

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券

2019 年受托管理事务报告

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司



昆明公租房公司

住有所居 不是梦想

(云南省昆明市东风东路 48 号金泰大厦 14 楼)

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

二〇二〇年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人与中信建投证券签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人报告期经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	8
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	9
八、债券的本息偿付情况.....	11
九、募集说明书中约定的其他义务.....	12
十、债券持有人会议召开的情况.....	12
十一、发行人出现重大事项的情况.....	12
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	14

一、受托管理的公司债券概况

截至 2019 年末（以下简称“报告期末”），昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	150454.SH	155695.SH	155696.SH
债券简称	18 昆租 01	19 昆租 01	19 昆租 02
债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种一	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种一	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种二
注册或备案文件	上证函（2018）50 号	证监许可（2019）1137 号	证监许可（2019）1137 号
注册或备案规模（亿元）	20	23	23
债券期限（年）	2+2+3	3+2+2	5+2
发行规模（亿元）	7.00	10.00	5.00
债券余额（亿元）	7.00	10.00	5.00
发行时初始票面利率	7.00%	4.83%	6.45%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2018 年 08 月 23 日	2019 年 09 月 10 日	2019 年 09 月 10 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2019 年 08 月 23 日	无	无
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时债项评级	AA+	AA+	AA+

报告期跟踪债项评级	AA+	报告期内无跟踪评级	报告期内无跟踪评级
-----------	-----	-----------	-----------

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、挂牌转让规则、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，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。

三、发行人报告期经营和财务状况

（一）发行人报告期经营情况

发行人主要经营范围为负责昆明市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理；房地产开发及经营；土地开发；酒店投资、开发、建设及管理；养生养老项目的投资、开发、建设及管理（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）。

2019 年，发行人实现营业收入 46,123.36 万元，产生营业成本 7,498.49 万元。2019 年，发行人实现营业利润 167,380.01 万元，实现净利润 102,755.39 万元。

（二）发行人报告期财务状况

表：发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	756,097.76	597,744.40	26.49
非流动资产合计	3,883,894.96	3,534,253.66	9.89
资产总计	4,639,992.72	4,131,998.06	12.29
流动负债合计	483,741.32	469,614.97	3.01
非流动负债合计	2,215,010.01	1,823,897.10	21.44

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况
负债合计	2,698,751.33	2,293,512.07	17.67
所有者权益合计	1,941,241.39	1,838,486.00	5.59
营业收入	46,123.36	35,689.06	29.24
营业利润	167,380.01	230,686.52	-27.44
利润总额	166,857.52	230,760.20	-27.69
净利润	102,755.39	163,756.29	-37.25
经营活动产生的现金流量净额	30,135.25	925.09	3157.54
投资活动产生的现金流量净额	-280,496.00	-208,653.61	34.43
筹资活动产生的现金流量净额	259,872.43	202,846.19	28.11
现金及现金等价物净增加额	9,511.67	-4,882.33	-294.82
资产负债率（%）	58.16	55.51	4.79
流动比率	1.56	1.27	22.80
速动比率	0.75	0.65	15.25

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：18 昆租 01 募集资金使用情况

债券代码：150454.SH	
债券简称：18 昆租 01	
发行金额：7.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于发行人保障房项目，相关保障房项目已纳入云南省保障性安居工程建设计划。	2018 年 8 月 23 日，发行人收到扣除承销费用后的募集资金净额 69,888.00 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人募集资金已使用 64,946.08 万元，尚余 5,023.62 万元未使用，已使用募集资金均用于募集说明书指定用途，募集资金使用合法合规。

表：19 昆租 01 和 19 昆租 02 募集资金使用情况

债券代码：155695.SH；155696.SH
债券简称：19 昆租 01；19 昆租 02
发行金额：10.00 亿元；5.00 亿元

募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券发行规模不超过人民币 15 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，主要用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设，部分用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于补充流动资金的具体金额或调整具体的募投项目。	2019 年 9 月 10 日，发行人收到扣除承销费用后的募集资金净额 149,560.00 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人募集资金已使用 102,101.18 万元，尚余 47,513.59 万元未使用，已使用募集资金均用于募集说明书指定用途，募集资金使用合法合规。

截至报告期末，发行人 18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02 公司债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户情况

发行人已与中信银行股份有限公司昆明分行、恒丰银行股份有限公司昆明分行签署《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）账户及资金三方监管协议》和《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）账户及资金三方监管协议》（以下统称《监管协议》），并按照《监管协议》约定在中信银行股份有限公司昆明安康路支行、恒丰银行股份有限公司昆明分行营业部设立募集资金专项账户（以下简称“专项账户”），并将募集资金分别存放于上述两个专项账户中。上述专项账户均已严格用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

报告期内，发行人募集资金专项账户运作正常。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债意愿分析

截至本报告出具之日，发行人尚有存续的中期票据 3 只，分别为 17 昆明公租 MTN001、17 昆明公租 MTN002、18 昆明公租 MTN001，债券余额分别为 10 亿元、5 亿元、5 亿元；存续的债权融资计划 1 只，为 18 滇昆明公租房

ZR001，债券余额 9 亿元；存续的定向工具 2 只，分别为 19 昆明公租房 PPN001、19 昆明公租房 PPN002，债券余额分别为 10 亿元、10 亿元；存续的公司债券 4 只，分别为 18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01，债券余额分别为 7 亿元、10 亿元、5 亿元、8 亿元。报告期内，上述债券均按时还本付息，发行人偿债意愿良好。

