续性强。

截至 2023 年 9 月底，公司重大在建工程施工项目合同金额合计 53.06 亿元，已投资 23.69 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<sup>4</sup>。截至 2023 年 9 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，已投资 4.11 亿元<sup>5</sup>，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。冷链物流项目计划总投资 11.00 亿元，已投资 1.75 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。

<sup>4</sup>公司另有一个负责项目施工并受托管理运营的项目，即乌鲁木齐市馕产业园（二期）（以下简称“馕园项目”）。截至 2023 年 9 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”），累计实现运营收入 3712.27 万元。

<sup>5</sup> 该已投资额系财务口径统计数据

表3 截至2023年9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     |
|-------------------------------------------------------|------|--------------------------------|-----------|-----------|
| 乌鲁木齐文化公园建设项目                                          | 市政   | 政府主管单位                         | 120113.40 | 41069.64  |
| 冷链物流项目                                                | 房建   | 政府主管单位                         | 97987.12  | 17514.23  |
| 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）规划技术服务中心    | 42785.77  | 30041.50  |
| 伊犁州尼勒克县人民医院医疗能力提升工程项目                                 | 房建   | 尼勒克县人民医院                       | 31859.90  | 5195.98   |
| 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  | 5550.00   |
| 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  | 30777.56  |
| 水磨沟区八道湾片区老旧小区外改造项目二期工程（EPC）                           | 市政   | 乌鲁木齐市水磨沟区建设局                   | 25190.40  | 12129.03  |
| 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  |
| 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  | 130.00    |
| 叶片设计生产项目工程总承包（二次）                                     | 房建   | 昌吉市住房和城乡建设局                    | 14854.53  | 14466.61  |
| 昌吉市阿什里产业园基础设施项目（生产区及附属工程）（施工）                         | 市政   | 昌吉市农业农村局                       | 14430.00  | 13394.48  |
| 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  | 6798.05   |
| 沙湾市 2022 年农村基础设施建设项目（一期）-EPC（设计-施工-采购）总承包             | 市政   | 沙湾市乡村振兴局                       | 13177.88  | 13000.00  |
| 观园路片区道路新建工程                                           | 市政   | 乌鲁木齐市水磨沟区建设局                   | 12624.24  | 4999.00   |
| 新疆创博智谷产业园 III 期项目（施工）（7#、8#、9#、10#、11#楼、1#门卫室及部分室外工程） | 房建   | 乌鲁木齐创博国有资产投资经营（集团）有限公司         | 12421.65  | 11687.12  |
| 2023 年乌鲁木齐市冬季清洁取暖设施农业、分散单位散煤治理“煤改气”“煤改电”项目（乌鲁木齐县）     | 市政   | 乌鲁木齐县人民政府                      | 11136.35  | 10191.30  |
| 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                | 市政   | 木垒哈萨克自治县住房和城乡建设局               | 11117.22  | 520.00    |
| 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  | 9349.90   |
| 合计                                                    | --   | --                             | 530630.65 | 236857.38 |

资料来源：公司提供

2020—2022 年，公司实际收到工程款分别为 35.74 亿元、30.04 亿元和 32.42 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。

## （2）房地产开发

公司房地产开发项目主要为商业地产项目，2020—2022 年，受市场环境影响，公司房地产

开发业务收入及毛利率均波动下降。公司已完工房地产项目仍存在去化压力；在建项目尚需一定投资规模，公司面临一定的投资压力，且该板块受房地产调控政策影响存在一定不确定性。

公司房地产开发业务主要由子公司国经公司、恒通公司、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。

截至 2023 年 9 月底，公司已完工在售房地产开发项目共 5 个，总投资合计 38.17 亿元，已投资合计 36.57 亿元，可售面积合计 87.17 万

平方米，已售面积合计 72.15 万平方米，未来仍存在去化压力。

2020—2022 年，受市场环境影响，公司房地产开发业务收入及毛利率均波动下降。其中 2022 年公司房地产销售面积明显下降，销售单价亦有所下降。2020—2022 年，公司结转收入面积分别为 9.53 万平方米、10.57 万平方米和 4.90 万平方米，主要来自下表已完工项目。

表 4 截至 2023 年 9 月底公司主要已完工房地产开发项目（单位：万元、平方米）

| 项目名称       | 总投资       | 已投资       | 可售面积      | 已售面积      |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 紫煜臻城 3#6#地 | 110752.02 | 110752.02 | 296388.90 | 281210.71 |
| 紫煜臻城 5#地   | 32650.88  | 31177.51  | 77662.05  | 71795.10  |
| 紫煜臻城·紫园    | 77046.29  | 62512.12  | 168662.70 | 124797.92 |
| 紫美雅和一二期    | 100601.91 | 100601.91 | 200637.41 | 155538.96 |
| 紫美雅和三期     | 60630.77  | 60630.77  | 128356.83 | 88118.59  |
| 合计         | 381681.87 | 365674.33 | 871707.89 | 721461.28 |

资料来源：公司提供

截至 2023 年 9 月底，公司在建房地产开发项目计划总投资 45.24 亿元，尚需投资 12.83 亿元。其中，京府商住小区由公司与新疆亚鸿房地产开发有限公司、武汉两湖春资产管理有限公司合作开发，项目公司为鸿业公司；新疆亚鸿房地产开发有限公司、武汉两湖春资产管理有限公司因资金不足于 2022 年将其所持有的鸿业公司股权全部转让至公司，截至 2023 年 9

月底上述股权转让已完成工商变更登记，公司持有鸿业公司 100.00% 股权。紫煜臻城 臻园二期由公司与国资公司合作开发；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；项目公司为乌鲁木齐国经房地产开发有限公司，公司持股比例为 51.00%。其余项目均由公司独立投资经营。

表 5 截至 2023 年 9 月底公司主要在建房地产开发项目（单位：万元）

| 项目名称      | 总投资       | 已投资       | 尚需投资      | 建设周期 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| 京府商住小区    | 180000.00 | 126962.21 | 53037.79  | 3 年  |
| 城建·橡树湾    | 100000.00 | 90866.00  | 9134.00   | 3 年  |
| 紫煜臻城·臻园   | 82445.00  | 63981.00  | 18464.00  | 2 年  |
| 紫煜臻城·臻园二期 | 51000.00  | 19891.00  | 31109.00  | 3 年  |
| 城建 阳光里    | 39000.00  | 22409.00  | 16591.00  | 3 年  |
| 合计        | 452445.00 | 324109.21 | 128335.79 | --   |

