

债券代码： 175937.SH

债券简称： 21 乌房 01

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年
公开发行人公司债券(第一期)
受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

住所：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元
广场(新疆财富中心)C 座



债券受托管理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2022 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司公司债券年度报告(2022 年)》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	3
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期债券的主要条款.....	3
第二章 受托管理人履职情况	6
一、发行人资信情况.....	6
二、担保物资信情况.....	6
三、募集资金使用情况.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2022 年度经营情况.....	8
三、发行人 2022 年度财务情况.....	10
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	12
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	14
一、本期债券募集资金情况.....	14
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	14
三、专项账户开立及运作情况.....	14
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	15
一、内外部增信机制及变动情况.....	15
二、偿债保障措施情况.....	15
三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	15
第六章 债券持有人会议召开情况	16
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	18
第九章 本期债券跟踪评级情况	19
第十章 其他事项	20
一、发行人的对外担保情况.....	20
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	20
三、相关当事人.....	20
四、其他重大事项.....	20

第一章 本期债券概况

一、债券名称

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)

二、债券简称及代码

债券简称	代码
21 乌房 01	175937.SH

三、核准文件及核准规模

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 13 亿元的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]779 号）。

四、本期债券的主要条款

- 1、发行规模：**不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。
- 2、票面金额：**人民币 100.00 元。
- 3、发行价格：**按面值平价发行。
- 4、债券期限：**本期债券 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 5、上市场所：**上海证券交易所
- 6、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管记载。债券发行结束后，债券持有人按照有关机构的规定进行债券的交易、质押等操作。
- 7、票面利率：**5.30%，本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定

本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

8、起息日：2021 年 4 月 20 日

9、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 20 日。若投资者于第 3 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2022 至 2024 年每年的 4 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

10、兑付日：2026 年 4 月 20 日

11、计息期间：本期债券采用附息式固定利率。单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

12、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、担保情况：本债券无担保。

14、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、募集资金用途：本期债券募集资金在一次性扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券。本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券（16 乌房 01）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还到期公司债券时间。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若发行时间在有息债务偿付日后，则公司先行使用自有资金偿还有息债务，待本期债券

发行后再置换自有资金。

16、受托管理人：国开证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履职情况

一、发行人资信情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的最新主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

2022 年末，发行人的流动比率为 1.91，速动比率为 0.69，资产负债率为 81.52%，贷款偿还率与利息偿付率均为 100%。2022 年末，本公司合并口径有息债务余额为 563.82 亿元。按贷款类别，公司信用类债券余额 13 亿元，银行贷款余额 520.12 亿元，非银行金融机构贷款 14.80 亿元，其他有息债务余额 15.90 亿元。按到期时间，1 年内到期有息债务 53.49 亿元，1 年以上到期有息债务 510.33 亿元。存量有息债务主体为棚户区改造项目形成的银行贷款，还款资金来源为市政府财政性资金，回款有良好保障，发行人需自行兑付本息的有息债务规模较少。

总体来看，发行人资信情况较好，具备较强的偿债能力。

项目	2022年度	2021年度	报告期末与上年度末增减(%)
资产负债率(%)	81.52	81.54	-0.02
流动比率(倍)	1.91	2.25	-15.11
速动比率(倍)	0.69	0.87	-20.69
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-

二、担保物资信情况

本期债券不涉及担保物。

三、募集资金使用情况

发行人在《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中披露该项债券用途为归还前期发行的公司债券。该债券于 2021 年 4 月 20 日发行，晚于 16 乌房 01 的偿付日。按照募集说明书约定，发行人使用自有资金偿还有息债务(16 乌房 01)，本期债券发行后的募集资金用于置换自有资金。即，发行人使用自有资金偿还有息债务(16 乌房 01)，本债券发行后的募集资金用于置换自有资金，用途与募集说明书一致。2022 年不涉及使用本期债券募集资金的情况。

