

债券代码：175937.SH

债券简称：21 乌房 01

国开证券股份有限公司关于乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司无偿划转子公司股权的临时受托管理事务报告

发行人：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

住所：新疆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



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

二零二四年十二月

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乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外披露的《乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》等相关信息披露文件以及发行人向国开证券提供的资料。

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。

国开证券作为“21 乌房 01”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。现就本期债券重大事项报告如下：

一、无偿划转股权事项基本情况

（一）事项背景及概况

根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于无偿划转乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司股权的通知》，为落实十二届乌鲁木齐市委财经委员会第9次会议及市政府第十七届第81次常务会议精神，按照《关于印发〈企业国有产权无偿划转管理暂行办法〉的通知》有关规定，乌鲁木齐市国资委现以2023年12月31日为基准日，将乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司（以下简称“乌房集团”或“发行人”）持有的乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司（以下简称“惠民宜居公司”）44.94%股权无偿划转至乌鲁木齐高新区（新市区）国资委，再由乌鲁木齐高新区（新市区）国资委将上述股权出资至乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司。

根据惠民宜居公司审计报告（大信审字[2024]第12-00228号），截至2023年12月31日，惠民宜居公司资产总额569,109万元、负债总额56,555.02万元、所有者权益512,553.98万元，划转44.94%国有股权对应的净资产价值230,341.76万元，占发行人合并报表范围上年末净资产的比例为13.95%，超过10%。

（二）交易各方基本情况

除了乌鲁木齐市和高新区（新市区）两级国资委，本次事项的主要交易方为乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司和乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司，主要情况如下：

（1）乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司成立于2006年9月19日,注册资本为988,880万元,法定代表人为徐以丰,注册地址:新疆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,经营范围:房地产开发经营,物业管理,房屋租赁,房地产经纪,市场开发经营,非占道停车场服务。(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年末,公司资产总额8,676,420.07万元,负债总额7,024,867.95万元,所有者权益1,651,552.11万元,资产负债率为80.97%。2023年度实现营业收入545,902.12万元,净利润3,983.69万元。

(2) 乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司

乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司成立于2007年8月21日,注册资本为50亿元,法定代表人为林庆霞,注册地址:新疆乌鲁木齐高新区(新市区)四平路2288号创新广场B座21楼,经营范围:投融资管理、咨询服务;资本运作和资产管理;股权管理;租赁和商务服务。(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年末,乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司资产总额3,306,193.03万元,负债总额2,029,233.88万元,所有者权益1,276,959.15万元,资产负债率为61.38%。2023年度实现营业收入455,566.12万元,净利润8,215.80万元。

(三) 无偿划转标的资产情况

本次无偿划转的标的资产为乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司44.94%的国有股权。

乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司成立于2016年1月

12 日，注册资本 70,442.83 万元，法定代表人为李刚，注册地址：新疆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 12 层 1201 室至 1207 室、13 层，经营范围：房地产开发与经营，房地产经纪，房屋租赁，物业管理，家政服务，旅游服务，商务信息咨询，装饰装修，建筑安装工程，房屋修缮工程施工，酒店管理，餐饮管理，食品加工，热力生产及供应。（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）

根据乌房集团和惠民宜居公司审计报告（大信审字[2024]第 12-00135 号、大信审字[2024]第 12-00228 号），截至 2023 年 12 月 31 日，本次拟划出的标的资产价值对乌房集团的影响如下：

单位：亿元

财务指标	资产总额	负债总额	净资产	营业收入
乌房集团	867.64	702.49	165.16	54.59
惠民宜居公司	56.91	5.66	51.26	0.82
标的资产	25.58	2.54	23.04	0.37
占比	2.95%	0.36%	13.95%	0.68%

本次无偿划转不构成重大资产重组，不涉及丧失重要子公司实际控制权。

二、相关决策情况

本次资产无偿划转事项已经乌鲁木齐市国资委批准同意，并按规定完成董事会审议程序，后续将按计划推进协议签订、工商变更登记等工作。

三、对发行人偿债能力的影响

本次无偿划转前发行人持有惠民宜居公司 100%的股权，划转后发行人持有惠民宜居公司 55.06%的股权，仍保持绝对控股，预计本次划转事项不会对公司偿债能力和债券持有人权益保护造成重大不利影响。

国开证券将密切关注本期债券本息偿付情况及其他对债券持有人利

益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及《受托管理协议》的约定，履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

特此公告。

（本页以下无正文）

（此页无正文，为《国开证券股份有限公司关于乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司无偿划转子公司股权的临时受托管理事务报告》之盖章页）



国开证券股份有限公司

2024年12月24日