注：京府商住小区原名城市中心一期，因重新规划导致总投资有所调整；城建·橡树湾根据实际建设情况总投资有所调整；紫煜臻城·臻园二期原名紫煜臻城 7#地南

资料来源：公司提供

### （3）物业管理及运营

2020—2022 年，公司管理物业面积和服务人口数量持续增长，带动公司物业收入逐年上升。

公司物业板块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，管理服务项目合计 31 个，物业类型包括商业楼宇、政府物业、商业住宅、公共物业。

2020—2022 年，公司管理物业面积和服务人口数量持续增长，带动公司物业收入逐年增长，分别为 0.77 亿元、0.78 亿元和 0.93 亿元。同期，公司物业管理及运营业务毛利率分别为 22.98%、12.10%和 18.77%，其中 2021 年受公共卫生事件影响，公司物业管理成本上升导致当年毛利率有所下降。截至 2023 年 9 月底，公司管理物业面积合计 425 万平方米，服务户数 3 万户左右，服务人口约 10 万人。

#### (4) 建材销售

**2020—2022 年，公司建材销售收入波动增长，2021 年及 2022 年业务受部分条线停产和公共卫生事件等影响出现明显亏损。**

公司建材销售业务由公司本部和子公司新疆城建国瑞装配有限公司、新疆城建建业众为贸易有限公司（以下简称“建业众为”）负责，销售产品类型包括阿科太克轻质隔墙板、大型箱梁、大口径混凝土排水管、地铁盾构管片、装配式综合管廊、砼管片、其他零星材料等。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；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 150 公里/年。地铁盾构管片生产线因乌鲁木齐市地铁规划调整已停产，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、桥梁施工单位、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。

2020—2022 年，公司建材销售收入波动增长，分别为 0.70 亿元、0.43 亿元和 1.14 亿元；同期，毛利率分别为 6.94%、-43.77%和 -17.36%。其中 2021 年收入下降及 2021—2022 年业务出现亏损主要系公司收到的预制构件订单减少、阿克太克轻质隔墙板和地铁盾构管片生产线停工及公共卫生事件影响所致；2022 年收入增加主要来自建业众为的防疫材料、公司施工并受托管理项目材料及其他零星材料销售收入。

### 3. 经营效率

**2020—2022 年，公司经营效率指标低于同行业可比企业，整体经营效率一般。**

从经营效率指标看，2020—2022 年，公司销售债权周转次数持续上升，存货周转次数和总资产周转次数持续下降，2022 年上述指标分别为 1.69 次、0.66 次和 0.22 次，低于同行业可比企业指标值，公司整体经营效率一般。

表 6 2022 年同行业可比公司经营效率对比情况

| 企业名称               | 销售债权周转次数<br>(次) | 存货周转次数<br>(次) | 总资产周转次数<br>(次) |
|--------------------|-----------------|---------------|----------------|
| 河南省交通规划设计研究院股份有限公司 | 1.38            | 1.04          | 0.41           |
| 新疆北新路桥集团股份有限公司     | 4.93            | 2.26          | 0.24           |
| 中煤长江地质集团有限公司       | 3.83            | 6.54          | 1.29           |
| 公司                 | 1.69            | 0.66          | 0.22           |

注：本报告将合同资产并入存货计算存货周转次数

资料来源：联合资信根据公开资料整理

### 4. 未来发展

**公司未来发展方向清晰，在巩固传统优势主业的同时谋求转型发展。**

根据公司“十四五”战略定位，公司将在“全疆化发展、全产业链协同联动、打造城市综合服务商，积极介入食品加工业、商贸物流业”的战略引领下，大力发展新兴业态、加强技术

研发和积极创新、推动产业联动和产业互补、提高企业实力等方面加大投入，使公司向“城市综合服务商”转型。

主业板块发展方面，公司工程板块通过深入调研摸清首府市场、南北疆市场、内地市场环境变化，寻找发展规律特点，超前谋划，本着以企业质量和效益共同发展的原则，大力承接项目，开拓市场；房产板块通过深度思考未来转型升级的方向和思路，同时充分发挥甲方单位的职能作用，对工程施工安全质量、成本进度严加管控，建设高品质楼盘，提供具体、精细的物业管理服务，保证房产楼盘保值增值；新培育发展的业务通过科学管理、规范运营，为形成公司主营板块做好前期准备和基础工作。

## 七、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了 2020—2022 年财务报告，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 2023 年三季度财务报表未经审计。

截至 2023 年 9 月底，公司共拥有纳入合并

范围的子公司 30 家。从合并范围变动来看，2021 年，公司新投资设立子公司 3 家；2022 年，公司新投资设立子公司 1 家；2023 年 1—9 月，公司新投资设立子公司 2 家。公司新增子公司规模较小，财务数据可比性较强。

截至 2022 年底，公司资产总额 197.96 亿元，所有者权益 32.57 亿元（含少数股东权益 3.12 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 40.39 亿元，利润总额 0.26 亿元。

截至 2023 年 9 月底，公司资产总额 207.79 亿元，所有者权益 32.24 亿元（含少数股东权益 2.79 亿元）；2023 年 1—9 月，公司实现营业总收入 21.99 亿元，利润总额 0.08 亿元。

### 2. 资产质量

2020 年以来，公司资产规模持续增长，其中应收类款项、存货和其他非流动资产占比较高，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，公司整体资产质量一般。

2020—2022 年底，公司资产总额持续增长，年均复合增长 15.63%。公司资产结构以流动资产为主，非流动资产占比持续上升；公司主要资产构成情况详见下表。

表 7 公司主要资产构成情况

| 项目             | 2020 年底       |               | 2021 年底       |               | 2022 年底       |               | 2023 年 9 月底   |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 金额<br>(亿元)    | 占比<br>(%)     | 金额<br>(亿元)    | 占比<br>(%)     | 金额<br>(亿元)    | 占比<br>(%)     | 金额<br>(亿元)    | 占比<br>(%)     |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>117.09</b> | <b>79.09</b>  | <b>109.25</b> | <b>66.84</b>  | <b>128.39</b> | <b>64.86</b>  | <b>138.04</b> | <b>66.44</b>  |
| 货币资金           | 19.36         | 13.07         | 19.31         | 11.81         | 35.74         | 18.05         | 21.02         | 10.11         |
| 应收账款           | 34.21         | 23.11         | 23.05         | 14.10         | 24.42         | 12.34         | 37.59         | 18.09         |
| 其他应收款          | 6.62          | 4.47          | 7.90          | 4.84          | 9.53          | 4.81          | 8.71          | 4.19          |
| 存货             | 51.14         | 34.54         | 49.01         | 29.99         | 49.89         | 25.20         | 53.95         | 25.97         |
| 合同资产           | 0.00          | 0.00          | 5.59          | 3.42          | 4.17          | 2.11          | 10.53         | 5.07          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>30.96</b>  | <b>20.91</b>  | <b>54.20</b>  | <b>33.16</b>  | <b>69.57</b>  | <b>35.14</b>  | <b>69.74</b>  | <b>33.56</b>  |
| 长期应收款          | 8.37          | 5.66          | 10.66         | 6.52          | 12.96         | 6.55          | 13.10         | 6.30          |
| 投资性房地产         | 10.22         | 6.90          | 10.22         | 6.26          | 10.67         | 5.39          | 14.23         | 6.85          |
| 其他非流动资产        | 0.23          | 0.16          | 20.25         | 12.39         | 33.22         | 16.78         | 29.66         | 14.28         |
| <b>资产总额</b>    | <b>148.05</b> | <b>100.00</b> | <b>163.45</b> | <b>100.00</b> | <b>197.96</b> | <b>100.00</b> | <b>207.79</b> | <b>100.00</b> |