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司(以下简称:“发行人”、“乌房集团”、“公司”)系乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会 100%控股的国有企业,乌房集团作为乌鲁木齐市国有资产经营管理的重要主体,承担乌鲁木齐市保障性住房经营管理、城市供暖、公共设施施工及安保服务等关系国计民生的建设任务,在业务发展上得到了乌鲁木齐市委市政府的长期高度重视。发行人母公司具有房地产开发二级资质,是乌鲁木齐市重要的公共租赁住房运营主体和棚户区改造项目投融资主体;子公司乌鲁木齐热力(集团)有限公司是乌鲁木齐市最大的集中供热企业,供热规模为全疆企业之首。

乌房集团的经营范围覆盖城市集中供热、安保服务、房屋租赁管理、工程施工、房地产开发、物业管理等多个板块。

供暖业务由发行人子公司乌鲁木齐热力(集团)有限公司、乌鲁木齐市友好热力有限责任公司负责运营。2019 年底,发行人收购了全市最大的供暖企业——乌鲁木齐热力(集团)有限公司后,供热区域覆盖天山区、沙依巴克区、水磨沟区、米东区、新市区、头屯河区、乌鲁木齐县等,供暖面积大幅增加,供暖业务成为发行人营业收入占比最大的业务板块。

安保业务由发行人子公司乌鲁木齐安保(集团)有限公司负责运营。2019 年底,发行人收购了乌鲁木齐安保(集团)有限公司。安保业务服务区域主要集中在乌鲁木齐市,服务内容主要是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,提供安保服务后,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。

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

工程施工业务主要由发行人子公司乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司、乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限责任公司负责运营。恒信民生具有建筑工程施工总承包一级和市政公用工程总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级等资质,恒信博源具有

建筑工程施工总承包三级、公路工程施工总承包三级等资质，业务主要集中在乌鲁木齐市，通过招投标承接集团内外部房地产施工、房屋维修、市政工程等项目。

房屋租赁业务由发行人子公司乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司、乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司负责运营。公司的租赁房屋包括公租房、既有公房、商业房屋和其他等 4 类。发行人是乌鲁木齐市公租房的重要建设主体，承担着乌鲁木齐市绝大部分的公租房的统一运营管理。由于历史改制原因，公司目前还保有一定存量的国有直管公房（既有公房），公司对于这部分存量公房的处理方式主要为租赁，但对于符合出售条件的直管公房也可对其承租人进行销售。商业房屋主要公租房小区配建及直管公房中的商铺。根据乌鲁木齐市发展和改革委员会和乌鲁木齐市住房保障和房产管理局相关文件，公租房和既有公房租金按照出租对象的收入水平，采取分档计租的政策，公租房租金目前分八档，既有公房主要分两档。商业房屋租金依据市场价格协议约定。从租赁收入构成上看，公租房、商业房屋的租赁收入占比较大。

物业管理业务主要由发行人子公司乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限责任公司负责运营，负责乌房集团运营的保障房物业管理服务、乌房集团开发建设项目物业管理服务以及外接其他项目的物业管理服务。

二、发行人 2022 年度经营情况

1、主营业务分板块情况

单位：亿元，%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
供暖业务	16.36	17.54	-7.21	43.86	15.76	17.52	-11.17	42.90
房产销售	10.97	8.96	18.32	29.41	3.95	2.85	27.85	10.75
安保业务	4.66	3.84	17.60	12.49	5.93	5.01	15.51	16.14
房屋出租	1.66	0.33	80.12	4.45	2.67	0.30	88.76	7.27
建筑施工	1.59	1.47	7.55	4.26	6.62	5.47	17.37	18.02
物业管理	0.57	0.57	-	1.53	0.71	0.62	12.68	1.93
停车服务	0.19	0.19	-	0.51	0.24	0.21	12.50	0.65
其他主营业务	0.60	0.44	26.67	1.61	0.39	0.24	38.46	1.06
其他业务	0.70	0.27	61.43	1.88	0.47	0.02	95.74	1.28
合计	37.30	33.61	9.89	100.00	36.74	32.24	12.25	100.00

2、主营业务收入及成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，相关变

动背后的原因如下:

