

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 年公开发行公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2024 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

2025 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（2024 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	5
一、发行人资信情况	5
二、担保物资信情况	5
三、募集资金使用情况	5
第三章 发行人 2024 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人 2024 年度经营情况	8
三、发行人 2024 年度财务情况	10
四、发行人偿债意愿和能力分析	11
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	13
一、本期债券募集资金情况	13
二、本期债券募集资金实际使用情况	13
三、专项账户开立及运作情况	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	14
一、内外部增信机制及变动情况	14
二、偿债保障措施及变动情况	14
三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第六章 债券持有人会议召开情况	15
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	16
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	17
第九章 本期债券跟踪评级情况	18
第十章 其他事项	19
一、发行人的对外担保情况	19
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	19
三、相关当事人	19
四、发行人信息披露义务履行的核查情况	19
五、其他重大事项	21

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

- 发行规模：不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。
- 票面金额：人民币 100.00 元。
- 发行价格：按面值平价发行。
- 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。
- 上市场所：上海证券交易所
- 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。
- 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。2024 年 4 月 20 日，发行人行使调整票面利率选择权，后 2 年的票面利率为 3.40%。

8、起息日：2021-04-20

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：2026-04-20

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。

2024 年末，发行人的流动比率为 1.64，速动比率为 1.01，资产负债率为 75.34%，贷款偿还率与利息偿付率均为 100%。2024 年末，发行人合并口径有息债务余额为 403.74 亿元。按有息债务类别，公司信用类债券余额 13 亿元，银行贷款余额 365.95 亿元，非银行金融机构贷款 15.30 亿元，其他有息债务余额 18.49 亿元。按到期时间，1 年内到期有息债务 157.35 亿元，1 年以上到期有息债务 246.39 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	2024 年度	2023 年度	报告期末与上年度末增减（%）
资产负债率（%）	75.34	80.97	-6.95
流动比率（倍）	1.64	2.22	-26.13
速动比率（倍）	1.01	1.01	-
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，公司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，公司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。2024 年度不涉及债券募集资金使用。

第三章 发行人 2024 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”）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一级资质，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创收的重要业务板块。

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发有限公司、乌鲁木齐瑞鸿资产管理有限公司、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。

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，主要营业范围包括为党政机关、企事业单位、医院学校、供水供电、BRT 站台、民航、火车站提供人力防范服务，为 BRT 车站提供安检服务，为固定网点和民爆视频监控用户提供技防服务，为银行金融营业网点提供武装押运服务。

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 4 类。发行人是乌鲁木齐市公租房的重要建设管理运营主体，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。商业房屋主要为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、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。

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、市政等项目。

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 2024 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	20.32	18.80	7.48%	39.74%	17.71	17.63	0.44%	32.44%
房产销售	18.76	17.40	7.25%	36.69%	24.43	23.87	2.30%	44.76%
安保业务	3.26	2.84	12.88%	6.38%	3.89	3.28	15.73%	7.13%

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（%）
房屋租赁	3.06	0.38	87.75%	5.99%	2.88	0.45	84.42%	5.27%
工程施工	2.79	2.40	14.10%	5.47%	1.94	1.58	18.87%	3.56%
物业及停车服务	1.29	0.95	26.32%	2.53%	1.32	1.03	21.52%	2.41%
其他主营业务	0.85	0.36	58.03%	1.67%	0.89	0.43	51.47%	1.64%
其他业务	0.79	0.38	51.27%	1.54%	1.53	0.54	64.70%	2.80%
合计	51.13	43.51	14.90%	100.00%	54.59	48.81	10.59%	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：

2024 年度，发行人供暖业务毛利率较上年同比增长 1,597.10%，主要原因是自 2024-2025 年度采暖期开始，非居民集中供热价格由每平米 22 元上调至每平米 31 元，非居民供热热费收入增加，同时因实施节能增效措施、有效控制供热成本，导致毛利率大幅增长。

2024 年度，发行人房产销售业务的毛利率较上年同比增长 215.38%，主要原因是 2023 年完成交付的新医阜熙园、新医清宴园北区、新医清宴园南区等项目均为新疆医科大学定制开发建设以成本价团购的形式出售给新疆医科大学教职工，2024 年完成交付的紫云台、东亭居等项目均为发行人开发的商品房，按市场价出售，导致毛利率较上年增长。

2024 年度，发行人工程施工业务营业收入较上年同比增长 43.95%，营业成本较上年同比增长 52.41%，主要原因是恒信民生建筑安装有限公司对外承揽工程业务量增加。

2024 年度，发行人其他业务营业收入较上年同比减少 48.52%，主要原因是 2023 年公司收到拆迁补偿款属于非常规收入，2024 年未发生该类收入。

2024 年度，发行人毛利率较上年同比增长 40.68%，主要原因是供暖业务和房

产销售业务毛利率大幅上涨。

3、2024 年度利润总额 20,785.17 万元；非经常性损益总额 10,225.70 万元；2024 年度合并报表范围利润主要源自非主要经营业务，具体如下：

单位：万元

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	122.05	理财产品结息、其他权益工具投资持有期间的投资收益、权益法核算的长期股权投资的投资收益	122.05	不确定
公允价值变动损益	4,591.83	按公允价值计量的投资性房地产变动损益	4,591.83	不确定
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	10,560.34	与企业日常活动无关的政府补助、无法支付的应付款项等	10,560.34	不确定
营业外支出	2,060.08	资产报废、损毁损失，违约赔偿金等	2,060.08	不确定
资产处置收益	-19.99	资产处置利得	-19.99	不确定
营业收入-其他业务-资金占用费	1,999.88	借款利息收入	1,999.88	不确定
信用减值损失	-4,968.33	应收类款项计提的坏账损失	-4,968.33	不确定