注：尾差系四舍五入所致

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

2020—2022年底，公司流动资产波动增长，年均复合增长4.71%。2022年底，公司流动资产较2021年底增长17.52%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

2020—2022年底，公司货币资金波动增长，年均复合增长35.89%。2022年底，公司货币资金较2021年底增长85.12%，主要为银行存款（占75.18%）。公司受限货币资金9.60亿元，系承兑保证金、农民工工资保证金等。

2020—2022年底，公司应收账款波动下降，年均复合下降15.52%。2021年底，公司应收账款较2020年底下降32.62%，主要系公司执行新会计准则后，部分应收款项调整至合同资产所致。2022年底，公司应收账款较2021年底增长5.94%。从坏账计提看，单项计提坏账准备的应收账款余额46.61万元，计提比例100%；非工程类应收账款账面余额2.79亿元，计提比例35.38%；工程非政府类应收账款余额6.42亿元（账龄主要在1年以内），计提比例14.96%；政府类工程应收款（账龄主要在2年以内）和其他信用风险较小组合（账龄主要在3年以上）账面余额合计17.16亿元，未计提坏账准备；公司应收账款计提坏账准备合计1.95亿元。从集中度看，公司应收账款前五名账面金额合计14.13亿元，主要为工程款，相当于2022年底应收账款账面总额的53.58%，集中度一般；欠款方为疆内国有企业、政府部门和事业单位，回收风险低，但对公司资金形成一定占用。

表8 2022年底公司应收账款前五名情况

| 单位名称                 | 款项性质 | 期末金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) |
|----------------------|------|--------------|-----------|
| 乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室 | 工程款  | 7.14         | 27.06     |
| 乌鲁木齐市水磨沟区建设局         | 工程款  | 3.87         | 14.69     |
| 乌鲁木齐市米东区建设局          | 工程款  | 1.30         | 4.92      |
| 新疆创博园区开发有限责任公司       | 工程款  | 1.11         | 4.22      |

|               |     |       |       |
|---------------|-----|-------|-------|
| 伊宁市城市建设有限责任公司 | 材料款 | 0.71  | 2.69  |
| 合计            | --  | 14.13 | 53.58 |

资料来源：公司审计报告

2020—2022年底，公司其他应收款持续增长，年均复合增长19.98%。2022年底，公司其他应收款较2021年底增长20.54%，主要系往来款增加所致。公司其他应收款分类计提坏账准备，包括单项计提坏账准备的其他应收款和按组合计提坏账准备的其他应收款。单项计提坏账准备的其他应收款账面余额1.52亿元（主要为往来款），计提比例为55.42%；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（以下简称“通力建设”）于2023年3月将其持有的8000.00万元拉克水电股权质押]款项1.35亿元，已计提坏账准备0.68亿元，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1—9月，公司收到拉克水电支付资金1460万元，剩余部分仍逾期尚未收回，回收风险较大。按组合计提坏账准备的其他应收款中，以账龄为基础组合的其他应收款项账面余额1.54亿元，计提比例43.12%。从集中度看，公司其他应收款前五名账面金额合计占其他应收款总额的64.05%，集中度较高；欠款方包括政府单位、国有企业和民营企业，公司对民营企业新疆城建工程建设有限公司借款（0.44亿元）账龄长，存在一定回收风险，有待持续关注。

表9 2022年底公司其他应收款前五名情况

(单位：亿元)

| 单位名称            | 款项性质 | 期末金额 | 占比<br>(%) |
|-----------------|------|------|-----------|
| 国资公司            | 往来款  | 3.85 | 35.49     |
| 新疆通力塔格拉克水电有限公司  | 往来款  | 1.35 | 12.47     |
| 乌鲁木齐市财政局        | 其他   | 0.91 | 8.41      |
| 新疆维吾尔自治区交通建设管理局 | 保证金  | 0.39 | 3.63      |

|              |    |      |       |
|--------------|----|------|-------|
| 新疆城建工程建设有限公司 | 借款 | 0.44 | 4.05  |
| 合计           | -- | 6.95 | 64.05 |

注：尾差系四舍五入所致  
资料来源：公司审计报告

2020—2022年底，公司存货变动不大。2022年底，公司存货较2021年底增长1.78%，主要由开发成本38.97亿元（占77.62%，主要为在建房地产开发项目和计划开发土地）和开发产品9.39亿元（占18.71%，主要为已完工房地产开发项目）构成。公司累计计提存货跌价准备0.32亿元。

2021年底，受公司执行新会计准则影响，公司新增合同资产5.59亿元。2022年底，公司合同资产较2021年底下降25.41%，全部为已完工未结算建造合同资产。

#### （2）非流动资产

2020—2022年底，公司非流动资产持续增长，年均复合增长49.91%。2022年底，公司非流动资产较2021年底增长28.36%，主要系长期应收款和其他非流动资产增加所致。公司非流动资产主要由长期应收款、投资性房地产和其他非流动资产构成。

2020—2022年底，公司长期应收款快速增长，年均复合增长24.41%，主要系应收饕园项目和文化公园项目款项增加所致。2022年底，公司长期应收款较2021年底增长21.59%，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，已竣工验收，占10.20%）、应收饕园项目款（占48.76%）、应收文化公园项目款（占31.69%）和应收冷链物流项目款（占7.85%）构成。