2022 年度, 房产销售板块的营业收入较去年同比增长 178%, 营业成本较去年同比增长 214%, 毛利率较去年降幅为 34%, 主要原因一是房地产销售受开发项目周期性影响, 2022 年度紫云台西区交付, 前期收到的售房款确认收入, 导致售房板块收入、成本增加较多; 二是紫云台西区项目较上年同期山水佳苑一期项目的毛利率水平有所下降, 造成整体毛利率下降。

2022 年度, 房屋出租板块的营业收入较去年同比下降 38%, 主要原因是公司响应政府号召, 体现国有企业社会责任, 对承租乌房集团房屋的中小微企业、个体工商户减免 2022 年 6-12 月的租金, 对个人租户减免 2022 年 8-12 月的租金, 累计减免租金 1.20 亿元。

2022 年度, 建筑施工板块营业收入较去年同比下降 76%, 营业成本较去年同比下降 73%, 毛利率较去年降幅达到 57%, 主要原因是承揽工程量减少, 导致营业收入、营业成本下降; 个别项目因不可抗力工期延误、劳务成本增加, 导致项目亏损, 毛利率为负, 拉低整体建筑施工板块毛利率水平。

2022 年度, 物业板块的毛利率较上年同期下降 100%, 主要原因是公司响应政府号召, 体现国有企业社会责任, 对服务范围内低保、低收、个体工商户及老弱病残幼等群体减免 4 个月的物业服务费, 对其他普通住宅居民家庭减免 3 个月物业费, 导致物业收入下降 0.15 亿元, 相应物业管理成本下降约 0.05 亿元。毛利润较上年下降约 0.10 亿元。

2022 年度, 供热板块毛利率较去年同比增长 35.71%, 主要原因是供暖面积增加约 270 万 m², 导致营业收入增加, 同时因实施节能增效措施、有效控制供热成本, 导致毛利率有所增长。

3、非经常性损益情况

2022 年度, 利润总额 11,178.72 万元; 非经常性损益总额 5,014.69 万元; 2022 年度合并报表范围利润主要源自非主要经营业务, 具体情况如下:

单位: 万元

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额
投资收益	525.39	理财产品结息、其他权益工具投资持有期间的投资收益	525.39

公允价值变动损益	1,185.97	按公允价值计量的投资性房地产变动损益	1,185.97
信用减值损失	7,277.24	应收类款项计提的坏账损失	7,277.24
营业外收入	22,891.10	与企业日常活动无关的政府补助、减免增值税	13,039.55
营业外支出	4,351.13	违约赔偿金	4,351.13
主营业务-资金占用费	1,890.05	对外借款利息收入	1,890.05
资产处置收益	2.09	固定资产处置利得	2.09

4、子公司盈利情况

发行人单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20% 以上的，具体如下表：

单位：亿元

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
新疆君瑞房地产开发有限公司	是	51%	房地产开发经营,住房租赁;非居住房地产租赁;房地产经纪;停车场服务。	14.06	3.08	1.25	0.3
乌鲁木齐安保(集团)有限公司	是	100%	公司、企业、事业单位、车站、仓库等场所的安全守护,货币、有价证券、等危险物品的押运等	5.27	3.5	4.69	0.8
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	是	100%	电力、热力生产和供应;机械设备租赁,非居民房地产租赁等	72.51	18.46	16.41	-1.06

5、净利润与经营性现金流差异

2022 年度公司经营活动产生的现金净流量为-3.53 亿元，同期实现的净利润为 0.33 亿元。2022 年，发行人响应政府号召，体现国有企业社会责任，累计减免租赁板块、物业板块的租金、物业费 1.35 亿元，导致利润、经营性现金流均大幅下降。供热板块 4.13 亿元收入当年未实现现金回流，导致经营活动现金流入不足。此外，受房地产开发项目周期性影响，发行人大部分项目仍处于开发阶段，当期售房现金流入小于开发成本现金支出。故本期经营活动现金净流量与同期净利润差异较大。

