

债券简称：23 昆租 03  
债券简称：23 昆租 01  
债券简称：22 昆租 02  
债券简称：22 昆租 01

债券代码：115262.SH  
债券代码：115166.SH  
债券代码：137775.SH  
债券代码：182501.SH

## 昆明市安居集团有限公司

### 公司债券受托管理事务报告 (2023 年)

受托管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市广东路 689 号)

二〇二四年六月

## 重要声明

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于昆明市安居集团有限公司（以下简称发行人、公司或昆明安居）对外公布的《昆明市安居集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

## 目录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	4
第二章 发行人 2023 年度经营与财务状况.....	7
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ....	9
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .	11
第五章 公司债券本息偿付情况.....	12
第六章 债券持有人会议召开情况.....	13
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	14
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况 .....	15
第九章 受托管理人履行职责情况.....	17
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施 .....	18

# 第一章 受托管理的公司债券概况

## 一、发行主体名称

昆明市安居集团有限公司

Kunming Anju Group Co., Ltd.

## 二、公司债券概况

### (一) 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

债券代码	115262.SH
债券简称	23 昆租 03
债券期限(年)	1+1
发行规模(亿元)	2.00
债券余额(亿元)	0.1640
发行时初始票面利率	7.50%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	2024 年 04 月 19 日
调整后票面利率(如发行人行使票面利率调整权)	2.88%
起息日	2023 年 04 月 19 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 04 月 19 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	无债项评级

### (二) 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

债券代码	115166.SH
债券简称	23 昆租 01
债券期限(年)	1+1
发行规模(亿元)	6.00
债券余额(亿元)	0.2480
发行时初始票面利率	6.50%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	2024 年 04 月 04 日

调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	2.98%
起息日	2023年04月04日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的04月04日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AA+ 中诚信国际信用评级有限责任公司

（三）昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

债券代码	137775.SH
债券简称	22 昆租 02
债券期限（年）	1+1
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	0.0050
发行时初始票面利率	5.80%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	2023年09月07日
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	7.50%
起息日	2022年09月07日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的09月07日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AA+ 中诚信国际信用评级有限责任公司

（四）昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

债券代码	182501.SH
债券简称	22 昆租 01
债券期限（年）	1+1
发行规模（亿元）	7.00

债券余额（亿元）	7.00
发行时初始票面利率	6.30%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	2023年08月19日
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	7.50%
起息日	2022年08月19日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的08月19日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	无债项评级

## 第二章 发行人 2023 年度经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称：昆明市安居集团有限公司  
法定代表人：张宇春  
注册资本（万元）：180,360.11  
注册地址：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园

### 二、发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；工程管理服务；酒店管理；养老服务；物业管理；居民日常生活服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2023 年度，发行人实现营业收入 115,060.46 万元，产生营业成本 213,511.76 万元。2023 年度，发行人实现净利润 6,823.84 万元。

### 三、发行人 2023 年度财务状况

发行人 2023 年和 2022 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	6,576,873.29	5,779,418.21	13.80	-
总负债	4,396,964.78	3,685,593.61	19.30	-
净资产	2,179,908.51	2,093,824.60	4.11	-
归属于母公司股东的净资产	2,157,416.76	2,093,824.60	3.04	-
期末现金及现金等价物余额	142,848.98	16,081.95	788.26	新增融资
营业收入	115,060.46	76,483.25	50.44	商品房销售收入增加
营业成本	213,511.76	162,393.17	31.48	商品房销售成本增加
利润总额	-13,688.35	15,909.64	-186.04	公允价值变动损失增加
净利润	6,823.84	6,980.26	-2.24	-
归属母公司股	6,591.03	6,980.26	-5.58	-

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
东的净利润				
经营活动产生的现金流净额	430,233.06	135,786.45	216.85	商品房销售增加
投资活动产生的现金流净额	-613,389.65	-800,509.61	23.38	-
筹资活动产生的现金流净额	309,923.62	467,386.71	-33.69	支付其他与筹资活动有关的现金增加
资产负债率 (%)	66.85	63.77	4.84	-
流动比率 (倍)	0.62	0.54	13.38	-
速动比率 (倍)	0.30	0.30	-0.99	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计\*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

#### 一、募集资金专项账户运作情况

22 昆租 01、22 昆租 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

报告期内，对于 23 昆租 03、23 昆租 01 的募集资金专项账户的运作，发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储和划转，并进行专项管理。