2020—2022年底，公司投资性房地产变化不大。2022年底，公司投资性房地产较2021年底增长4.39%，均为房屋、建筑物。

2020—2022年底，公司其他非流动资产大幅增长。2021年底，公司其他非流动资产较2020年底增加20.02亿元，主要系公司执行新

会计准则，一年以上合同资产调整至其他非流动资产所致。2022年底，公司其他非流动资产较2021年底增长64.03%，主要由一年以上合同资产净值（占82.92%）和预付竞拍政府资产款（占11.14%）构成；其中一年以上合同资产计提减值准备2.62亿元。

截至2022年底，公司受限资产合计13.05亿元，主要包含货币资金9.60亿元和固定资产2.96亿元，占资产总额的6.59%。

2023年9月底，公司资产总额较2022年底增长4.96%，主要系应收账款和合同资产增加所致；公司资产结构仍以流动资产为主。

### 3. 负债及所有者权益

#### （1）所有者权益

**2020年以来，公司所有者权益变动不大，以实收资本和资本公积为主。**

2020—2022年底，公司所有者权益变动不大。2022年底，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和少数股东权益构成。

2021年底，公司实收资本较2020年底增长14.27%，系公司将资本公积1.30亿元（交旅投于2020年向公司注资款项）转增至实收资本所致。2022年底，公司实收资本较2021年底保持稳定。

2020—2022年底，公司资本公积年均复合下降1.59%。其中，2021年底，公司资本公积较2020年底下降3.15%，主要系①资本公积1.30亿元转增实收资本②公司收到政府无偿划拨资产0.41亿元③专项资金0.40亿元转入资本公积所致。2022年底，公司资本公积较2021年底无变化，主要由股东注入资金、上市公司资产重组时注入资产、政府拨款及划拨的资产构成。

2023年9月底，公司所有者权益规模和结构较2022年底变动不大，其中资本公积因收回鸿业公司合作方股权略有下降。

表10 公司所有者权益主要构成情况

| 项目      | 2020 年底    |           | 2021 年底    |           | 2022 年底    |           | 2023 年 9 月底 |           |
|---------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元)  | 占比<br>(%) |
| 实收资本    | 9.11       | 28.10     | 10.41      | 31.76     | 10.41      | 31.96     | 10.41       | 32.29     |
| 资本公积    | 16.20      | 49.97     | 15.69      | 47.88     | 15.69      | 48.18     | 15.66       | 48.57     |
| 未分配利润   | 3.20       | 9.87      | 2.60       | 7.94      | 2.56       | 7.86      | 2.59        | 8.05      |
| 少数股东权益  | 3.10       | 9.56      | 3.30       | 10.06     | 3.12       | 9.58      | 2.79        | 8.67      |
| 所有者权益合计 | 32.42      | 100.00    | 32.77      | 100.00    | 32.57      | 100.00    | 32.24       | 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

## (2) 负债

2020 年以来，公司负债水平及债务负担均较快上升，债务负担较重，存在一定的集中兑付压力。

2020—2022 年底，公司负债规模持续增长，

年均复合增长 19.60%。2022 年底，公司负债总额较 2021 年底增长 26.57%，主要系应付票据、合同负债和其他流动负债增加所致。公司负债结构以流动负债为主，主要负债构成情况详见下表。

表 11 公司负债主要构成情况

| 项 目     | 2020 年底    |           | 2021 年底    |           | 2022 年底    |           | 2023 年 9 月底 |           |
|---------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元) | 占比<br>(%) | 金额<br>(亿元)  | 占比<br>(%) |
| 流动负债合计  | 99.31      | 85.89     | 104.03     | 79.61     | 132.98     | 80.40     | 133.84      | 76.25     |
| 短期借款    | 21.40      | 18.51     | 20.40      | 15.61     | 20.24      | 12.23     | 25.75       | 14.67     |
| 应付票据    | 2.02       | 1.75      | 6.01       | 4.60      | 12.44      | 7.52      | 2.56        | 1.46      |
| 应付账款    | 9.04       | 7.81      | 10.98      | 8.40      | 12.35      | 7.47      | 12.82       | 7.30      |
| 预收款项    | 13.16      | 11.38     | 0.01       | 0.01      | 0.12       | 0.07      | 0.23        | 0.13      |
| 其他应付款   | 18.84      | 16.29     | 18.02      | 13.79     | 18.18      | 10.99     | 20.96       | 11.94     |
| 合同负债    | 0.00       | 0.00      | 9.23       | 7.06      | 16.01      | 9.68      | 18.85       | 10.74     |
| 其他流动负债  | 29.29      | 25.33     | 33.58      | 25.69     | 41.27      | 24.95     | 51.79       | 29.50     |
| 非流动负债合计 | 16.32      | 14.11     | 26.65      | 20.39     | 32.41      | 19.60     | 41.70       | 23.75     |
| 长期借款    | 10.75      | 9.29      | 12.15      | 9.30      | 15.95      | 9.65      | 23.24       | 13.24     |
| 长期应付款   | 4.00       | 3.46      | 10.60      | 8.11      | 11.60      | 7.01      | 13.60       | 7.75      |
| 负债总额    | 115.63     | 100.00    | 130.68     | 100.00    | 165.39     | 100.00    | 175.54      | 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

2020—2022 年底，公司流动负债持续增长，年均复合增长 15.72%。2022 年底，公司流动负债较 2021 年底增长 27.83%，主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、合同负债和其他流动负债构成。

2020—2022 年底，公司短期借款持续下降，年均复合下降 2.76%。2022 年底，公司短期借

款较 2021 年底下降 0.81%；公司短期借款由保证借款（占 77.86%）和信用借款（占 22.14%）构成。

2020—2022 年底，公司应付票据快速增长，年均复合增长 148.22%。2022 年底，公司应付票据较 2021 年底增长 107.11%，由银行承兑汇票（占 31.68%）和商业承兑汇票（占 68.32%）

构成。

2020—2022 年底，公司应付账款持续增长，年均复合增长 16.91%。2022 年底，公司应付账款较 2021 年底增长 12.44%，主要由应付材料款（占 46.08%）、工程款（占 8.61%）和劳务款（占 26.07%）构成。从账龄看，1 年以内的占 63.99%，1~2 年的占 16.59%。

2021 年底，公司新增合同负债 9.23 亿元，系受新准则影响由预收款项调入的预售房款和预收工程款。2022 年底，公司合同负债较 2021 年底增长 73.46%，主要系新增预收工程款所致；公司合同负债主要由预售房款（占 14.94%）和预收工程款（占 77.32%）构成。