三、发行人 2022 年度财务情况

2022 年末发行人存在年末余额变动比例超过 30% 的资产项目列表如下：

单位：亿元，%

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例	上期末余额	变动比例
交易性金融资产	0	0	0.1	-100
应收票据	0.13	0.01	0.04	282.71
应收账款	13.89	1.49	7.91	75.5
预付款项	3.08	0.33	2.23	38.28
其他应收款	17.92	1.92	13.31	34.59

合同资产	0	0	0.42	-100
其他流动资产	4.19	0.45	8.95	-53.17
长期待摊费用	1.67	0.18	1.15	44.48

发生变动的原因:

- 1、交易性金融资产较上年同期减少 100%，系将持有的交易性金融资产全部处置。
- 2、应收票据较上年同期增加 282.71%，主要系本期使用票据结算量较上期有所增加。
- 3、应收账款较上年同期增加 75.50%，主要系 2022 年当年热费因不可抗力未能按时收取，导致应收账款增加 4.13 亿元，以及河马泉五条次干道及两条管廊市政 PPP 项目完工，导致应收政府可用性服务费增加 0.97 亿元。
- 4、预付款项上年同期增加 38.28%，主要系 2022 年度持续开发位于河马泉新区的房地产项目，导致预付工程款增加。
- 5、其他应收款上年同期增加 34.59%，主要系对外拆借资金增加 3.77 亿元。
- 6、合同资产上年同期减少 100%，主要系河马泉五条次干道及两条管廊市政 PPP 项目完工，将合同资产全部转至应收账款核算，导致合同资产减少 0.42 亿元。
- 7、其他流动资产上年同期减少 53.17%，主要系收到进项税返还，导致其他流动资产减少 5.15 亿元，以及预缴税费增加，导致其他流动资产增加 0.6 亿元。
- 8、长期待摊费用新增 0.51 亿元，主要系热力板块新增管网、锅炉房、换热站等修缮改造工程。

2022 年末发行人存在年末余额变动比例超过 30% 的负债项目列表如下:

单位: 亿元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例	上年末余额	变动比例
短期借款	0	0	0.8	-100
应付票据	0.6	0.08	0.45	34.69
预收款项	1.57	0.21	1.08	45.31
合同负债	30.15	3.95	19.59	53.94
其他应付款	28.72	3.77	41.43	-30.68
一年内到期的非流动负债	50.02	6.56	29.64	68.76
其他流动负债	4.12	0.54	2.5	65.07
递延收益	8.47	1.11	5.26	61.03

发生变动的原因:

- 1、短期借款较上年同期减少 100%，主要为到期归还短期借款。
- 2、应付票据较上年同期增加 34.69%，主要为本期使用票据结算量较上期有所增加。
- 3、预收款项较上年同期增加 45.31%，主要为预收以后年度的租金增加约 0.5 亿元。
- 4、合同负债较上年同期增加 53.94%，主要为①新医清晏园北区、新医清晏园南区、新医阜熙园 3 个房地产开发项目预售，导致合同负债增加 19 亿元；②紫云台西区房地产开发项目交付，确认收入，导致合同负债减少 8.7 亿元。
- 5、其他应付款较上年同期减少 30.68%，主要为支付合作建设项目工程款，导致其他应付款减少约 16 亿元。
- 6、一年内到期非流动负债较上年同期增加 68.76%，主要为根据债务还款计划，2022 年度到期债务高于 2021 年度到期债务。
- 7、其他流动负债较上年同期增加 65.07%，主要为新增保理业务融资 1.5 亿元。
- 8、递延收益较上年同期增加 61.03%，主要为新增热力集团三供一业等政府补助 4.42 亿元，计入当期确认损益 1.2 亿元，导致递延收益增加 3.22 亿元。

四、发行人偿债意愿和能力分析

1、发行人偿债意愿情况

本期债券已于 2023 年 4 月 20 日正常付息，发行人各类债券还本付息情况正常，合并报表范围内不存在信用类债券逾期、有息债务未出现兑付本息违约的情况，偿债意愿正常。