4、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
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	是	55.06%	房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理；	57.24	15.45	0.91	0.77
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	是	100%	电力、热力生产和供应；非居民房地产租赁等	69.51	23.69	21.03	0.74

三、发行人 2024 年度财务情况

2024 年末发行人存在年末余额变动比例超过 30%的资产项目及变动原因列表如下：

单位：亿元

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	现金、银行存款及其他货币资金	33.41	-30.41%	支付开发项目工程款和偿还到期债务
应收票据	银行承兑汇票、商业承兑汇票	0.01	-87.42%	本期使用票据结算量较上期有所减少
一年内到期的非流动资产	一年内到期的长期应收款	145.07	242.63%	计划提前归还棚户区改造贷款将长期应收款重新分类
长期应收款	棚改办长期应收款	163.99	-57.90%	提前归还棚户区改造贷款导致对棚改办长期应收款减少
其他非流动金融资产	对外投资	0.38	-39.46%	减少对乌鲁木齐市重点产业私募基金投资
在建工程	节能改造、智慧供热、河马泉新区八条支路及配套建设等在建项目	10.38	48.56%	对节能改造、智慧供热、河马泉新区八条支路及配套建设、燃气工程等项目进度款
开发支出	智慧供热项目	0.22	100%	新建智慧供热项目

2024 年末发行人存在年末余额变动比例超过 30%的负债项目及变动原因列表如下：

单位：亿元

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	0.1	0	100%	新增短期借款
合同负债	6.15	17.37	-64.62%	紫云台、东亭居等商品房交付，预交房款确认为收入
一年内到期的非流动负债	155.75	52.72	195.45%	计划提前归还棚户区改造贷款将长期借款重新分类
其他流动负债	1.87	2.84	-34.09%	销项税结转所致
长期借款	217.02	448.06	-51.57%	提前归还棚户区改造贷款导致长期借款减少
其他非流动负债	0	0.76	-100.00%	将代建棚改项目（桥西）垫付款重新分类为长期应付款

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 2025 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

2023 年末合并报表范围内公司有息债务总额 530.05 亿元, 2024 年末合并报表范围内公司有息债务总额 403.74 亿元, 有息债务同比变动-23.83%。2025 年内到期或回售的有息债务总额 157.35 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 13.00 亿元, 占有息债务余额的 3.22%; 银行贷款余额 356.95 亿元, 占有息债务余额的 88.41%; 非银行金融机构贷款 13.30 亿元, 占有息债务余额的 3.79%; 其他有息债务余额 17.17 亿元, 占有息债务余额的 4.58%。

公司目前经营状况良好, 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。

本期债券于 2021 年 4 月 20 日发行，发行时间晚于 16 乌房 01 的偿付日（2021 年 3 月 25 日）。发行人先使用自有资金偿还 16 乌房 01，本债券发行后的募集资金用于置换自有资金。本期债券募集资金用途与募集说明书约定一致。

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、偿债保障措施及变动情况

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人设立募集资金与偿债保障金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度及严格履行信息披露义务。

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

2024 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

债券受托管理人严格按照《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则规定以及《债券受托管理协议》约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券《募集说明书》《受托管理协议》中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2024 年度，未发现发行人存在违反募集说明书约定或者未履行募集说明书约定义务的情形。

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 2024 年 6 月 28 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 2024 年度跟踪评级报告》，本期债券的信用级别为 AA+，公司主体长期信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

大公国际资信评估有限公司于 2025 年 6 月 25 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 2025 年度跟踪评级报告》，本期债券的信用级别为 AA+，公司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

2023年末发行人对外担保余额0.35亿元，2024年末发行人对外担保余额2.58亿元，2024年末对外担保余额增加2.17亿元。

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

2024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、发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，发行人按照募集说明书和相关约定履行了信息披露义务。

1、总经理发生变动

根据乌鲁木齐市人民政府决定（乌政任字[2024]19 号）和乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于徐以丰同志任职的通知》（乌国资[2024]29 号），推荐徐以丰同志为乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司总经理人选。

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）有限公司关于总经理发生变动的公告》；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）总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2、董事长发生变动

根据乌鲁木齐市人民政府决定（乌政任字[2024]111 号）、乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于邱鹏里同志免职的通知》（乌国资[2024]121 号）以及中共乌鲁木齐市委委员会《关于邱鹏里同志退休的通知》（乌国资党发[2024]58 号），因邱鹏里同志退休，免去邱鹏里同志乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司董事长职务。

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）有限公司关于董事长发生变动的公告》；国开证券股份有限公司

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）董事长发生变动的临时受托管理事务报告》。

3、法定代表人发生变更

根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于变更法定代表人的通知》（乌国资[2024]128 号），因原法定代表人邱鹏里同志退休，为保障公司正常运营，根据《公司法》有关规定，暂由公司党委副书记、总经理徐以丰同志担任法定代表人。

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）有限公司关于法定代表人发生变更的公告》；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）法定代表人发生变更的临时受托管理事务报告》。

4、无偿划转子公司股权

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）有限公司持有的乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司 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%。

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）有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》；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）无偿划转子公司股权更的临时受托管理事务报告》。

五、其他重大事项

无其他重大事项。

（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（2024 年度）》之盖章页）



2025 年 6 月 30 日