2020—2022 年底，公司其他应付款波动下降，年均复合下降 1.77%。2022 年底，公司其他应付款较 2021 年底变动不大，主要由暂管资金（占 21.16%，乌鲁木齐市投资建筑工程施工管理中心向公司划拨市属统建房专项资金，未来依靠房产销售收入偿还该笔款项）、往来款（占 13.69%）和借款及利息（占 61.27%，主要系向股东乌交旅和乌鲁木齐热力（集团）有限公司的借款）构成。公司其他应付款中有息部分已调整至短期债务计算。

2020—2022 年底，公司其他流动负债持续增长，年均复合增长 18.70%。2022 年底，公司其他流动负债较 2021 年底增长 22.93%；公司其他流动负债主要为预提费用（占 89.45%）。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预提费用。

2020—2022 年底，公司非流动负债大幅增长，年均复合增长 40.93%。2022 年底，公司非流动负债较 2021 年底增长 21.63%，主要由长期借款和长期应付款构成。

2020—2022 年底，公司长期借款持续增长，年均复合增长 21.84%。2022 年底，公司长期借款较 2021 年底增长 31.26%；公司长期借款主要包括银行借款、信托借款和融资租赁款，后两者占比较小。

2020—2022 年底，公司长期应付款快速增长，年均复合增长 70.29%。2021 年底，公司长期应付款较 2020 年底增长系公司收到文化公园项目专项资金 5.00 亿元和饕园项目专项资金 1.60 亿元所致。2022 年底，公司长期应付款较 2021 年底增长 9.43%，全部为专项资金。依据专项债相关文件，专项债本息由项目管理单位及运营单位负责偿付，公司受托管理上述专项债项目并承担支付专项债本息的责任，本报告将长期应付款中有息部分调整至长期债务计算。

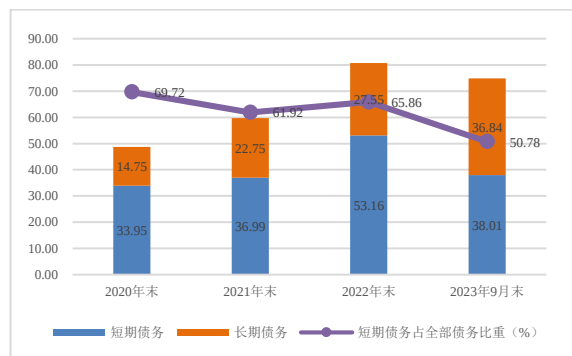
2022 年底，公司其他非流动负债较 2021 年底增长 40.60%，全部为一年以上合同负债。

2023 年 9 月底，公司负债总额较 2022 年底增长 6.14%，主要系其他流动负债和长期借款增加所致；公司负债结构仍以流动负债为主。

有息债务方面，2020—2022 年底，公司全部债务持续增长，年均复合增长 28.74%。2022 年底，公司全部债务较 2021 年底增长 35.10%，以短期债务为主。从债务指标来看，2020—2022 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均持续增长。

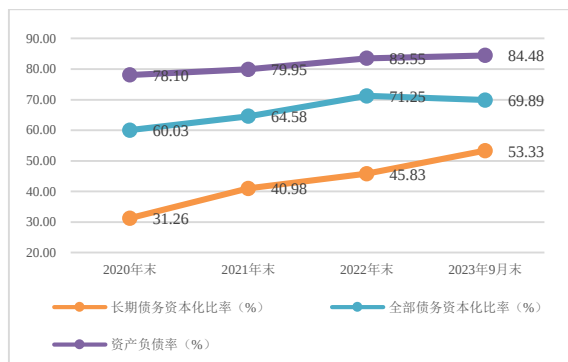
2023 年 9 月底，公司全部债务较 2022 年底下降 7.27%。债务结构方面，短期债务占比有所下降。从债务指标来看，2023 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较 2022 年底分别上升 0.93 个百分点、下降 1.36 个百分点和上升 7.50 个百分点。

图 1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

图 2 公司债务杠杆水平



资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

从债务期限分布看，截至 2023 年 9 月底，公司一年内到期的有息债务为 38.01 亿元，存在一定的集中偿付压力。

#### 4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业总收入有所波动，期间费用控制能力尚可；非经常性损益对利润总额的影响较大，公司整体盈利能力较弱。

2020—2022 年，公司营业总收入和营业成本分别年均复合下降 1.10%和 1.58%；同期，公司营业利润率波动上升。

表 12 公司盈利能力情况（单位：亿元）

| 项目     | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------|--------|--------|--------|
| 营业总收入  | 41.30  | 40.90  | 40.39  |
| 营业成本   | 36.74  | 35.82  | 35.59  |
| 期间费用   | 3.41   | 3.20   | 3.44   |
| 资产减值损失 | -0.89  | 0.10   | -0.20  |
| 其他收益   | 0.13   | 0.06   | 0.03   |
| 投资收益   | 0.19   | 0.01   | -0.01  |
| 信用减值损失 | 0.00   | -0.13  | -0.57  |
| 利润总额   | 0.36   | 0.90   | 0.26   |
| 营业利润率  | 9.97%  | 9.85%  | 11.02% |
| 总资本收益率 | 2.11%  | 2.09%  | 1.94%  |
| 净资产收益率 | 0.64%  | 0.92%  | 0.01%  |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从期间费用来看，2020—2022 年，公司期间费用变动不大，主要由管理费用和财务费用构成。同期，公司期间费用率分别为 8.25%、7.84%和 8.52%。

非经常损益方面，2020 年，公司投资收益主要来自处置长期股权投资产生的投资收益。2020—2022 年，公司其他收益主要为政府补助。2020 年，公司资产减值损失主要来自坏账损失和固定资产减值损失。2021 年，受一年以上合同资产减值损失转回影响，公司资产减值损失为正。2022 年，公司资产减值损失主要来自一年以上合同资产减值损失及长期股权投资减值损失。公司信用减值损失主要来自应收账款和其他应收款坏账损失。整体看，公司非经常性损益对利润总额的影响较大。

从盈利指标来看，2020—2022 年，公司总资本收益率持续下降，净资产收益率波动下降。

2023 年 1—9 月，公司实现营业总收入 21.99 亿元，相当于 2022 年全年的 54.44%；利润总额 0.08 亿元，营业利润率 10.63%。

#### 5. 现金流分析

2020—2022 年，公司经营活动现金持续净流入，收入实现质量较好；投资活动现金转为净流出；随着存量债务逐步到期，在建及拟建项目持续推进，公司面临较大的融资需求。

经营活动方面，2020—2022 年，公司经营活动现金流入量波动下降，年均复合下降 4.48%，主要由主营业务回款、政府专项债拨付款、代管统建房款及承兑保证金、往来款构成；同期，公司现金收入比波动增长，整体收入实现质量较好。2020—2022 年，公司经营活动现金流出量持续增长，年均复合增长 2.19%，主要由项目建设投入、往来款和保证金支出等构成。2020—2022 年，公司经营活动现金流持续净流入，规模波动下降。