2、发行人偿债能力分析

2021 年末合并报表范围内公司有息债务总额 584.36 亿元,2022 年末合并报表范围内发行人有息债务总额 563.82 亿元，有息债务同比变动-3.51%。2023 年内到期或回售的有息债务总额 53.49 亿元。报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 13 亿元，占有息债务余额的 2.31%；银行贷款余额 520.12 亿元，占有息债务余额的 92.25%；非银行金融机构贷款 14.80 亿元，占有息债务余额的 2.62%；其他有息债务余额 15.90 亿元，占有息债务余额的 2.82%。

发行人目前经营状况良好，营业收入、利润稳步增长。棚户区改造项目贷款占比达到公司存量有息负债八成以上，偿付资金有财政资金保证，不存在偿付风险。随着河马泉新区房地产开发项目陆续完工销售，发行人房地产板块利润、现金流量将稳步提升，为房地产项目贷款提供充足的还债资金。同时作为乌鲁木齐市棚户区改造项目和公租房建设运营管理主体，在资本金注入、财政补贴和政府补助等方面得到了乌鲁木齐市政府的大力支持。因此发行人偿债能力较强，债务风险可控。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

“21 乌房 01”债券募集资金 13 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

发行人在《乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中披露：本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券（16 乌房 01）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还到期公司债券时间。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若发行时间在有息债务偿付日后，则公司先行使用自有资金偿还有息债务，待本期债券发行后再置换自有资金。

该债券于 2021 年 4 月 20 日发行，晚于 16 乌房 01 的偿付日。发行人使用自有资金偿还有息债务（16 乌房 01），本债券发行后的募集资金用于置换自有资金，用途与募集说明书一致。2022 年不涉及使用本期债券募集资金的情况。

三、专项账户开立及运作情况

1、专项账户开立情况

发行人在 21 乌房 01 债发行前已与国家开发银行新疆维吾尔自治区分行签订《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，并开立募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，确保专款专用。

2、专项账户运作情况

募集资金的支付过程严格遵循公司内部管理规定，符合监管银行的管理要求。专项账户运作情况正常。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制及变动情况

本期债券无担保措施，不涉及内外部增信机制。

二、偿债保障措施情况

本期债券的偿债计划：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 20 日。若投资者于第 3 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分的兑付日期为 2024 年 4 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿付工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

报告期内，发行人的偿债保障措施运行良好，可有效保护债券持有人本息兑付利益。

第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息 偿付情况

发行人严格执行了本期债券《募集说明书》中约定的偿债保障措施，具体包括制定了严格的信息披露、加强本次债券募集资金使用的监控、建立完善的持有人会议机制等。本期债券存续期内，发行人未出现信用评级下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，不涉及需采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等保障债券持有人利益的措施。

本期债券于2021年4月20日起息，报告期内付息情况正常，未触发本金偿付条款。

第九章 本期债券跟踪评级情况

大公国际资信评估有限公司在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级。大公国际资信评估有限公司于 2023 年 6 月 27 日出具《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告》，本期债券的信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

截至目前，发行人不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

2021年末发行人对外担保余额0.38亿元，2022年末发行人对外担保余额0.36亿元，2022年末对外担保余额下降0.02亿元。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2022年，相关债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

四、其他重大事项

根据乌鲁木齐市国资委文件《关于黄艳等同志任免职的通知》（乌国资[2021]231号），董事会部分成员发生变更，原董事会成员为邱鹏里、周永军、徐以丰、安永红、刘峻、赵斌、麻晓栋，变更后董事会成员为邱鹏里、周永军、刘峻、麻晓栋、黄艳、殷辉、何世龙。徐以丰、安永红、赵斌不再担任公司董事，黄艳、殷辉、何世龙担任公司董事。

发行人自乌鲁木齐市国资委处接到正式的文件通知后，于第一时间披露《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司关于董事发生变动的公告》；国开证券股份有限公司作为债券受托管理人于3个工作日内披露《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)受托管理事务临时报告》。

(此页无正文，为《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年公开发行人公司债券(第一期)受托管理事务报告(2022 年度)》之盖章页)



2023 年 6 月 30 日