（二）偿债资金来源

1、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人营业收入分别为 31,747.80 万元、35,689.06 万元和 46,123.36 万元，净利润分别为 152,132.73 万元、163,756.29 万元和 102,755.39 万元。2017 度、2018 度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 189,245.70 万元、73,505.61 万元和 230,458.28 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

2、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 297.56 亿元，其中已使用授信额度为 195.67 亿元，未使用授信额度为 101.89 亿元，未使用授信余额占授信总额的 34.24%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

3、发行人可供出售的保障房项目销售收入

根据云南省住建厅、云南省金融办、云南省发改委、云南省财政厅、云南省国土厅联合文件（云建保〔2012〕876 号）规定：“经过测算，项目在足额

安排租金收入、配套商业设施收入和土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%、住房公积金增值净收益的全部收入以及当地财政可投入的资金收入后，偿还当期融资建设资金本息仍确有困难的、不能实现自身资金平衡的项目，由项目投融资建设单位制定出售方案，报当地人民政府批准和城乡建设厅备案后可销售部分保障性住房。该部分销售比例原则上不得超过该项目建设面积的 20%。确需销售该项目住宅面积 20%以上但不超过 40%的，应由当地人民政府和省住房和城乡建设厅批准”。发行人上述保障性住房项目的销售收入可专项用于偿还保障房项目融资建设资金本息，也是本次债券偿债资金来源的重要保障。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02 均未设置增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定了专门部门牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证公司债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人设定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。各期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资

金使用等资金管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。同时，资金监管银行将履行监管职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金，专款专用，除用于债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为各期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障各期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在各期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02 未设置增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施

发行人各期债券的偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”之“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

（1）专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调公司债券的偿付工作，中信建投证券于各期公司债券付息前掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。报告期内，中信建投证券就各期债券的付息事项向发行人发送通知进行提醒，发行人已按时完成各期债券本报告期内的偿付工作。

（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人已指定专项账户为公司债券的专项账户，用于公司债募集资金的接收、存储、划转；发行人已与债券受托管理人、监管银行签订三方监管协议，专项账户管理由监管银行进行监督。报告期内，发行人严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于各期债券每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

（3）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了《持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，中信建投证券于报告期内持续关注发行人是否发生债券持有人会议规则所规定需召开持有人会议的情形。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

报告期内，中信建投证券作为债券受托管理人，根据《管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定履行受托管理人的各项职责：①持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况；②在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况；③对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注；④在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。

（5）严格信息披露

报告期内，中信建投证券督促发行人按照《受托管理协议》及监管机构的有关规定进行定期及重大信息披露，发行人已按时披露定期报告，并就重大事项发布临时公告。

3、偿债保障措施的有效性分析

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

八、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
150454.SH	18 昆租 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	08 月 23 日	2+2+3	2025 年 08 月 23 日
155695.SH	19 昆租 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	09 月 10 日	3+2+2	2026 年 09 月 10 日
155696.SH	19 昆租 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	09 月 10 日	5+2	2026 年 09 月 10 日

注 1：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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内是否付息	报告期内是否触发回售
------	------	----------	------------

债券代码	债券简称	报告期内是否付息	报告期内是否触发回售
150454.SH	18 昆租 01	是	否
155695.SH	19 昆租 01	不涉及	否
155696.SH	19 昆租 02	不涉及	否

九、募集说明书中约定的其他义务

根据《募集说明书》约定，在跟踪评级期限内，中诚信证券评估有限公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。2019 年 4 月 30 日，中诚信证券评估有限公司出具了《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种一跟踪评级报告（2019）》，跟踪评级结果为主体 AA+、债项 AA+，评级展望为稳定。

十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项共 4 次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 4 次。

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	披露网址
发 行 人 董 事、监 事、董 事 长 或 者 总 经 理 发 生 变 动	公司原监事会主席冯豫敏同志不再担任公司监事会主席；原监事向云川、唐文生二位同志不再担任公司监事。根据 2019 年 12 月 9 日昆明市人民政府国有资产监督管理委员会《关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司监事会人选的批复的通知》（昆国资复〔2019〕	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	www.sse.com.cn

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	披露网址
	552号)文件精神,同意邱媛、张雪梅、姜晓飞三位同志任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司机构改革过渡期内监事会监事,同意邱媛同志任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司机构改革过渡期内监事会主席。	说明和相关证据,确认该重大事项属实,督促发行人发布临时公告		
其他事项	公司债券信息披露事务负责人已变更	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项,及时开展了进一步核查,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认该重大事项属实,督促发行人发布临时公告	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	www.sse.com.cn
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	发行人2018年末净资产为183.85亿元,2018年末借款余额为145.51亿元,2019年9月末借款余额为186.30亿元,2019年1-9月累计新增借款40.79亿元,占2018年末净资产的22.19%,超过2018年末净资产的20%。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项,及时开展了进一步核查,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认该重大事项属实,督促发行人发布临时公告	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	www.sse.com.cn
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	根据2019年7月4日中共昆明市国有企业工作委员会《关于周志明同志和张宇春同志任免职的通知》(昆国企工委发〔2019〕54号)及昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项,及时开展了进	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	www.sse.com.cn

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	披露网址
	印发的《关于周志明同志和张宇春同志任免职的通知》（昆国资任〔2019〕10号）文件精神，免去张宇春同志昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司党委副书记、委员、纪委书记、委员、工会主席、职工董事职务；周志明同志任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司党委副书记、总经理、董事会职务，经公司董事会2019年第九次会议审议通过，聘任周志明同志为昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司总经理。	进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告		

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券
2019 年受托管理事务报告》之盖章页）