表 13 公司现金流情况

| 项目                    | 2020 年       | 2021 年       | 2022 年       | 2023 年 1—9 月 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 经营活动现金流入量（亿元）         | 54.51        | 45.96        | 49.74        | 40.13        |
| 经营活动现金流出量（亿元）         | 44.17        | 45.24        | 46.12        | 49.25        |
| <b>经营活动现金流量净额（亿元）</b> | <b>10.34</b> | <b>0.72</b>  | <b>3.62</b>  | <b>-9.12</b> |
| 投资活动现金流入量（亿元）         | 2.41         | 0.20         | 0.01         | 0.02         |
| 投资活动现金流出量（亿元）         | 1.87         | 0.46         | 4.44         | 0.18         |
| <b>投资活动现金流量净额（亿元）</b> | <b>0.54</b>  | <b>-0.25</b> | <b>-4.44</b> | <b>-0.16</b> |
| 筹资活动现金流入量（亿元）         | 42.21        | 29.62        | 47.93        | 40.81        |
| 筹资活动现金流出量（亿元）         | 46.62        | 29.27        | 38.94        | 37.97        |
| <b>筹资活动现金流量净额（亿元）</b> | <b>-4.41</b> | <b>0.36</b>  | <b>8.99</b>  | <b>2.84</b>  |
| 现金收入比                 | 95.05%       | 91.78%       | 100.49%      | 109.05%      |

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表整理

投资活动方面，2020—2022 年，公司投资活动现金流入流出规模较小。2020 年，公司收回投资收到的现金 2.33 亿元，主要为公司收回的借款及利息。2022 年，公司支付购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 4.36 亿元，主要用于购置 41 处政府资产（主要为商铺）。2020—2022 年，公司投资活动现金流量净额由正转负，净流出规模有所扩大。

筹资活动方面，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入量波动增长，年均复合增长 6.56%。公司筹资活动现金流入主要由银行借款、信托借款、融资租赁款、当地国有企业之间借款和股东注资等构成。其中，2020 年，公司收到其他与筹资活动有关的现金 6.70 亿元，系公司收到交旅投借款 5.70 亿元和国资公司借款 1.00 亿元。2022 年，公司收到其他与筹资活动有关的现金 12.33 亿元，主要来自承兑汇票贴现款和非金融机构借款。2020—2022 年，公司筹资活动现金流出量波动下降，年均复合下降 8.61%；公司筹资活动现金流出主要由偿还债务本息所支付的现金、偿还当地国有企业借款和融资服务费等构成。其中，2020 年，公司支付其他与筹资活动有关的现金 5.30 亿元，系公司支付国资公司借款 5.00 亿元、偿还交旅投借款 0.30 亿元。2022 年，公司支付其他与筹资活动有关的现金 10.46 亿元，主要为票据保证金存

款。2020—2022 年，公司筹资活动现金流量净额由负转正。

2023 年 1—9 月，公司经营活动现金流量净额-9.12 亿元，投资活动现金流量净额-0.16 亿元，筹资活动现金流量净额 2.84 亿元。

#### 6. 偿债指标

**公司短期偿债能力指标表现较弱，长期偿债能力指标表现一般。公司无对外担保，间接融资渠道亟需拓宽。**

从短期偿债能力指标看，2020—2022 年底，公司流动比率持续下降，速动比率波动下降，2023 年 9 月底上述指标分别为 103.14%和 54.96%。2020—2022 年，公司经营活动现金流量净额对流动负债和短期债务保障能力弱。2020—2022 年底，公司现金短期债务比波动增长；2023 年 9 月底为 0.56 倍。公司短期偿债能力指标较弱。

从长期偿债能力指标看，2020—2022 年，公司 EBITDA 波动增长；EBITDA 利息倍数有所波动；全部债务/EBITDA 波动上升。2020—2022 年，公司经营活动现金流量净额对全部债务保障能力弱。2020 年和 2022 年经营活动现金流量净额对利息支出保障能力尚可，2021 年经营活动现金流量净额对利息支出保障能力较弱。公司长期偿债能力指标表现一般。

表 14 公司主要偿债能力指标

| 项目       | 2020 年          | 2021 年 | 2022 年 |
|----------|-----------------|--------|--------|
| 短期偿债能力指标 | 流动比率 (%)        | 117.91 | 105.02 |
|          | 速动比率 (%)        | 66.41  | 52.53  |
|          | 经营现金/流动负债 (%)   | 10.41  | 0.69   |
|          | 经营现金/短期债务 (倍)   | 0.30   | 0.02   |
|          | 现金短期债务比 (倍)     | 0.57   | 0.53   |
| 长期偿债能力指标 | EBITDA (亿元)     | 2.21   | 2.86   |
|          | 全部债务/EBITDA (倍) | 22.07  | 20.87  |
|          | 经营现金/全部债务 (倍)   | 0.21   | 0.01   |
|          | EBITDA 利息倍数 (倍) | 0.94   | 1.16   |
|          | 经营现金/利息支出 (倍)   | 4.40   | 0.29   |

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同  
资料来源：联合资信整理

截至 2023 年 9 月底，公司无对外担保。

银行授信方面，截至 2023 年 10 月底，公司共计获得银行授信额度 40.97 亿元，尚未使用授信 1.75 亿元。

#### 7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部资产、所有者权益和收入占合并口径比重高，公司本部债务负担较重，存在集中兑付压力。

2022 年底，公司本部资产总额 200.62 亿元，较上年底增长 33.95%，占合并口径的 101.35%。其中，流动资产 131.43 亿元，非流动资产 69.19 亿元。

2022 年底，公司本部负债总额 167.51 亿元，较上年底增长 43.72%，占合并口径的 101.28%。其中，流动负债 136.06 亿元，非流动负债 31.45 亿元，负债结构同合并口径。2022 年底，公司本部全部债务 78.57 亿元，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 83.49% 和 70.35%；现金短期债务比为 0.60 倍。公司本部债务负担较重，存在集中兑付压力。

2022 年底，公司本部所有者权益 33.12 亿元，较上年底变化不大，占合并口径的 101.68%。

2022 年，公司本部实现营业总收入 40.46 亿元，占合并口径的 100.18%；利润总额 0.29 亿元。

2022 年，公司本部经营活动现金流净额 8.14 亿元，投资活动现金流净额 -4.21 亿元，筹资活动现金流净额 3.71 亿元。

#### 八、外部支持

公司是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业，在资金及资产注入、政府补贴和债务担保等方面获得股东和政府的持续支持。