#### 二、募集资金使用情况

22 昆租 01、22 昆租 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 23 昆租 03、23 昆租 01。截至报告期末，23 昆租 03、23 昆租 01 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：23 昆租 01 募集资金使用情况

债券代码	115166.SH
债券简称	23 昆租 01
专项品种公司债券具体类型	不涉及
发行金额（亿元）	6.00
募集资金约定用途：	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售公司债券的本金。
募集资金约定调整/变更流程	不涉及
募集资金实际用途	已按募集说明书约定用于偿还回售公司债券的本金。
临时补流情况	不涉及
募集资金变更及信息披露情况	-

表：23 昆租 03 募集资金使用情况

债券代码	115262.SH
债券简称	23 昆租 03
专项品种公司债券具体类型	不涉及
发行金额（亿元）	2.00
募集资金约定用途：	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售公司债券的本金。

募集资金约定调整/变更流程	不涉及
募集资金实际用途	已按募集说明书约定用于偿还回售公司债券的本金。
临时补流情况	不涉及
募集资金变更及信息披露情况	-

### 三、发行人募集资金使用情况核查

22 昆租 01、22 昆租 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 23 昆租 03、23 昆租 01。截至报告期末，23 昆租 03、23 昆租 01 募集资金最终用途与约定用途一致、专项账户运行正常，发行人已按照有关要求披露募集资金使用情况。

## 第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

### 一、公司债券增信措施有效性

22 昆租 01、22 昆租 02、23 昆租 03、23 昆租 01 为无担保债券。

### 二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 22 昆租 01、22 昆租 02、23 昆租 03、23 昆租 01 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书偿债保障措施承诺。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

## 第五章 公司债券本息偿付情况

### 一、本息偿付情况

报告期内，海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
182501 .SH	22 昆 租 01	2023 年 08 月 19 日	1+1	2023 年 08 月 19 日	2024 年 08 月 19 日	发行人已于 2023 年 08 月 19 日按时完成上年度行权和付息工作
137775 .SH	22 昆 租 02	2023 年 09 月 07 日	1+1	2023 年 09 月 07 日	2024 年 09 月 07 日	发行人已于 2023 年 09 月 07 日按时完成上年度行权和付息工作

注：付息日如遇非交易日，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。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，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 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

### 一、定期跟踪评级情况

#### 1. 22 昆租 02

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

#### 2. 23 昆租 01

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

#### 3. 22 昆租 01

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

#### 4. 23 昆租 03

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

## 第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券年度报告（2022年）》
2. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年度审计报告》
3. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司关于名称变更事项的公告》
5. 《昆明市安居集团有限公司关于企业本部发生重大投资行为的公告》
6. 《昆明市安居集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》
7. 《昆明市安居集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》
8. 《昆明市安居集团有限公司关于董事长及高级管理人员发生变动的公告》
9. 《昆明市安居集团有限公司关于董事发生变动的公告》

### 二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

#### （一）投保条款触发情况

##### 1.22 昆租 01

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺、交叉保护承诺等机制，详见本期债券募集说明书投保条款章节。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### 2.22 昆租 02

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺、交叉保护承诺等机制，详见本期债券募集说明书投保条款章节。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### 3.23 昆租 01

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺、交叉保护承诺等机制，详见本期债券募集说明书投保条款章节。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

#### 4.23 昆租 03

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺、交叉保护承诺等机制，详见本期债券募集说明书投保条款章节。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### (二) 特殊约定触发情况

不涉及

## 第九章 受托管理人履行职责情况

海通证券作为 22 昆租 01、22 昆租 02、23 昆租 03、23 昆租 01 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益，报告期内根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式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、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《海通证券股份有限公司关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司涉及名称变更事项的临时受托管理事务报告》
2. 《海通证券股份有限公司关于昆明市安居集团有限公司涉及进行重大投资事项的临时受托管理事务报告》
3. 《昆明市安居集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》
4. 《海通证券股份有限公司关于昆明市安居集团有限公司董事长及高级管理人员变动事项的临时受托管理事务报告》
5. 《海通证券股份有限公司关于昆明市安居集团有限公司涉及董事发生变动的临时受托管理报告》

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（本页无正文，为《昆明市安居集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年）》之盖章页）