##### 1. 支持能力

公司控股股东交旅投是乌鲁木齐市重要的交通和文化旅游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 100% 股权并在股权划转、资金注入、政府补贴等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。乌鲁木齐市经济及财政实力在新疆自治区保持领先，2020—2022 年，乌鲁木齐市经济持续发展，一般公共预算收入维持较高水平。乌鲁木齐政府支持能力很强。

##### 2. 支持意愿

公司是交旅投旗下负责工程施工业务的重要子公司，也是乌鲁木齐市重要的建筑施工企业。2020—2022 年，公司在资金及资产注入、政府补贴和债务担保等方面获得股东和政府的

持续支持。

#### **资金及资产注入**

2017 年 10 月，国资公司、城投公司、建发公司和国经公司以货币形式向公司合计出资 7.69 亿元，其中 2.35 亿元计入“实收资本”，5.34 亿元计入“资本公积”。

2020 年，交旅投向公司合计注资 1.30 亿元，计入“资本公积”，后于 2021 年上半年转增实收资本。2020 年，根据《关于申请返还用于棚户区改造征收建设及支付安置房购房款的请示》（乌房办〔2014〕30 号）、《关于对申请返还土地出让金用于棚户区改造征收建设及支付安置房购房款请示的意见》（乌财建〔2014〕233 号）等文件，乌鲁木齐市财政局前期已拨付的棚户区改造项目专项资金 0.59 亿元，转入“资本公积”。

2021 年，公司收到政府无偿划拨资产 0.41 亿元，计入“资本公积”；依据《关于对乌鲁木齐市馕文化产业园（二期）立项的批复》（水发改函〔2020〕270 号）及《关于馕文化产业园（二期）项目立项变更的函》，前期已下达的馕文化产业园（二期）工程专项资金 0.40 亿元，于 2021 年转入资本公积。

#### **政府补贴**

2020—2022 年，公司分别获得政府补助 0.13 亿元、0.06 亿元和 0.03 亿元，计入“其他收益”科目。

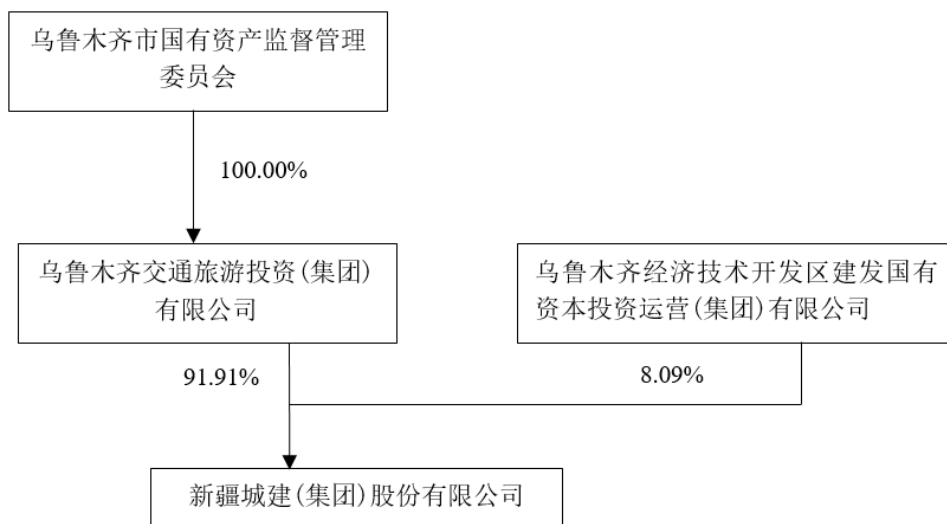
#### **借款担保**

截至 2023 年 10 月底，交旅投对公司的担保余额为 28.29 亿元。

## **九、结论**

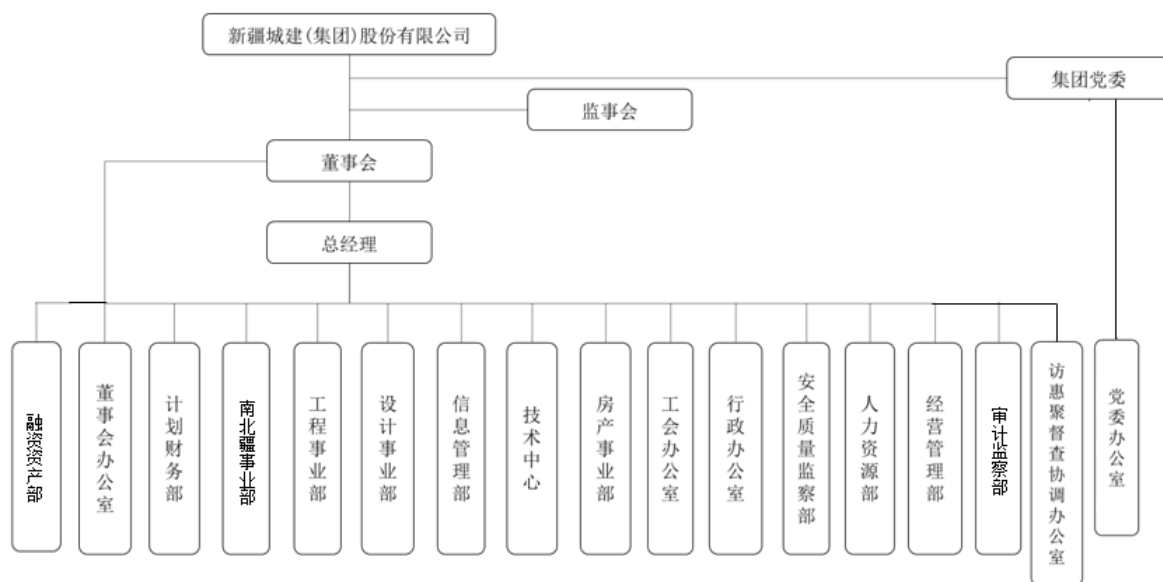
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析和评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 附件 1-1 截至 2023 年 9 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 9 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-3 截至 2023 年 9 月底公司合并范围内子公司情况

| 子公司名称                | 持股比例（%） |        | 取得方式       |
|----------------------|---------|--------|------------|
|                      | 直接      | 间接     |            |
| 新疆城建物业有限责任公司         | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建环保有限公司           | 51.22   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建材料有限责任公司         | --      | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建集团阿克苏兴业建设有限公司    | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 安徽新徽置业有限公司           | 51.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆凯乐新材料有限公司          | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 吉林凯乐新材料有限公司          | 85.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆鑫立城建筑材料科技研究院（有限公司） | 51.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 乌鲁木齐国经房地产开发有限公司      | 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        | 62.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建国瑞装备有限公司         | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 德惠市皓源陶瓷页岩有限责任公司      | 80.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建丝路工程项目管理有限公司     | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 阿克苏城建物业服务有限责任公司      | --      | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建鸿业投资发展有限公司       | 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       | 100.00  | --     | 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     | 67.00   | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建国盛建设发展有限公司       | 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      | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆驿诺园区开发建设有限公司       | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建国润物业服务有限公司       | --      | 65.00  | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆国鸿房地产开发有限公司        | 100.00  | --     | 同一控制下的企业合并 |
| 新疆城建国信工程有限公司         | 100.00  | --     | 设立         |
| 新疆驿顺达置业管理有限公司        | --      | 100.00 | 设立         |
| 新疆驿诚建筑劳务有限公司         | 100.00  | --     | 设立         |
| 海南驿荣和久贸易有限公司         | --      | 100.00 | 设立         |
| 新疆驿佳房地产开发有限公司        | 100.00  | --     | 设立         |
| 新疆驿隆佳合房地产销售代理有限公司    | 100.00  | --     | 设立         |
| 四川裕新锦城房地产开发有限公司      | 100.00  | --     | 设立         |
| 新疆城建集团四川工程建设有限公司     | 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”）100.00%股权，驿路公司主要负责馕园项目（政府专项债项目）的运营，故公司未将其纳入合并范围

资料来源：公司提供

## 附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 9 月 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 19.45  | 19.45  | 35.89  | 21.27      |
| 资产总额（亿元）       | 148.05 | 163.45 | 197.96 | 207.79     |
| 所有者权益（亿元）      | 32.42  | 32.77  | 32.57  | 32.24      |
| 短期债务（亿元）       | 33.95  | 36.99  | 53.16  | 38.01      |
| 长期债务（亿元）       | 14.75  | 22.75  | 27.55  | 36.84      |
| 全部债务（亿元）       | 48.70  | 59.75  | 80.72  | 74.85      |
| 营业总收入（亿元）      | 41.30  | 40.90  | 40.39  | 21.99      |
| 利润总额（亿元）       | 0.36   | 0.90   | 0.26   | 0.08       |
| EBITDA（亿元）     | 2.21   | 2.86   | 2.80   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 10.34  | 0.72   | 3.62   | -9.12      |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 1.28   | 1.42   | 1.69   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 0.82   | 0.68   | 0.66   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 0.32   | 0.26   | 0.22   | --         |
| 现金收入比（%）       | 95.05  | 91.78  | 100.49 | 109.05     |
| 营业利润率（%）       | 9.97   | 9.85   | 11.02  | 10.63      |
| 总资本收益率（%）      | 2.11   | 2.09   | 1.94   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 0.64   | 0.92   | 0.01   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 31.26  | 40.98  | 45.83  | 53.33      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 60.03  | 64.58  | 71.25  | 69.89      |
| 资产负债率（%）       | 78.10  | 79.95  | 83.55  | 84.48      |
| 流动比率（%）        | 117.91 | 105.02 | 96.55  | 103.14     |
| 速动比率（%）        | 66.41  | 52.53  | 55.90  | 54.96      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 10.41  | 0.69   | 2.72   | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 0.57   | 0.53   | 0.68   | 0.56       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.94   | 1.16   | 0.94   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 22.07  | 20.87  | 28.85  | --         |

注：将其他应付款中有息部分调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分调整至长期债务核算；本报告将合同资产并入存货计算速动比率、存货周转次数；公司 2023 年三季度财务数据未经审计

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

## 附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 9 月 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 16.27  | 15.22  | 31.24  | 18.30      |
| 资产总额（亿元）       | 140.60 | 149.77 | 200.62 | 212.94     |
| 所有者权益（亿元）      | 32.85  | 33.22  | 33.12  | 33.90      |
| 短期债务（亿元）       | 33.35  | 34.43  | 51.84  | 31.47      |
| 长期债务（亿元）       | 14.75  | 22.27  | 26.73  | 35.96      |
| 全部债务（亿元）       | 48.09  | 56.69  | 78.57  | 67.42      |
| 营业总收入（亿元）      | 37.14  | 33.93  | 40.46  | 22.43      |
| 利润总额（亿元）       | 0.14   | 0.78   | 0.29   | 0.78       |
| EBITDA（亿元）     | 2.38   | 3.24   | 3.37   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 1.49   | 2.58   | 8.14   | -7.57      |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 1.08   | 1.17   | 1.60   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 3.39   | 2.23   | 2.34   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 0.31   | 0.23   | 0.23   | --         |
| 现金收入比（%）       | 87.08  | 84.53  | 79.15  | 140.24     |
| 营业利润率（%）       | 6.91   | 8.42   | 8.45   | 10.81      |
| 总资本收益率（%）      | 3.57   | 3.09   | 2.84   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 2.35   | 1.28   | 0.64   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 30.98  | 40.13  | 44.66  | 51.47      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 59.42  | 63.05  | 70.35  | 66.54      |
| 资产负债率（%）       | 76.64  | 77.82  | 83.49  | 84.08      |
| 流动比率（%）        | 118.61 | 103.94 | 96.60  | 103.30     |
| 速动比率（%）        | 107.11 | 85.06  | 92.33  | 98.87      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 1.63   | 2.82   | 5.98   | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 0.49   | 0.44   | 0.60   | 0.58       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 1.07   | 1.34   | 1.11   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 20.23  | 17.47  | 23.34  | --         |

注：已将其他应付款中有息部分调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分调整至长期债务核算；本报告将合同资产并入存货计算速动比率、存货周转次数；公司 2023 年三季度财务数据未经审计

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

| 指标名称            | 计算公式                                                          |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                               |
| 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) <sup>1/(n-1)</sup> - 1] × 100% |
| 利润总额年复合增长率      |                                                               |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                               |
| 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                                                 |
| 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%                                 |
| <b>盈利指标</b>     |                                                               |
| 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%                         |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                               |
| 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%                                           |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                               |
| EBITDA 利息倍数     | EBITDA / 利息支出                                                 |
| 全部债务 / EBITDA   | 全部债务 / EBITDA                                                 |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                               |
| 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) / 流动负债合计 × 100%                                 |
| 经营现金流动负债比       | 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其含义

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 评级展望设置及其含义

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、发展中等四种：

| 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 |

## 联合资信评估股份有限公司关于 新疆城建（集团）股份有限公司的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。